

**PREZYDENT MIASTA BIAŁEGOSTOKU  
OGŁASZA DRUGI PRZETARG NIEOGRANICZONY PISEMNY**

na najem lokalu użytkowego **nr 7 o pow. 24,36 m<sup>2</sup>** znajdującego się w przejściu podziemnym usytuowanym pod skrzyżowaniem Al. J. Piłsudskiego z ul. H. Sienkiewicza w Białymstoku z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej

**Stawka wywoławcza - 80,00 - zł/m<sup>2</sup> z VAT**

Oprócz stawki czynszu najemca jest zobowiązany do dokonywania miesięcznie opłat dodatkowych za centralne ogrzewanie, wodę, odbiór ścieków, odbiór odpadów komunalnych oraz podatku od nieruchomości.

- wadium dla lokalu wynosi **5.846,00 zł**,
- kaucja - 3-krotna wartość czynszu i opłat dodatkowych

Część jawna przetargu odbędzie się **22 grudnia 2015 roku o godz. 10<sup>00</sup>** w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1 w sali nr 10.

Do udziału w przetargu uprawnia wpłata wadium. Wpłaty wadium należy dokonać przelewem na konto *Urzędu Miejskiego Departamentu Rachunkowości Pekao S.A. Nr 37 1240 5211 1111 0010 3553 7299* ze wskazaniem nazwiska i adresu osoby biorącej udział w przetargu albo nazwę lub firmę oraz jej siedzibę, **adres i nr lokalu**.

Wadium powinno być wniesione z takim wyprzedzeniem, aby środki pieniężne znalazły się na rachunku bankowym Urzędu Miejskiego w Białymstoku najpóźniej dnia 16 grudnia 2015 roku pod rygorem uznania przez organizatora przetargu, że warunek wpłaty wadium nie został spełniony.

Informacje o stanie technicznym lokalu można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1, pod numerem tel. 85 869 6045.

Termin okazania lokalu – 14 grudnia 2015 r. (poniedziałek) w godz. 10.00 – 10.30 oraz 18 grudnia 2015 r. (piątek) w godz. 10.00 – 10.30.

Regulamin przetargu – zarządzenie Nr 4535/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie określenia regulaminów przetargów, warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych i nieruchomości stanowiących zasób Gminy Białystok oraz stawek czynszu zmienionym zarządzeniami Nr 4836/14 z 9 września 2014 r., Nr 37/14 z 19 grudnia 2014 r., Nr 177/15 z 10 marca 2015 r., Nr 656/15 z 15 lipca 2015 r., Nr 676/15 z 23 lipca 2015 r., dostępny jest na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Białymstoku <http://www.bip.bialystok.pl> projekt umowy najmu lokalu wywieszony jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz na ww. stronie internetowej.

Wszelkie prace adaptacyjne w lokalu wymagają pisemnej zgody wynajmującego.

Brak zgody na sprzedaż alkoholu w lokalach.

Lokal oświetlany jest wyłącznie światłem sztucznym - brak oświetlenia dziennego.

Pisemne oferty należy składać w zamkniętych kopertach z napisem:

**„przetarg – lokal nr 7 w przejściu podziemnym pod skrzyżowaniem Al. J. Piłsudskiego z ul. H. Sienkiewicza o pow. 24,36 m<sup>2</sup>”** w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1, pok. 709, w terminie do dnia **21 grudnia 2015 roku, do godz. 09.00.**

Pisemna oferta powinna zawierać:

- a) nr lokalu oraz imię, nazwisko, adres i podpis oferenta, nr PESEL, NIP albo nazwę przedsiębiorstwa i jego siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub przedsiębiorca; umowę spółki cywilnej; podmioty podlegające wpisom do rejestrów winny dołączyć aktualny wypis z właściwego rejestru (nie starszy niż 6 miesięcy);
- b) datę sporządzenia oferty;

- c) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy najmu oraz przyjęciu ich bez zastrzeżeń;
- d) pisemne oświadczenie o tym, że znany jest mu stan techniczny lokalu oraz jest świadomy, iż na najemcy ciąży obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności oraz dostosowania do niej lokalu;
- e) oferowaną stawkę czynszu brutto - zaoferowane przez uczestnika przetargu postąpienie winno być ponad stawkę wywoławczą min. 0,50 zł;
- f) opis zagospodarowania i aranżacji wnętrza lokalu.
- g) opis planowanej działalności prowadzonej w lokalu.

