

OGŁOSZENIE

Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości - jednostki budżetowej Województwa Śląskiego ogłasza na podstawie: rozdziału 4 § 14, rozdziału 7 - Regulaminu przeprowadzania przetargów i rokowań na najem oraz dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych (Załącznik do Uchwały nr 2672/417/III/2010 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 12 października 2010 roku zmieniony uchwałą nr 1046/44/IV/2011 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 28 kwietnia 2011 roku oraz uchwałą nr 786/332/IV/2014 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 29 kwietnia 2014 roku),

rokowania na najem lokalu użytkowego

Rokowania będą przeprowadzone, przy odpowiednim zastosowaniu zasad określonych w przepisach wskazanych wyżej.

Rokowania będą prowadzone w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdym z uczestników rokowań.

Postępowanie będzie składało się z następujących etapów:

1. Złożenie ofert
2. Otwarcie ofert - jawne
3. Indywidualne rokowania z uczestnikami

Z przywołanym Regulaminem Przeprowadzania Przetargów i Rokowań na najem i dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych można zapoznać się w siedzibie Śląskiego Zarządu Nieruchomości. Ogłoszenie o rokowaniach zostało zamieszczone na stronie internetowej organizatora pod adresem: <http://bip-slaskie.pl/sznkat>, wywieszone na tablicy ogłoszeń organizatora oraz na terenie nieruchomości na której znajduje się lokal do wynajęcia.

I. INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI.

Do najmu przeznaczony jest lokal użytkowy lokal użytkowy nr 6 w budynku położonym przy ul. Sportowej 1 w Lublińcu.

Adres nieruchomości, oznaczenie jej KW, przeznaczenie w planie	Nr lok.	Pow. użytkowa lokalu	Opis lokalu	Termin wnoszenia opłat	Przeznaczenie
Lubliniec ul. Sportowa 1, działka nr 3309/43 KW nr Cz1L 00048282/9 Teren zabudowany	6	69,58 m ²	Lokal usytuowany na parterze. Składa się z: pomieszczenia użytkowego - 66,60 m ² i toalety - 2,98 m ² . Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną (woda zimna).	Do dnia 15-go każdego miesiąca	Lokal przeznaczony do oddania w najem w trybie <u>rokowań</u> , na czas nieoznaczony. Nieruchomość zabudowana budynkiem handlowo-usługowym. Nieruchomość zarządzana przez Śląski Zarząd Nieruchomości w Katowicach z siedzibą przy ul. Grabowej 1A w Katowicach

Przedmiot najmu może zostać wykorzystany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w sposób nie stwarzający zagrożenia i niebezpieczeństwa dla otoczenia, w sposób nieuciążliwy dla osób przebywających w budynku i zamieszkających w pobliżu, ani nie powodujący zakłóceń w użytkowaniu urządzeń, w tym radiowych i telewizyjnych. Lokal, można oglądać w okresie do dnia składania ofert, po uprzednim telefonicznym zgłoszeniu pod nr telefonu 32 782 49 25 wew. 25 i uzgodnieniu dnia oraz godziny. W dni robocze w godzinach od 9:00 do 14:00.

II. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć w sekretariacie (pokój 417) Śląskiego Zarządu Nieruchomości, w Katowicach przy ul. Grabowej 1A.
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie, zaadresowanej na Śląski Zarząd Nieruchomości, ul. Grabowa 1A, 40-172 Katowice, z dopiskiem:

„Rokowania - Oferta na najem lokalu użytkowego nr 6 w Lublińcu przy ul. Sportowej 1”.

