

**ZARZĄDZENIE WEWNĘTRZNE 44/2019**  
**WÓJTA GMINY WYRY**

z dnia 14 sierpnia 2019 r.

**w sprawie regulaminu przetargu na część nieruchomości (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) położonej w Wyrach przy ul. Pszczyńskiej 76, ustalenia miesięcznego wywoławczego czynszu za ww część nieruchomości (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) oraz powołania komisji przetargowej**

Na podstawie art. 30 ust. 2 punkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.)

**Wójt Gminy Wyry zarządza:**

1. Przyjąć regulamin przetargu na część nieruchomości (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) położonej w Wyrach przy ul. Pszczyńskiej 76 stanowiący załącznik nr 1.

2. Ustalić miesięczny wywoławczy czynsz za wynajem części nieruchomości (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) położonej w Wyrach ul. Pszczyńskiej 76 w wysokości 1900,00 zł. netto.

3. Powołać komisję przetargową do przeprowadzenia przetargu na część nieruchomości (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) położonej w Wyrach przy ul. Pszczyńskiej 76 w składzie:

Ewa Taut - Przewodnicząca Komisji,

Jolanta Tarnawa - Z-ca Przewodniczącej Komisji,

Joanna Kurek - Członek Komisji,

Iwona Moćko - Członek Komisji.

4. Wykonanie Zarządzenia powierza się komisji przetargowej.

5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 14 sierpnia 2019 roku.

Wójt Gminy Wyry

**Barbara Prasol**

## REGULAMIN PRZETARGU PISMENEGO NIEOGRANICZONEGO

### I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie osoby, podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu na czas określony **od 2 do 3 lat**.
2. Umowa najmu zostanie zawarta z najemcą wybranym w drodze przetargu, na warunkach określonych w niniejszym przetargu.
3. Opis części nieruchomości przeznaczonej do wynajmu, a objętej niniejszym regulaminem: lokal użytkowy o powierzchni użytkowej **177,50 m<sup>2</sup>** wraz z częścią gruntu przy lokalu użytkowym o powierzchni **250,00 m<sup>2</sup>**. Lokal położony jest w Wyrach przy ul. Pszczyńskiej 76 na parterze budynku, posiada wejście od frontu oraz dodatkowe wejście od zaplecza. Wyposażenie: instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, sanitariaty. Remont, odnowienie lokalu ze środków własnych. Potencjalny oferent winien we własnym zakresie uzyskać niezbędne informacje oraz dokonać oględzin we wskazanym dniu
4. Przeznaczenie: działalność gastronomiczna, handlowa, biurowa, usługowa lub podobna - działka nr 566/106, KAIM/00054000/7.
5. Osoba zamierzająca wziąć udział w przetargu może zapoznać się ze stanem faktycznym lokalu i otoczenia. Lokal i grunt przy lokalu można oglądać w godzinach **od 9<sup>00</sup>-10<sup>00</sup>** w dniu **26.08.2019** roku; telefon kontaktowy: 032 3256822.
6. Druk oferty zawierający informacje o wymaganej treści oferty można pobrać w Referacie Gospodarki Komunalnej i Inwestycji pokój nr 14 lub na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiry [www.wiry.pl](http://www.wiry.pl) zakładka nieruchomości/wynajem lokali.
7. Oferty należy składać zamkniętej kopercie opatrzonej napisem: „Przetarg pisemny nieograniczony na najem części nieruchomości (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) w Wyrach przy ul. Pszczyńskiej 76” w siedzibie Urzędu Gminy Wiry, 43-175 Wiry ul. Główna 133, sekretariat I piętro w godzinach pracy Urzędu Gminy Wiry.
8. Termin składania ofert upływa w dniu **02.09.2019 roku** o godzinie **10<sup>00</sup>**.
9. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Gminy Wiry - sala obrad II piętro w dniu **02.09.2019 roku o godzinie 10<sup>30</sup>** (wstęp wolny).
10. Wójt Gminy Wiry może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

