

# OGŁOSZENIE nr 3/2022 z dnia 26 października 2022

Podstawa prawna: Zarządzenie Nr 6/19 Dyrektora Zarządu Eksploatacji Zasobów Komunalnych z dnia 4 lipca 2019r  
Jest to pierwszy przetarg dla tego lokalu

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

## przetarg ofertowy na najem lokalu użytkowego

stanowiącego własność Gminy Kowary, położonego przy:

- **ul. 1-go Maja 21** o pow. 58,10 m<sup>2</sup>

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

**Część jawna przetargu w obecności oferentów  
odbędzie się w dniu 14.11.2022 r. o godz. 11:00**

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

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

Nr 45 1020 2124 0000 8102 0011 0635,

**w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10.11.2022r.**

Za datę zapłaty wadium uznaje się datę wpływu środków na podany rachunek bankowy ZEJK.  
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 1-go Maja 21 w Kowarach” w Zarządzie Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach ul. Dworcowa 11, sekretariat (I piętro) do dnia 10.11.2022r. do godz. 14.30.

Po upływie w/w terminu nie będą przyjmowane dalsze oferty.

Na oglądanie lokalu w terminach od 27.11.2022 r. do 10.11.2022r. w poniedziałki, środy i piątki w godzinach od 10:00 do 14:00 należy umawiać się telefonicznie pod nr 75-7182308 (wew.49) lub osobiście w Dziale Administracji w siedzibie ZEJK przy ul. Dworcowej 11 w Kowarach.  
Lokal będzie udostępniony do oglądania wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

**Lokal użytkowy w budynku przy ul. 1- Maja 21 wejście od ulicy**

**58,10 m<sup>2</sup>**

powierzchnia	
Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów	Nr działki 302/20 , nr księgi wieczystej dla nieruchomości JG1J/00079888/0
Rodzaj budynku	Mieszkalno-użytkowy wod-kan, elektryczna,
Instalacje	
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
Wspólnota mieszkaniowa	tak
Czas zawarcia umowy najmu	na czas nieoznaczony
Nakłady konieczne	zapewnienie ogrzewania w lokalu
Orientacyjny zakres nakładów koniecznych	zapewnienie ogrzewania w lokalu
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 działalność w lokalu	<b>Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w lokalu nie później niż 3 miesiące od daty przekazania lokalu najemcy.</b>

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

**I. OFERTA PRZETARGOWA NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO MUSI ZAWIERAĆ:**

- imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę lub nazwę oraz siedzibę oferenta;
- datę sporządzenia oferty;
- ściśle określenie przedmiotu oferty co do:
  - oznaczenia lokalu
  - wysokości proponowanego czynszu netto,
  - szczegółowego rodzaju proponowanej działalności
  - 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:**

- w zależności od statusu prawnego oferenta:
  - 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.
  - 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
- nr telefonu, adres poczty elektronicznej,

3. dowód wniesienia wadium,
4. oświadczenia:
- że w stosunku do osoby fizycznej lub firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia,
  - o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi wobec Urzędu Skarbowego lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości,
  - o niezaleganiu w opłacaniu składek wobec ZUS/KRUS lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości,
  - o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Kowary,
  - o niefigurowaniu jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej oraz, w przypadku osób fizycznych, upoważnieniu 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 przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń;
  - 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 ZEJK, i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie;
  - 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 ZEJK, 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 niejawniej przetargu.

**Dodatkowo oferta może zawierać inne propozycje lub informacje dotyczące lokalu. Wszelkie inne 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:

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

gdzie:

$P_c$  – punkty za czynsz;

$P_{\max}$  – maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów za czynsz (10pkt);

Czynsz – oferowana kwota czynszu ocenianej oferty;

Czynsz<sub>max</sub> – najwyższa oferowana kwota czynszu spośród ocenianych w części niejawniej 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<sub>CZK</sub> – suma punktów przyznanych przez poszczególnych członków komisji;  
L<sub>CZK</sub> – 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 ZEJK i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie w zamian za zwolnienie z opłat czynszowych za okres 3-ch 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 ZEJK 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 ZEJK od zawarcia umowy najmu oraz przepadu wpłaconego wadium na rzecz ZEJK, 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, opatrzone 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 ZEJK, 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 ZEJK
- 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 ZEJK w razie niedostarczenia przez oferenta w terminie dokumentów wymienionych w pkt.6 uwag regulaminowych niniejszego ogłoszenia.
- 18) Wadium ulega przepadkowi na rzecz ZEJK w razie uchylecia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy najmu w terminie i miejscu wyznaczonym przez ZEJK, zgodnie z pkt.7 uwag regulaminowych niniejszego ogłoszenia.

**Szczegółowych informacji o lokalach i warunkach przetargu udziela:**

**Dział Administracji ZEJK ul. Dworcowa 11, 58-530 Kowary**

**tel. 75 -7182308 (wew.49)**

**Niniejsze ogłoszenie umieszczone jest na stronie internetowej pod adresem [www.zezk.pl](http://www.zezk.pl)**

DYREKTOR  
*Jerzy Wateha*  
Jerzy Wateha

PODPISANO  
Dyrektor  
Jerzy Wateha