OGŁOSZENIE nr 14/2019 z dnia 9 sierpnia 2019

Podstawa prawna: Zarządzenie Nr 6/19 Dyrektora Zarządu Eksploatacji Zasobów Komunalnych z dnia 4 lipca 2019r
Poprzedni przetarg na najem poniższego lokalu użytkowego odbył się w dniu 02.08.2019r. i zakończył się wynikiem negatywnym z powodu braku ofert. Obecny przetarg jest dla tego lokalu przetargiem drugim.

Burmistrz Miasta Kowary , w którego imieniu działa Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach przy ul. Dworcowej 11 zwany dalej ZEZK, ogłasza nieograniczony pisemny

przetarg ofertowy na najem lokalu użytkowego

stanowiącego własność Gminy Kowary, położonego przy:

- ul. Szkolna 9 o pow. 68,60 m^2

Lokal znajduje się na parterze w budynku mieszklano-użytkowym.
Dostęp do lokalu od strony ulicy .

Część jawna przetargu w obecności oferentów odbędzie się w dniu 29.08.2019r. o godz. 9:00

w Zarządzie Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach przy ul. Dworcowej 11 , I piętro, pokój nr 15.

Wadium w n/w kwocie **należy zapłacić** z podaniem numeru ogłoszenia o przetargu, dokładnego adresu, oznaczenia lokalu oraz danych identyfikujących oferenta **przelewem** na konto ZEZK - PKO o/Kowary

Nr 45 1020 2124 0000 8102 0011 0635,

w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26.08.2019r.

Za datę zapłaty wadium uznaje się datę wpływu środków na podany rachunek bankowy ZEZK.
Kopia dowodu wpłaty wadium winna być dołączona do oferty.

Oferty na najem lokali w formie pisemnej należy składać w zamkniętych kopertach, nie identyfikujących oferenta, z dopiskiem na kopercie
„Przetarg na najem lokalu Szkolna 9 w Kowarach"
w Zarządzie Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach ul. Dworcowa 11 , sekretariat (I piętro) do dnia 26.08.2019r. do godz. 14.30.
Po upływie w/w terminu nie będą przyjmowane dalsze oferty.

Na oglądanie lokalu w terminach od 12.08.2019r. do 26.08.2019r. w poniedziałki, środy i piątki w godzinach od 10:00 do 14:00 należy umawiać się telefonicznie pod nr 75-7182308 (wew.35) lub osobiście w Dziale Administracji w siedzibie ZEZK przy ul. Dworcowej 11 w Kowarach .
Lokal będzie udostępniony do oglądania wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Lokal użytkowy w budynku przy ul. Szkolna 9 wejście od korytarza wewnątrz budynku

powierzchnia	**68,60 m^2**
Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów	Nr działki 482/15, nr księgi wieczystej dla nieruchomości JG1J/00049011/3
Rodzaj budynku	Mieszkalno-użytkowy
Instalacje	wod-kan, elektryczna,c.o.
Branża po przetargu	Działalność gospodarcza z wyłączeniem : usług pogrzebowych, usług o charakterze erotycznym , handlu artykułami erotycznymi , gier losowych , loterii i tym podobnych. W lokalu zabrania się umieszczania automatów do jakichkolwiek gier.
Dodatkowe warunki dot. prowadzenia działalności w lokalu	Prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości przez innych użytkowników lub zakłócać spokoju okolicznym mieszkańcom. W lokalu zabrania się wszelkiej działalności hazardowej, a także działalności z wykorzystaniem automatów do jakichkolwiek gier , w tym logicznych i tym podobnych.
Wysokość opłat miesięcznych	Zgodnie z Zarządzeniem nr 59/2019 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 23 kwietnia 2019r. w sprawie stawek bazowych czynszu w lokalach użytkowych
Wysokość wadium [zł]	600,00
Wspólnota mieszkaniowa	tak
Czas zawarcia umowy najmu	na czas nieoznaczony
Nakłady konieczne	W zamian za zwolnienie z opłat czynszowych na okres 6-ciu miesięcy
Orientacyjny zakres nakładów koniecznych	malowanie ścian i sufitu z przygotowaniem powierzchni; zakup, montaż i podłaczenie urządzeń sanitarnych
Ulepszenia	Na koszt własny Najemcy , bez dochodzenia zwrotu od Gminy Kowary zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu
Maksymalny termin, do kiedy najemca zobowiązany jest rozpocząć działalności w lokalu	**Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w lokalu nie później niż 3 miesiące od daty przekazania lokalu najemcy.**

Wzór umowy najmu dostępny jest pod ogłoszeniem lub w siedzibie ZEZK przy ul. Dworcowej 11 w Kowarach .

