

Załącznik do zarządzenia wewnętrznego Nr 51/2025
WÓJTA GMINY WYRY
z dnia 31 lipca 2025 r.

REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO ORAZ POSTANOWIENIA OGÓLNE
Dotyczy: przeznaczonego do wynajmu lokalu o powierzchni użytkowej 71,02 m² położonego przy ul. Pszczyńskiej 372 w Gostyni (parter budynku).

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie osoby/podmiotu, z którą zostanie zawarta umowa najmu na czas nieokreślony lokalu położonego przy ul. Pszczyńskiej 372 w Gostyni (parter budynku).
2. Umowa najmu zostanie zawarta z najemcą wybranym w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Opis części nieruchomości przeznaczonej do wynajmu, a objętej niniejszym regulaminem:
 - lokal użytkowy o powierzchni użytkowej **71,02 m²** położony na parterze budynku. Lokal posiada wejście od klatki schodowej w budynku. Wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, własną toaletę. Lokal położony jest w Gostyni przy ul. Pszczyńska 372.
4. Przeznaczenie lokalu objętego niniejszym regulaminem:
 - działalność handlowa, biurowa, usługowa lub podobna (nieuciążliwa).
5. Osoba/podmiot zamierzająca wziąć udział w przetargu winna we własnym zakresie i na własny koszt zapoznać się ze stanem faktycznym lokalu opisanego w pkt 3 niniejszego regulaminu. Udostępnienie lokalu nastąpi w godzinach od 9.00-10.00 w dniu **27.08.2025 r.**, telefon kontaktowy do umówienia spotkania lub udzielenia ewentualnych wyjaśnień technicznych: 032 325 68 21.
6. Druki ofert zawierające informacje o wymaganej treści oferty można pobrać w Referacie Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury ul. Główna 58, Wyry oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Wyry www.wyry.pl zakładka nieruchomości/wynajem lokali.
7. Wójt Gminy może unieważnić przetarg bez podania przyczyny na każdym etapie.
8. Otwarcie ofert na najem lokalu opisanego w pkt 3 niniejszego regulaminu odbędzie się dnia **11.09.2025 r. o godzinie 11:00** w siedzibie Urzędu Gminy Wyry ul. Główna 58, pomieszczenie nr 1 Referatu Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury. W części jawnej zostaną otwarte koperty i podane publicznie propozycje czynszu.
- 8a. Po części jawnej następuje część niejawna w której komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem § 22 ust. 2, ust. 3 oraz ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

9. W przypadku, kiedy wygrywający przetarg nie zawrze umowy najmu lokalu w ciągu 3 dni roboczych od przedłożenia oferty zawarcia umowy, podpisanie umowy najmu zostanie zaproponowane kolejnym oferentom, którzy zaproponowali stawkę wyższą niż stawka wyjściowa.

10. Najemca w przyszłej umowie najmu zobowiąże się do obligatoryjnego wykonania następujących prac we własnym zakresie i wyłącznie na własny koszt:

- a) Malowanie ścian i sufitów oraz innych koniecznych prac, aby przystosować lokal do prowadzenia planowanej działalności.
- b) Dostosowania instalacji elektrycznej do potrzeb prowadzonej działalności.
- c) Założenie podliczników wody - w zależności od rodzaju działalności i rozlokowania punktów odbioru wody.

Najemca po zakończeniu prac nie ma prawa do żądania zwrotu równowartości wykonanych robót.

11. Opis istotnych postanowień umowy:

- a) Umowa zostanie zawarta zgodnie z Kodeksem cywilnym na czas nieokreślony.
- 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 2026 r. z dniem 1 września stawka czynszu będzie waloryzowana wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego corocznie przez Prezesa GUS. Nie stanowi to zmiany umowy najmu.

12. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia we własnym zakresie następujących świadczeń:

- a) Opłata za energię elektryczną dokonywana będzie przez najemcę we własnym zakresie na podstawie umowy zawartej z zakładem energetycznym.
- b) Opłata energię ciepłą (gaz-część zmienna) naliczana będzie proporcjonalnie (procentowo) do zajmowanej powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej całego budynku. Opłaty te będą naliczane w wysokości 6,5 % od każdej faktury otrzymywanej przez Urząd Gminy od dostawcy mediów (PGNiG).
- c) Opłata za dostawę zimnej wody i kanalizację ustalona zostanie odrębnie w zależności od rodzaju prowadzonej działalności w lokalu i uregulowaniu kwestii podliczników.
- d) Opłata za wodę ulega zmianie na podstawie obowiązujących przepisów: Decyzja Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, oraz każdorazowo zmienianych przepisów lub regulacji.