11. W przypadku, kiedy wygrywający przetarg nie zawrze umowy najmu we wskazanym terminie , zawarcie umowy najmu zostanie zaproponowane kolejnym oferentom, którzy zaproponowali kolejno najwyższy czynsz.
12. Najemca w umowie najmu zobowiąże się do obligatoryjnego wykonania we własnym zakresie i wyłącznie na własny koszt prac związanych z dostosowaniem lokalu do potrzeb prowadzonej działalności. Najemca po zakończeniu prac nie ma prawa do żądania zwrotu równowartości wykonanych robót. Najemca zostanie obciążony opłatami z tytułu czynszu i dzierżawy po trzech miesiącach od daty zawarcia umowy nie później niż od dnia **16 grudnia 2019 roku**. Wzór umowy stanowi załącznik do regulaminu.
13. Opis istotnych postanowień umowy:
  - a) umowa zostanie zawarta zgodnie z Kodeksem cywilnym na **czas określony wynoszący od 2 do 3 lat**,
  - b) najemca będzie obciążany miesięcznie czynszem w wysokości wynikającej ze złożonej oferty,
  - c) w umowie nie przewiduje się wyrażenia zgody na podnajem (wynajmujący nie wyklucza możliwości udzielenia takiej zgody, co jednak musi nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, lecz zastrzega sobie prawo do jej nieudzielenia),
  - d) Najemca zobowiązany jest także do uiszczania podatku od nieruchomości określonego odrębnymi przepisami,
  - e) czynsz płatny jest z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca. Do wartości czynszu naliczany jest podatek VAT wg obowiązujących przepisów. Raz w roku począwszy od 2020 r. z dniem 1 września czynsz będzie waloryzowany wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego corocznie przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Nie stanowi to zmiany umowy najmu.
14. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia we własnym zakresie wszelkich niezbędnych kosztów w szczególności następujących świadczeń:
  - a. opłata za energię elektryczną dokonywana będzie przez Najemcę we własnym zakresie, na podstawie umowy zawartej z Zakładem Energetycznym,
  - b. opłata z tytułu wywozu odpadów komunalnych dokonywana będzie przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt (na podstawie deklaracji złożonej do Wójta Gminy Wiry),
  - c. opłata za dostawę gazu dokonywana będzie przez Najemcę we własnym zakresie, na podstawie umowy zawartej z GOZG,
  - d. opłata za dostawę zimnej wody dokonywana będzie przez Najemcę na podstawie okresowych odczytów podlicznika wody. Opłata za wodę ulega zmianie na podstawie obowiązujących przepisów : Decyzja NR GL.RET.070.7.81.2018.EK, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, z dnia 25

kwietnia 2018 r. oraz każdorazowo zmienianych przepisów lub regulacji. Nie stanowi to zmiany umowy najmu,

- e. opłata za kanalizację dokonywana będzie przez Najemcę na podstawie okresowych odczytów podlicznika wody. Opłata za kanalizację ulega zmianie na podstawie obowiązujących przepisów: Decyzja NR GL.RET.070.7.77.2018.EK, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, z dnia 25 kwietnia 2018 r. , stosownej Uchwały Rady Gminy Wyry oraz każdorazowo zmienianych przepisów lub regulacji. Nie stanowi to zmiany umowy najmu. Regulowanie przez Najemcę należności z tytułu zużytej wody i kanalizacji nastąpi na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego.
15. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu od odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności. Ubezpieczenie to winno obejmować klauzulę „wynajmowanie lokalu”.

## II POSTĘPOWANIE

1. Pisemne oferty osób (podmiotów) zainteresowanych zawarciem umowy najmu winny być składane w zamkniętych kopertach opatrzonych napisem „Przetarg pisemny nieograniczony na najem części nieruchomości (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) w Wyrach przy ul. Pszczyńskiej 76” w siedzibie Urzędu Gminy Wyry, 43-175 Wyry ul. Główna 133, sekretariat I piętro w godzinach pracy Urzędu Gminy Wyry. Wzór oferty stanowi załącznik do regulaminu.
2. Termin składania ofert upływa w dniu 02.09.2019 roku o godzinie 10<sup>00</sup> (decyduje data wpływu do sekretariatu).
3. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Gminy Wyry – sala obrad, II piętro w dniu 02.09.2019 roku o godzinie 10<sup>30</sup>.
4. **Oferta może dotyczyć tylko całości przedmiotu najmu opisanego w pkt. I 3**
5. Oferta winna zawierać:
  - oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem i zaakceptowaniu go,
  - oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotem najmu w szczególności z jego położeniem, stanem technicznym i wyposażeniem,
  - propozycję miesięcznej wysokości czynszu wyrażoną w PLN; propozycja winna wskazywać kwotę netto, do której Wynajmujący będzie doliczał należny podatek VAT,
  - rodzaj działalności,
  - oświadczenie określające czas trwania umowy od 2 do 3 lat,
  - dokładne dane Najemcy (oferenta) wraz z wymaganymi odpisami z odpowiednich rejestrów działalności gospodarczej wg ustalonego wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu. W wypadku osób, które obecnie nie prowadzą działalności gospodarczej a zamierzają ją założyć (zarejestrować o ile wygrają przetarg- nie stosuje się wymogu dostarczenia

uwierzytelnionego przez oferenta (najemcę) odpisu z właściwego rejestru. Osoba taka winna przedstawić odpis najpóźniej przed zawarciem umowy.