I. OFERTA PRZETARGOWA NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO MUSI ZAWIERAĆ:

1. imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę lub nazwę oraz siedzibę oferenta;
2. datę sporządzenia oferty;
3. ścisłe określenie przedmiotu oferty co do:
   a) - oznaczenia lokalu
   b) - wysokości proponowanego czynszu netto,
   c) - szczegółowego rodzaju proponowanej działalności
   d) - zakresu i wartości szacunkowej nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu, jakie dokonane będą przez przyszłego najemcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności, o ile zakres proponowany przez oferenta różni się od orientacyjnego zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń podanego w niniejszym ogłoszeniu o przetargu;

II. DO OFERTY NALEŻY ZAŁĄCZYĆ:

1. w zależności od statusu prawnego oferenta:
   a) **w przypadku osób fizycznych** - Nr PESEL, Nr NIP, Nr REGON, wydruk z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia oferty, kopie umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta),

   Oferenci zamierzający działać wspólnie w lokalu zobowiązani będą zawiązać spółkę cywilną oraz złożyć w terminie do 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu, kopię umowy tej spółki.

   b) **w przypadku oferentów nie będących osobami fizycznymi** – nr NIP, nr REGON, aktualny odpis z właściwego rejestru (np. wydruk z KRS) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia oferty

2. nr telefonu, adres poczty elektronicznej,
3. dowód wniesienia wadium,
4. oświadczenia:
   a) że w stosunku do osoby fizycznej lub firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia,
   b) o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi wobec Urzędu Skarbowego lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości,
   c) o niezaleganiu w opłacaniu składek wobec ZUS/KRUS lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości,
   d) o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Kowary,
   e) o niefigurowaniu jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej oraz, w przypadku osób fizycznych, upoważnienie do wystąpienia do biur informacji gospodarczej o ujawnienie informacji gospodarczych jej dotyczących, oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z „Regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych na najem lokali użytkowych położonych w Kowarach , stanowiących własność Gminy Kowary, zarządzanych przez Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach." (załącznik do Zarządzenia nr 6/2019 Dyrektora Zarządu Eksploatacji Zasobów Komunalnych z dnia 4 lipca 2019r.), z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu i ze wzorem umowy najmu oraz o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń;
   f) o zapoznaniu się przez oferenta ze stanem technicznym lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot przetargu, możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) oraz orientacyjnym zakresem prac określonych przez ZEZK, i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie;
   g) w przypadku złożenia oferty na prowadzenie działalności gastronomicznej oświadczenie stanowiące załącznik do niniejszego ogłoszenia;

Do złożenia w/w oświadczeń można wykorzystać wzory oświadczeń zamieszczone pod ogłoszeniem o przetargu, lub dostępne w siedzibie ZEZK, przy ul. Dworcowej 11 w Kowarach.

UWAGA: W przypadku osób fizycznych działających lub zamierzających działać w formie spółki cywilnej należy podać informacje i załączyć wymienione dokumenty uwzględniając wszystkie osoby fizyczne indywidualnie oraz spółkę o ile została zawarta.

W przypadku dołączenia do oferty kserokopii wymaganych dokumentów należy dołączyć również oświadczenie oferenta o zgodność złożonych kopii z oryginałami tych dokumentów.

OFERTA POWINNA BYĆ SPIĘTA, STRONY PONUMEROWANE I ZAPARAFOWANE.
OFERTA ORAZ WSZYSTKIE OŚWIADCZENIA MUSZĄ BYĆ PODPISANE.