3. Termin składania ofert najpóźniej do dnia: **30 listopada 2017 roku do godz. 9:30.**
4. Termin otwarcia ofert: **30 listopada 2017 roku, godz. 10:00**

III. ORGANIZACJA ROKOWAŃ

1. Oferenci składają oferty z oferowaną stawką miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania, w nieprzekraczalnym terminie i miejscu wskazanym w pkt II.
2. Otwarcie ofert jest jawne.
3. W rokowaniach mogą wziąć udział osoby prawne i osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
4. Z udziału w rokowaniach wykluczone są osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które zalegają z płatnościami w stosunku do Śląskiego Zarządu Nieruchomości lub Województwa Śląskiego.
5. **Oferent przystępujący do rokowań zobowiązany jest do :**
 - 1) **przedłożenia dokumentu potwierdzającego jego tożsamość** - dowód osobisty lub paszport, dokument potwierdzający prowadzoną działalność gospodarczą - wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub aktualny odpis rejestru KRS, przedłożenia pełnomocnictwa jeżeli występuje w imieniu innej osoby lub firmy. **Pełnomocnictwo winno być sporządzone na piśmie i przedłożone w oryginale.**
 - 2) złożenia oświadczenia dotyczącego przetwarzania danych osobowych na druku Organizatora przed rozpoczęciem rokowań.
6. **Cena ofertowa, określona jako stawka za 1 m² powierzchni użytkowej, jest ceną netto**, nie zawiera podatku VAT, który zostanie do niej dodany w wysokości zgodnej z obowiązującymi w dniu powstania zobowiązania przepisami. Oprócz oferowanej ceny najemca płacić będzie wynajmującemu za dostarczone do lokalu media.

IV. INNE POSTANOWIENIA.

1. Najpóźniej w dniu podpisania umowy i **przed przejęciem lokalu oferent wpłaci kaucję** w wysokości równej wartości netto, trzech czynszów najmu. Szczegółowe regulacje dotyczące kaucji znajdują się we wzorze umowy.
2. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku po zakończeniu poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.
3. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu.
4. Najemca na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.) jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości w zakresie objętym najmem, oraz do samodzielnego złożenia deklaracji podatkowej.
5. Nie jest dozwolone oddanie w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części powierzchni, będącej przedmiotem najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca będzie ponosił koszt nakładów i adaptacji pomieszczeń ze środków własnych, bez prawa zwrotów i odliczeń.
7. Wszelkie ewentualne prace remontowe, modernizacyjne i adaptacyjne powodujące ulepszenie przedmiotu najmu, Najemca będzie mógł wykonać tylko za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
8. **Umowa zostanie zawarta na czas nieoznaczony**, z możliwością jej rozwiązania z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
9. Uczestnikom przysługują środki odwoławcze określone w przywołanym na wstępie regulaminie, tzn. mogą wnieść pisemną skargę na czynności i postanowienia organizatora rokowań w terminie 7 dni od dnia zamknięcia rokowań.
10. W zakresie niuregulowanym zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego.
11. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do zmiany lub odwołania warunków rokowań, w tym także do odwołania samych rokowań bez podania przyczyny.

V. ZAŁĄCZNIKI.

Wzór umowy.

Katowice, dnia 15.11.17 r.

Śląski Zarząd Nieruchomości

Dyrektor

Turot
Rafał Turot

Przykładowa Umowa najmu lokalu użytkowego

Nr _____ /ŚZN/17

(jest to przykładowa umowa, która może zostać zmodyfikowana ze względu na charakter nieruchomości lub konieczność wykonania ewentualnych dodatkowych prac. Organizator udostępni przykładową umowę celem zapoznania się ewentualnych Najemców z przykładową treścią umowy obowiązującą u Wynajmującego)

Zawarta w dniu _____ 2017 r. w Katowicach, pomiędzy:

Województwem Śląskim - Śląskim Zarządem Nieruchomości, z siedzibą w Katowicach (kod: 40-172), przy ul. Grabowej 1A, NIP 954-254-19-90, REGON 240305185 reprezentowanym przez:

Rafała Turotszy – Dyrektora Śląskiego Zarządu Nieruchomości, działającego na podstawie Pełnomocnictwa nr 00102/2013 z dnia 25 kwietnia udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego zwanym w dalszej treści umowy