- e) Opłata za kanalizację ulega zmianie na podstawie obowiązujących przepisów: Decyzja Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, stosownej Uchwały Rady Gminy Wyry oraz każdorazowo zmienianych przepisów lub regulacji.
- f) Opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych pokrywał będzie Najemca we własnym zakresie i na własny koszt (na podstawie deklaracji złożonej do Wójta Gminy Wyry).

13. 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 **do dnia 11.09.2025 r.** do godz. **10.00** w sekretariacie Urzędu Gminy Wyry ul. Główna 133 (decyduje data wpływu do sekretariatu) z hasłem „**Przetarg - lokal użytkowy**”

2. Oferta winna zawierać:

- oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem i zaakceptowaniu go,
- oświadczenie o zapoznaniu się z przedmiotowym lokalem w szczególności z jego położeniem, stanem technicznym i wyposażeniem,
- propozycję wysokości czynszu wyrażoną w PLN; propozycja winna wskazywać kwotę netto, do której Wynajmujący będzie doliczał podatek VAT,
- opis rodzaju działalności, która ma być prowadzona w wynajmowanym lokalu – każdy oferent zobowiązany jest do dołączenia do oferty krótkiego opisu planowanej działalności (do 1 strony A4),
- dokładne dane Najemcy (oferenta) wraz z wymaganymi odpisami z odpowiednich rejestrów działalności gospodarczej wg ustalonego wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu,
- oferta winna być podpisana przez osobę prawidłowo umocowaną.

3. Wynajmujący po otwarciu kopert:

- a) stwierdza czy oferty są kompletne tj. spełniają wymagania określone w II punkt 1 i 2,
- b) sprawdza czy oferta spełnia wszystkie wymagania merytoryczne w szczególności zobowiązania do zawarcia umowy oraz zobowiązania do wykonania prac oraz czy minimalna miesięczna stawka czynszu za lokal nie jest niższa niż **18,78 zł/ m² netto**.

4. Oferty nie spełniające wymagań formalnych bądź merytorycznych lub złożone po terminie zostaną odrzucone.

5. Czynności wyżej opisane zostaną wykonane w dniu **11.09.2025 r.** przez powołaną w tym celu Komisję.

6. Podpisanie umowy winno nastąpić do dnia **30.10.2025 r.**

III WYBÓR OFERTY

1. Oferent (najemca), którego oferta zostanie wybrana i zostanie z nim zawarta umowa będzie zobowiązany do wykonania prac, o których mowa w części I (postanowienia ogólne) punkt 10. Nakłady te nie podlegają zwrotowi.

Najemca przedłoży propozycję stawki czynszu netto:

a) tj. proponowaną stawkę czynszu za lokal netto za 1 m² x powierzchnia 71,02 m² =
zł netto miesięcznie + należny podatek VAT 23%.

2. Sposób wyboru oferty:

- Wynajmujący wybierze najkorzystniejszą ofertę - tj. ofertę, która proponuje najwyższą stawkę czynszu netto w skali miesiąca.
- Minimalna miesięczna stawka czynszu za przeznaczony do wynajmu lokal nie może być niższa niż **18,78 zł/ m²netto**.

Załącznik do regulaminu

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 51/2025 z dnia 31 lipca 2025 r. i akceptuję /akceptujemy go bez zastrzeżeń.

Oświadczam, iż zapoznałem/zapoznaliśmy się z lokalem położonym w Gostyni ul. Pszczyńska 372.

Oświadczam, iż przyjmuję/przyjmujemy, że umowa będzie zawarta na czas nieokreślony.

3. Oświadczam/oświadczamy, iż zobowiązuję/ zobowiązujemy się do wykonania prac, o których mowa w regulaminie (część I POSTANOWIENIA OGÓLNE) punkt 10.

4. Propozycja czynszu:

Proponuję następujący miesięczny czynsz:

.....zł/ m² x powierzchnia 71,02 m² = zł netto

(słownie:.....) + należny podatek VAT 23 %

5. Minimalna stawka miesięczna czynszu za lokal nie może być niższa niż **18,78 zł/ m²netto**.

.....

Podpis

WÓJT GMINY WYRY

Joanna Pasierbek-Konieczny