Podczas części jawnej przetargu – otwarcia ofert - możliwe jest uzupełnienie dokumentów i informacji wymienionych w ust. II. „DO OFERTY NALEŻY ZAŁĄCZYĆ". Osoby uzupełniające dokumenty lub składające oświadczenia w imieniu oferenta winny przedstawić komisji pełnomocnictwo do jego reprezentowania. Oferty nie spełniające wymogów formalnych tj.: niezawierające wszystkich wymienionych w ogłoszeniu jako obligatoryjne dokumentów i informacji (po ewentualnym uzupełnieniu); proponujące działalność inną niż ta na jaką lokal został przeznaczony; złożone po terminie; z wpłatą wadium po terminie; nie podpisane, itp. nie będą zakwalifikowane do części niejawnej przetargu.

Dodatkowo oferta może zawierać inne propozycje lub informacje dotyczące lokalu. Wszelkie inne nie wymienione jako obligatoryjne materiały dot. zagospodarowania lokalu (np. projekty i wizualizacje aranżacji lokalu) oraz inne materiały dokumentujące doświadczenie lub wiarygodność oferenta (w tym potwierdzające wiarygodność ekonomiczną) mogą mieć wpływ na ocenę oferty.

III. KRYTERIA WYBORU OFERT oraz możliwa do uzyskania liczba punktów:

Oferta może uzyskać maksymalnie 20 pkt, przyznawanych wg poniższych kryteriów:

L.P.	Kryteria wyboru ofert	punktacja
1.	wysokość czynszu	max. 10 pkt.
2.	rodzaj proponowanej działalności	od 0 do 5pkt.
3.	wiarygodność oferenta w tym wiarygodność ekonomiczna	od 0 do 3pkt.
4.	doświadczenie w prowadzeniu proponowanej działalności	od 0 do 2pkt.

Liczba punktów przyznanych przez komisję przetargową poszczególnym ofertom za kryterium wysokości czynszu liczona jest według wzoru:

$$P_c = P_{Max} * \frac{\text{Czynsz}}{\text{Czynsz}_{\max}}$$

gdzie:

P_c – punkty za czynsz;
P_{max} – maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów za czynsz (10pkt);
Czynsz – oferowana kwota czynszu ocenianej oferty;
Czynsz $_{max}$ – najwyższa oferowana kwota czynszu spośród ocenianych w części niejawnej ofert.

Liczba punktów przyznanych przez komisję przetargową poszczególnym ofertom za pozostałe wskazane kryteria liczona jest według wzoru:

$$P = \frac{P_{CZK}}{L_{CZK}}$$

gdzie:

P – punkty za dane kryterium;
P_{CZK} – suma punktów przyznanych przez poszczególnych członków komisji;
L_{CZK} – liczba członków komisji.

W przypadku gdy wyliczona, zgodnie z powyższymi wzorami liczba punktów nie stanowi liczby całkowitej, komisja przetargowa zaokrągla ją w górę do dwóch miejsc po przecinku.