**Preferowana działalność w lokalach: kawiarnia/cukiernia z możliwością spożycia wewnątrz lokalu, salonik prasowy, kwaciarnia.**

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

Część jawna przetargu odbywa się obecności oferentów.

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich. Przy wyborze komisja kieruje się następującymi kryteriami:

- a) Koncepcja planowanej działalności – 50 pkt.
  - opis działalności,
  - aranżacja wnętrza lokalu
- b) Cena – 50 pkt.

Osoba, która przetarg wygra, zobowiązana będzie na 3 dni przed podpisaniem umowy najmu do wpłacenia kaucji w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych i ubezpieczeniowych. Gwarancje po upływie terminu ważności podlegają odnowieniu.

W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania lokalu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają najemcę. W przypadku nieprzedłożenia stosownego oświadczenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.

Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przypadku niepodpisania umowy z przyczyn niezależnych od organizatora przetargu wpłacone wadium ulega przepadkowi.

Protokolarne przejęcie lokalu użytkowego następuje w terminie wyznaczonym przez wynajmującego. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia lokalu użytkowego wynajmujący może odstąpić od umowy – w takim przypadku najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.

Zastrzega się prawo do odwołania lub zmiany oferty przetargowej oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, jak również zamknięcia przetargu bez wybierania którejkolwiek z ofert.

Załącznik:

- wzór umowy

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Robert Romaniuk Józwiak  
02 GRU. 2015

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS NIEOZNACZONY

zawarta ..... pomiędzy Gminą Białystok, NIP: 542 036 46 97, Regon:  
000 515 000 zwaną dalej Wynajmującym, reprezentowaną przez:

-----  
a

-----  
zwanym dalej Najemcą reprezentowanym przez:  
-----

### § 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr 7 o powierzchni **24,36 m<sup>2</sup>** znajdujący się w przejściu podziemnym usytuowanym pod skrzyżowaniem ulic Al. J. Piłsudskiego i H. Sienkiewicza w Białymstoku.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal na **prowadzenie działalności gospodarczej**.
3. Najemca oświadcza, iż lokal będzie wykorzystywać na **działalność.....**,  
**zgodnie z ofertą z dnia ..... roku, przedłożoną do przetargu, stanowiącą załącznik do niniejszej umowy.**  
.....  
(określenie celu gospodarczego najmu, branży itp.)
4. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu, w tym zmiana rodzaju prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie branży, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie jest zobowiązany do wydania lokalu dostosowanego do wybranej przez Najemcę branży i utrzymania go w tym stanie przez cały czas trwania najmu, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Najemca oświadcza, że ww. lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.
7. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa w ust. 4 bez pisemnej zgody Wynajmującego, umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

### § 2

1. Wynajmujący przekaze Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, określającym w szczególności jego stan techniczny, rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
2. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia lokalu przez Najemcę w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 1.

### § 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:

brutto: ..... **zł/m<sup>2</sup>** (słownie: ..... za m<sup>2</sup>)

netto: ..... **zł/m<sup>2</sup>** (słownie: ..... za m<sup>2</sup>)

podatek VAT wg obowiązującej stawki 23%

2. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.

#### § 4

1. Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

##### Oplaty od daty protokolarnego przekazania lokalu

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość	Stawka jedn. netto	Wartość netto	Podatek VAT		Wartość brutto
						stawka	kwota	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Czynsz	m <sup>2</sup>	24,36			23		
2	Centralne ogrzewanie	m <sup>2</sup>	24,36	3,13	76,25	23	17,54	93,79
3	Zimna woda	m <sup>3</sup>	4,50	3,00	13,50	23	3,11	16,61
4	Odprowadzenie ścieków	m <sup>3</sup>	4,50	2,94	13,23	23	3,04	16,27
5	Podgrzanie wody	m <sup>2</sup>	24,36	1,00	24,36	23	5,60	29,96
	Razem							

Słownie:.....