6. Wynajmujący po otwarciu kopert:
  - a) stwierdza czy oferty są kompletne tj. spełniają w szczególności wymagania określone w II punkt 1,2,4,5  
sprawdza czy oferta spełnia wszystkie wymagania merytoryczne w szczególności zobowiązania do zawarcia umowy oraz zobowiązania do wykonania prac oraz czy proponowany miesięczny czynsz netto za przedmiot najmu nie jest niższy niż **1900,00 zł**  
Oferty nie spełniające wymagań formalnych bądź merytorycznych lub złożone po terminie zostaną odrzucone.
7. Czynności wyżej opisane zostaną wykonane w dniu 02.09.2019 roku przez powołaną w tym celu Komisję.
8. Podpisanie umowy winno nastąpić do dnia 16.09.2019 roku.
9. Wynajmujący wybierze ofertę osoby (podmiotu) oferującego najwyższą stawkę czynszu miesięcznego. Oferowany czynsz nie może być niższy niż stawka wyjściowa 1900,00 zł netto miesięcznie. Do czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT.

### III WYBÓR OFERTY

1. Każdy oferent (najemca) jest zobowiązany do wykonania prac, o których mowa w części I (postanowienia ogólne) punkt 12. Nakłady te nie podlegają zwrotowi.

Najemca przedłoży propozycję czynszu netto:

- a) tj. proponowany miesięczny czynsz za netto za przedmiot najmu (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) = ..... zł netto miesięcznie + należny podatek VAT

Sposób wyboru oferty:

Wynajmujący wybierze najkorzystniejszą ofertę - tj. ofertę, która proponuje najwyższy miesięczny czynsz za przedmiot najmu (tj lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) netto.

## WZÓR OFERTY

1. Dokładne dane oferenta (najemcy), obejmujące co najmniej niezbędne dane do wystawiania faktur VAT:

.....  
.....

Do danych tych należy dołączyć uwierzytelniony przez oferenta (najemcę) odpis z właściwego rejestru (np. KRS, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej).

2. Oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem

Ja/my niżej podpisany/ni ..... działający imieniem  
imię i nazwisko

podmiotu ..... oświadczam/my,  
wpisać podstawowe dane podmiotu/firmy

iz zapoznałem /zapoznaliśmy się z regulaminem przetargu- Zarządzeniem Wójta Gminy Wyrę nr 44/2019 z dnia 14.08.2019 roku i akceptuję /akceptujemy go bez zastrzeżeń.

3. Oświadczam, iż zapoznałem się z przedmiotem najmu (lokałem użytkowym i gruntem przy lokalu użytkowym ) położonym w Wyrach ul. Pszczyńska 76.
4. Oświadczam/oświadczamy, iż przyjmuję/przyjmujemy, że umowa będzie zawarta na czas określony –od 2 do 3 lat.
5. Oświadczam/oświadczamy, iż zobowiązuję/ zobowiązujemy się do wykonania prac, o których mowa w części I (postanowienia ogólne) punkt 12.
6. Propozycja czynszu.

Proponuję następujący miesięczny czynsz:

a) za przedmiot najmu (lokal użytkowy i grunt przy lokalu użytkowym) = ..... zł  
netto miesięcznie + należny podatek VAT

(słownie:.....) + należny podatek VAT

Uwaga (miesięczny czynsz netto nie może być niższy niż 1900,00 zł. )

.....

Podpis

## UMOWA NAJMU NR .....

=====

zawarta dnia ..... w Wyrach pomiędzy Gminą Wyrzy, w imieniu której działa :

Wójt Gminy - Barbara Prasol

zwaną w dalszej części umowy "Wynajmującym"

a :

.....  
reprezentowanym przez .....

zwanym w dalszej części umowy "Najemcą" o następującej treści :

### § 1.

1. Przedmiotem najmu jest część nieruchomości działka nr 566/106, KAIM/00054000/7. położonej w Wyrach przy ul. Pszczyńska 76 w tym:
  - lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 177,50 m<sup>2</sup>. Lokal posiada wejście od frontu budynku oraz dodatkowe wejście od zaplecza. Wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, sanitariaty,
  - część gruntu przy lokalu użytkowym o powierzchni 250,00 m<sup>2</sup>.
  - Część nieruchomości stanowiąca przedmiot najmu oznaczona jest liniami granicznymi na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny przekazywanych pomieszczeń i urządzeń.

### § 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania oznaczony w § 1 przedmiot najmu na czas określony ..... lat licząc od dnia .....
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Najemca oświadcza, iż przedmiot najmu przeznacza na działalność .....