IV. UWAGI REGULAMINOWE:

1) W przetargu nie mogą brać udziału podmioty zalegające z płatnościami wobec Gminy Kowary, a także podmioty figurujące jako dłużnicy w biurach informacji gospodarczej.
2) Oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu oraz możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.).
3) Oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z regulaminem przetargu t.j. - z „Regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych na najem lokali użytkowych położonych w Kowarach , stanowiących własność Gminy Kowary, zarządzanych przez Zarząd Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach." (załącznik do Zarządzenia nr 6/2019 Dyrektora Zarządu Eksploatacji Zasobów Komunalnych z dnia 4 lipca 2019r.), z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu oraz ze wzorem umowy najmu.
4) Nakłady konieczne w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności dokonywane mogą być przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody ZEZK i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie w zamian za zwolnienie z opłat czynszowych za okres 6-ciu miesięcy . Prace remontowe w budynkach znajdujących się w wykazie lub rejestrze zabytków wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków. Wszelkie inwestycje na częściach wspólnych lokali położonych w nieruchomościach stanowiących własności wspólnot mieszkaniowych wymagać będą uchwał członków wspólnoty. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, w tym ewentualnej zmiany sposobu użytkowania lokalu ciąży na najemcy.
   Ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności oraz wszelkie inne prace remontowe lub przebudowy projektowane w lokalu dokonywane mogą być przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody ZEZK i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Gminy Kowary zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu. Prace remontowe w budynkach znajdujących się w wykazie lub rejestrze zabytków wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków. Wszelkie inwestycje na częściach wspólnych lokali położonych w nieruchomościach stanowiących własności wspólnot mieszkaniowych wymagać będą uchwał członków wspólnoty. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, w tym ewentualnej zmiany sposobu użytkowania lokalu ciąży na najemcy.
5) Najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty oraz na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności określonych w pkt.4 powyżej.
6) Oferent, który wygra przetarg zobowiązany będzie w terminie do 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu pod rygorem odstąpienia przez ZEZK od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz ZEZK, do złożenia:
   a) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,
   b) zaświadczenia z ZUS/KRUS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,
   c) zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Kowary , opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenia, iż nie był i nie jest zobowiązany do uiszczania należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Kowary,
   d) w przypadku oferentów nie prowadzących jeszcze działalności gospodarczej - wydruk z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia,
   e) w przypadku oferentów (osób fizycznych) zamierzających działać wspólnie w lokalu – kopię umowy spółki cywilnej.

   UWAGA: W przypadku osób fizycznych działających lub zamierzających działać w formie spółki cywilnej należy uwzględnić zaświadczenia dotyczące wszystkich osób fizycznych indywidualnie oraz spółki, o ile została zawarta.

7) Umowę najmu należy podpisać w terminie wyznaczonym przez ZEZK, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz ZEZK
8) Najemca ma obowiązek ponoszenia we własnym zakresie opłat za dostawę mediów (energia elektryczna, woda i ścieki, wywóz odpadów komunalnych). Tryb ich ponoszenia jest określony we wzorze załączonej do ogłoszenia umowy najmu;
9) Najemca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości za lokal.
10) Do wylicytowanego miesięcznego czynszu netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką.
11) Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne są płatne przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego.
12) Wysokość czynszu, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS) w drodze pisemnego zawiadomienia. Nowa stawka czynszu najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym Najemcy zostało doręczone powiadomienie o aktualizacji tej stawki. Aktualizacja czynszu może następować nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.
13) Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w lokalu nie później niż w terminie podanym w niniejszym ogłoszeniu w pozycji „Maksymalny termin, do kiedy najemca zobowiązany jest rozpocząć działalności w lokalu".
14) Ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert lub do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Przetarg może być odwołany lub unieważniony z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia.
15) Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostaną zwrócone na rachunek bankowy, z którego dokonano wpłaty.
16) W przypadku wpłaty wadium bez podania rachunku bankowego oferenta (wpłata w kasie banku, agencji opłat lub za pośrednictwem Poczty Polskiej) oferent, który nie wygrał przetargu zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie z podaniem nr rachunku bankowego i nazwiska jego właściciela, na który zwrócone ma być wadium lub dyspozycję zwrotu za pośrednictwem Poczty Polskiej. Wadium zwracane za pośrednictwem poczty pomniejszone będzie o prowizję wynikającą z taryfikatora opłat PP. S.A.
17) Wadium ulega przepadkowi na rzecz ZEZK w razie niedostarczenia przez oferenta w terminie dokumentów wymienionych w pkt.6 uwag regulaminowych niniejszego ogłoszenia.
18) Wadium ulega przepadkowi na rzecz ZEZK w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy najmu w terminie i miejscu wyznaczonym przez ZEZK, zgodnie z pkt.7 uwag regulaminowych niniejszego ogłoszenia.

Szczegółowych informacji o lokalach i warunkach przetargu udziela:
Dział Administracji ZEZK ul. Dworcowa 11, 58-530 Kowary
tel. 75 -7182308 (wew.35)
Niniejsze ogłoszenie umieszczone jest na stronie internetowej pod adresem www.zezk.pl

PODPISANO
Dyrektor
Jerzy Wateha

DYREKTOR
Jerzy Wateha