Wynajmującym,

a:
Panią / Panem _____, zamieszkałym w _____ (kod pocztowy: _____) przy ul. _____, legitymującym się dowodem _____ osobistym seria i nr _____, nr PESEL _____, prowadzącym _____ działalność gospodarczą pod nazwą _____ z siedzibą w _____ wpisaną do Ewidencji Działalności Gospodarczej w _____ pod nr _____ lub wypis z KRS prowadzony przez sąd w _____ numerem _____, NIP _____, REGON _____, e-mail _____ zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

Niniejsza umowa została zawarta na podstawie protokołu z przeprowadzonych w dniu _____ 2017r. rokowań na najem lokalu użytkowego w Lublińcu przy ul. Sportowej 1.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest w imieniu właściciela tj. Województwa Śląskiego pełnomocnym zarządcą nieruchomości zabudowanej, położonej w **Lublińcu** przy ulicy **Sportowej 1**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **działka nr 3309/43, KW nr Cz1L 00048282/9** i ma prawo dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem niniejszej umowy.
2. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego **nr 6**, usytuowanego na w/w nieruchomości o powierzchni użytkowej **69,58 m²**, z przeznaczeniem na
3. Przedmiot najmu opisany w ust. 2 wyposażony jest w instalację elektryczną oraz wodno – kanalizacyjną.
4. Przekazanie przedmiotu umowy Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu najmu opisanego w § 1 powyżej, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu i opłat za dostarczone media.
2. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu, miesięcznie w wysokości netto: _____ zł za 1 m² powierzchni x _____ m² = _____ zł.
3. Do czynszu każdorazowo doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości zgodnej z obowiązującymi na dzień powstania zobowiązania przepisami.
4. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku po zakończeniu poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.
5. Prócz czynszu najemca płacić będzie wynajmującemu opłaty za zużyte w wynajmowanym pomieszczeniu media oraz świadczone usługi, naliczane miesięcznie bądź za okresy dłuższe niż miesiąc tj. opłatę za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków wg odczytu z podlicznika.
6. **Najemca będzie zobowiązany we własnym zakresie do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej.** Opłaty będą naliczane indywidualnie według rzeczywistych kosztów miesięcznych lub dłuższych niż miesięczne wynikających z faktur VAT wystawionych przez dostawców mediów i wykonawców usług, oraz według wskazań liczników indywidualnych w wynajmowanym pomieszczeniu.
7. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 5 będzie ulegała zmianie, od dnia wejścia w życie nowych stawek ustalonych przez dostawców mediów i wykonawców usług, bez wypowiedzania ich wysokości.
8. Najemca na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.) jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości w zakresie objętym najmem, oraz do samodzielnego złożenia deklaracji podatkowej.

§ 3.

1. Czynsz najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry, w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca kalendarzowego.
2. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do dostarczenia comiesięcznie faktur obejmujących zobowiązania Najemcy określone w § 2 do 7-go dnia każdego miesiąca. W przypadku nie przedłożenia faktury przez Wynajmującego w tym terminie, termin zapłaty upływa trzy dni po terminie przekazania faktury.
4. Najemca – czynsz najmu będzie wносił przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 57 1560 1111 0000 9070 0019 3331** na podstawie otrzymanych not księgowych / faktur VAT / bez dodatkowego wezwania.
- 5.

§ 4.
Zwłoka w uiszczeniu należności, o których mowa w § 2 będzie podstawą do naliczania ustawowych odsetek od wymagalnych należności.

§ 5.
Nie jest dozwolone oddanie w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części lokalu, będącego przedmiotem najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

- § 6.**
1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) użytkowania najmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) utrzymywania najmowanego lokalu w stanie niepogorszonym, a więc także do dokonywania bieżących jego napraw i konserwacji na własny koszt,
 - c) korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, P.poż., przepisów sanitarnych i porządku oraz nie utrudniania korzystania z lokali sąsiednich,
 - d) utrzymania czystości, porządku i estetyki w lokalu jak i jego otoczeniu,
 - e) odśnieżania i odladzania terenu bezpośrednio przyległego do lokalu.
 2. Wszelkie remonty i modernizacje przekraczające zwykłe utrzymanie powierzchni stanowiącej przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, w szczególności powodujące jej wszelką trwałą zabudowę wymagają odrębnego uzgodnienia i pisemnej zgody Wynajmującego.
 3. Strony zgodnie postanawiają, że Najemca wykona prace, o których mowa w ust.1 i 2 na własny koszt, własnym staraniem bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania najmu jak i po jego zakończeniu.