### § 3.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu od dnia ..... czynsz za przedmiot najmu w wysokości:  
..... zł. netto miesięcznie + należny podatek VAT,  
(słownie: ..... miesięcznie + należny podatek VAT wg stawek obowiązujących w dacie wystawienia faktury).
2. Raz w roku począwszy od 2020 r. z dniem 1 września czynsz za przedmiot najmu jest waloryzowany wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego corocznie przez Prezesa GUS.
3. Czynsz najmu płatny będzie na konto Wynajmującego w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca z góry.
4. W razie zwłoki w zapłaceniu czynszu Wynajmujący naliczy Najemcy ustawowe odsetki za opóźnienie za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po upływie terminu, w którym świadczenie było wymagalne.
5. W razie powstania zwłoki w płatności chociażby na część należności i opóźnienia w płatności chociażby o jeden dzień, Wyzierzawiający zobowiązany będzie również do naliczania kwoty stanowiącej równowartość 40 euro w formie noty księgowej.

#### § 4.

1. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczal podatek od nieruchomości na zasadach określonych odrębnymi przepisami

#### § 5.

2. Najemca zobowiązuje się do obligatoryjnego wykonania robót związanych z dostosowaniem lokalu i terenu do potrzeb prowadzonej działalności.  
Po ustaniu stosunku najmu Najemca nie ma prawa do żądania równowartości wykonanych prac ani też do zdemontowania zainstalowanych przedmiotów. Najemca zobowiąże się wykonać niniejsze prace w ciągu 3 miesięcy od daty zawarcia umowy. Prowadzenie przez Najemcę innych prac adaptacyjnych i remontowych w wynajętych pomieszczeniach i na gruncie stanowiącym przedmiot najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego oraz załatwienia pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania, pozwolenia na budowę lub innych zgodnie z odrębnymi przepisami.
3. Nakłady poniesione przez Najemcę, a trwale związane z nieruchomością po zakończeniu najmu przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

#### § 6.

1. opłata za energię elektryczną dokonywana będzie przez Najemcę we własnym zakresie, na podstawie umowy zawartej z Zakładem Energetycznym,
2. opłata z tytułu wywozu odpadów komunalnych dokonywana będzie przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt (na podstawie deklaracji złożonej do Wójta Gminy Wiry),
3. opłata za dostawę gazu dokonywana będzie przez Najemcę we własnym zakresie, na podstawie umowy zawartej z GOZG,
4. opłata za dostawę zimnej wody dokonywana będzie przez Najemcę na podstawie okresowych odczytów podlicznika wody .Opłata za wodę ulega zmianie na podstawie obowiązujących przepisów : Decyzja NR GL.RET.070.7.81.2018.EK, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, z dnia 25 kwietnia 2018 r. oraz każdorazowo zmienianych przepisów lub regulacji. Nie stanowi to zmiany umowy najmu,
5. opłata za kanalizację dokonywana będzie przez Najemcę na podstawie okresowych odczytów podlicznika wody. Opłata za kanalizację ulega zmianie na podstawie obowiązujących przepisów: Decyzja NR GL.RET.070.7.77.2018.EK, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, z dnia 25 kwietnia 2018 r. i stosownej Uchwały Rady Gminy Wiry oraz każdorazowo zmienianych przepisów lub regulacji. Nie stanowi to zmiany umowy najmu.  
Regulowanie przez Najemcę należności z tytułu zużytej wody i kanalizacji nastąpi na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu od odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności. Ubezpieczenie to winno obejmować klauzulę „wynajmowanie lokalu”.
7. Najemca jest upoważniony do przeprowadzania drobnych napraw i bieżących remontów.
8. Najemca jest zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu w stanie zgodnym z zasadami BHP, p-poż , sanitarnymi i prawa budowlanego i innych mających zastosowanie.

#### § 7.

W umowie nie przewiduje się wyrażenia zgody na podnajem (Wynajmujący nie wyklucza możliwości udzielenia takiej zgody, co jednak musi nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, lecz zastrzega sobie prawo do jej nieudzielenia).



**§ 8.**

Każda ze stron zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić drugą stronę o zmianie siedziby, zaprzestania prowadzenia działalności i wszelkich innych okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację umowy i dochodzenie roszczeń.

W razie zaniechania obowiązku powiadomienia o zmianie siedziby (adresu) pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.

**§ 9.**

Wynajmujący może niniejszą umowę wypowiedzieć, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu i świadczeń za dwa pełne okresy płatności, sanitarnymi. W tym przypadku okres wypowiedzenia wynosi 14 dni.

**§ 10.**

W zakresie nie uregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 11.**

Ewentualne sprawy mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 12.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Wynajmujący :**

**Najemca :**

Załącznik do umowy najmu  
Część nieruchomości w Wyrach przy ul. Pszczyńskiej 76:  
lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 177,50 m<sup>2</sup>  
grunt przy lokalu użytkowym o powierzchni 250,00 m<sup>2</sup>