2. Należności z tytułu najmu – czynsz i ujęte w § 4 ust. 1 opłaty za świadczone usługi (określone jako świadczenia dodatkowe) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zwłoki w płatności Najemca obowiązany jest wносить z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca, przelewem, bez osobnego wezwania, na konto Urzędu Miejskiego w Białymstoku Departament Rachunkowości: **05 1240 5211 1111 0010 3553 7778 Bank Pekao S.A.**  
Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującego. Opłata za miesiąc, w którym nastąpi protokolarne przekazanie lokalu ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu, należy ją wnieść w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po protokolarnym przekazaniu lokalu wraz z odsetkami od dnia zwłoki w płatności, bez osobnego wezwania na ww. rachunek
3. Opłaty za świadczenia dodatkowe ustalone będą zaliczkowo w oparciu o rozliczenie z okresu poprzedniego (ostatniego roku).
4. Należności z tytułu rozliczenia opłat za świadczenia dodatkowe Najemca zobowiązany jest wносить po otrzymaniu rozliczenia od Wynajmującego w terminie płatności należności w miesiącu następującym po otrzymaniu rozliczenia, przelewem, bez osobnego wezwania, na konto wskazane w ust. 2.
5. Rozliczenie zaliczek za świadczenia dodatkowe nastąpi do dnia 30 czerwca każdego roku za rok poprzedni.
6. Wysokość stawki czynszu, określona w § 3 ust. 1 podlega jednostronnej zmianie przez Wynajmującego na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, corocznie, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określonym w odrębnych przepisach.
7. Zmiany stawki czynszu, o której mowa w ust. 6, opłat za świadczenia dodatkowe, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zmiana konta bankowego, o którym mowa

2

od nieruchomości.

2. Naruszenie przez Najemcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

#### § 7

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie najmu bez wypowiedzenia i bez odszkodowania z tytułu nakładów i utraconych korzyści.
2. Oddanie do bezpłatnego używania, podnajem lub poddzierżawa przedmiotu umowy wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 8

1. Najemca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw lokalu lub jego wyposażenia:
- a) konserwacji i napraw podłóg, ścian, sufitów, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych oraz innych elementów wyposażenia lokalu poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

3

- b) dokonania napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz mebli wbudowanych w lokalu (w tym malowanie),
  - c) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
  - d) konserwacji, naprawy grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących, wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
  - e) naprawy urządzeń grzejnych (gazowych i elektrycznych) polegającej na usuwaniu uszkodzeń i wymianie zużytych części – z wyjątkiem grzejników c.o. i instalacji sieci c.o.,
  - f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - g) naprawy osprzętu instalacji elektrycznej lokalu, poczynając od licznika energii elektrycznej,
  - h) konserwacji i naprawy urządzeń wentylacyjnych.
2. Najemca odpowiada za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Uchybienie obowiązkom zawartym w ust. 1, 2 stanowi podstawę rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

## **§ 9**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego.
2. W tych przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

## **§ 10**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, bez których lokal nie jest przydatny do określonego w umowie celu, Najemca winien bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego na piśmie.
2. W przypadku zaniechania wymienionego w ust. 1 obowiązku, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy.
3. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu przeglądu lokalu oraz dokonania napraw obciążających Wynajmującego, dotyczących zarówno lokalu, jak i budynku.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal niezwłocznie. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje obciążeniem Najemcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.

## **§ 11**

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, bez prawa żądania odszkodowania za poczynione nakłady na utrzymanie lokalu.
2. Podstawę do ustalenia stanu zwracanego lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Najemca może dokonywać nakładów na lokal użytkowy wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
4. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.

## § 12

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na **czas nieoznaczony** .....
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

## § 13

Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykonania umowy i stanu wynajmowanego lokalu.

## § 14

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą wykonanie przez niego zobowiązań finansowych wynikających z umowy w wysokości ..... zł (słownie:.....) stanowiąca równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych na konto bankowe: Urząd Miejski w Białymstoku Departament Rachunkowości Bank Pekao S. A. Nr: 93 1240 5211 1111 0010 5966 3101.
2. Kaucja wpłacona przez Najemcę nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależnym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
3. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu, przy czym 80% kaucji podlega zwrotowi, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, zwrot 20% kaucji nastąpi po rozliczeniu zaliczek za świadczenia dodatkowe, zgodnie z § 4 ust. 5.
4. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych.
5. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3000 zł, Najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania lokalu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
6. W przypadku nieprzedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejściem lokalu, Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 4 ust. 1.

## § 15

1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie kierowana na następujący adres:

.....

2. O każdej zmianie adresu Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego na piśmie w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.
3. Niewykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 2 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Najemcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

#### § 16

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny w Białymstoku.

#### § 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminów Zarządu Mienia Komunalnego określających zasady rozliczania opłat za świadczenia dodatkowe.

#### § 18

Umowa niniejsza sporządzona została w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z których cztery otrzymuje Wynajmujący, a jeden – Najemca.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA  
*Robert Kozłowski*  
02 BRD. 2015