- § 7.**
1. Najemca zobowiązuje się także do prowadzenia prawidłowej gospodarki wszelkimi odpadami wytworzonymi w czasie własnej działalności, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
 2. Po stronie Najemcy leży uzyskanie stosownych, wymaganych przepisami prawa, dopuszczeń i zezwoleń do prowadzenia działalności na najmowanej powierzchni.
 3. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 ust.1 i 2 i ponosi pełną odpowiedzialność ze ewentualne szkody wyrządzone osobom trzecim na najmowanej powierzchni lub z niniejszym najmem związane.
 4. **Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu kopi polisy ubezpieczeniowej, dotyczącej ubezpieczenia, o którym mowa w ust.3, w terminie 14 dni od daty jej zawarcia.**
 5. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia własnego mienia zlokalizowanego na najmowanej powierzchni przed kradzieżą i niepożądanym dostępem osób trzecich we własnym zakresie i na własny koszt i ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu.

- § 8.**
1. Najemca wniesie Wynajmującemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy **kaucję w wysokości równej czynszowi za trzy pełne okresy płatności (netto)**. Kaucja może być wniesiona w poręczeniach bankowych, gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, wekslach z poręczeniem wekslowym banku lub w pieniądzu na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 79 1560 1111 0000 9070 0019 3517**. Rodzaj kaucji w trakcie trwania umowy może być zmieniony za pisemną zgodą Wynajmującego, jednakże jej wartość nie może ulec zmniejszeniu przez cały okres trwania umowy.
 2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania umowy, pod warunkiem uregulowania wszystkich płatności na rzecz Wynajmującego.
 3. Wynajmujący ma prawo potrącenia kwot mu należnych, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę z przedmiotu kaucji, bądź domagania się zapłaty tych kwot od gwarantów. W razie zmniejszenia wartości kaucji Najemca ma obowiązek wniesienia kaucji uzupełniającej do kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania wystosowanego przez Wynajmującego.
 4. Najemca nie może w żadnym przypadku jednostronnie zaliczyć kwot wniesionych tytułem kaucji na poczet jakiegokolwiek sumy należnej Wynajmującemu.

- § 9.**
1. **Umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas nieoznaczony.**
 2. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy za uprzednim 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany na piśmie pod rygorem nieważności.
 3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta w przypadku, gdy Najemca pomimo uprzedniego pisemnego pod rygorem nieważności wezwania do za-
niechania naruszeń, w terminie 7 dni nadal:
 - a) pozostaje w zwłoce zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - c) oddał w podnajem lub do bezpłatnego używania przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego,
 - d) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi albo przez swoje zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - e) wykonuje bez decyzji właściwych organów lub zgody Wynajmującego prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, o których mowa w § 6.

- § 10.**
1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym wraz z wprowadzonymi ulepszeniami i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.

2. Wynajmujący nie jest obowiązany do zwrotu jakichkolwiek poniesionych przez Najemcę nakładów na przedmiot umowy dokonanych w trakcie trwania stosunku najmu.
3. Po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co najmniej z pięciodniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Najemca nie stawi się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

§ 11.

1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczona na adres nieruchomości będącej przedmiotem najmu, chyba, że Najemca wskaże wyraźnie na piśmie inny adres do doręczeń.
2. Strony dopuszczają także porozumiewanie się za pomocą poczty elektronicznej:
Najemca _____,
Wynajmujący _____.

§ 12.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jednostronne oświadczenia stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922, z późn. zm.). Celem przetwarzania danych jest realizacja niniejszej umowy. Najemcy przysługuje prawo wglądu do treści swoich danych oraz ich poprawiania."

Najemca:

Wynajmujący: