

Znak: GK.6843.1.2014

**OGŁOSZENIE**

Na podstawie art.38 ust.1, art.39 ust.1, art.40 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz.518 z późniejszymi zmianami) oraz §3 ust.1, §13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108) og ł a s z a m

**PRZETARG**

**USTNY – NIEOGRANICZONY**

**na oddanie w najem lokalu użytkowego znajdującego się na parterze w budynku nr 99A  
w Rudzie Malenieckiej**

Przedmiotem przetargu jest lokal użytkowy wymieniony w wykazie z dnia 13.06.2014r. wywieszonym na tablicy ogłoszeń w miejscowości Ruda Maleniecka oraz w siedzibie Urzędu Gminy w Rudzie Malenieckiej. Informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej a także na stronie internetowej tut. Urzędu [www.rudamaleniecka.pl](http://www.rudamaleniecka.pl).

Położenie	Numer księgi wieczystej	Pow. lokalu przeznaczonego do oddania w najem w m <sup>2</sup>	Przeznaczenie lokalu i sposób jego zagospodarowania	Cena wywoławcza miesięcznego czynszu w zł	Wysokość wadium w zł	Czas trwania umowy
Ruda Maleniecka 99A	21669	56,62	rehabilitacja lecznicza	200,00 (netto)	40,00	3 lata od dnia podpisania umowy

Do wylicytowanego czynszu zostanie doliczony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004r. Nr 54, poz. 535 ze zm.) podatek VAT w wysokości 23%.

Lokal zostanie przystosowany na koszt gminy w zakresie minimalnym do spełnienia warunków do prowadzenia działalności związanej z rehabilitacją leczniczą.

Na dzień ogłoszenia lokal nie stanowi odrębnej własności lokalu w rozumieniu określonym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 60, poz. 903 oraz z 2004r., Nr 141, poz.1492).

Zgodnie z zapisem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruda Maleniecka zatwierdzonym Uchwałą Nr III/22/2002 Rady Gminy w Rudzie Malenieckiej z dnia 02 lipca 2002r. działka o numerze ewidencyjnym 155/5, na której położony jest budynek nr 99A w Rudzie Malenieckiej znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej z usługami podstawowym, istniejące i rozwojowe.

Przedmiotowy lokal znajduje się na parterze budynku Ruda Maleniecka 99A.

Najemca z tytułu najmu będzie ponosić opłaty za:

- ogrzewanie lokalu,
- dostarczanie wody,
- odprowadzanie ścieków,
- energię elektryczną

oraz opłacać miesięczny czynsz płatny z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca a także podatek od nieruchomości płatny w czterech ratach tj. w terminie do dnia: 15.03, 15.05, 15.09 i 15.11-go każdego roku.

Najemca zobowiązany będzie do zawarcia umowy ze stosowną firmą na wywóz śmieci.

Ustalony w przetargu czynsz podlegać będzie corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany corocznie w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów umożliwiających prowadzenie działalności związanej z rehabilitacją leczniczą spoczywa na Najemcy.

**Przetarg odbędzie się w dniu 22.12.2014r. o godz. 10<sup>00</sup> w siedzibie Urzędu Gminy  
w Rudzie Malenieckiej (sala konferencyjna).**

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne jeżeli wpłacą w gotówce wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu w terminie do dnia **17.12.2014r.** :

- w kasie Urzędu Gminy w Rudzie Malenieckiej do godz. 13<sup>00</sup> ,
- przelewem na konto nr 27 89880001 0000 0403 5190 0083.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest okazanie komisji przetargowej dowodu osobistego oraz oryginału dowodu wpłaty wadium.

Ponadto osoby inne niż osoby fizyczne zobowiązane są posiadać kserokopię odpisu z KRS lub zaświadczenie o wpisie do rejestru działalności gospodarczej.

W przypadku oferenta przez pełnomocnika powinien on posiadać notarialne pełnomocnictwo.

Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.

W przypadku uchylenia się uczestnika , który przetarg wygrał od podpisania umowy wadium przepada na rzecz Gminy.

Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik przetargu zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Organizator przetargu zawiadomi kandydata na najemcę lokalu o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

W przypadku odmowy zawarcia umowy przez zwycięzcę przetargu, organizator przetargu będzie dochodził na drodze sądowej zawarcia umowy w trybie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. odnośnie wydania przez sąd orzeczenia zastępującego oświadczenie woli ustalonego w protokole zwycięzcy przetargu.

Projekt umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Wójt Gminy Ruda Maleniecka zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu z ważnych przyczyn, o czym poinformuje w formie właściwej dla jego ogłoszenia.

Ogłoszenie o przetargu zostanie zamieszczone na stronie internetowej tut. Urzędu [www.rudamaleniecka.pl](http://www.rudamaleniecka.pl).  
Bliższe informacje dotyczące przetargu można uzyskać w Urzędzie Gminy w Rudzie Malenieckiej (pokój nr 6) lub po nr tel. 41 373 13 46.

Otrzymują:

- 1/ Sołtys wsi Ruda Maleniecka
- 2/ tablica ogłoszeń  
Urzędu Gminy w Rudzie Malenieckiej
- 3/ a)a

Z up. WÓJTA  
*Piotr Pięc*  
Zastępca Wójta

(projekt)

## Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu .....r. w Rudzie Malenieckiej pomiędzy:

Gminą Ruda Maleniecka z siedzibą w Rudzie Malenieckiej, 26 – 242 Ruda Maleniecka 99A, NIP 658 187 20 92, Regon 291010659 reprezentowaną przez:

Wójta Gminy - Leszka Kucę zwaną w dalszej części umowy *Wynajmującym*

a

..... reprezentowaną przez:

..... zwaną w dalszej części umowy *Najemcą*

### §1

#### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem działki 155/5 położonej w miejscowości Ruda Maleniecka 99A, dla której Sąd Rejonowy w Końskich prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1K/00021669/6.
2. Nieruchomość opisana w ust.1 nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich. W stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Wynajmującego.
3. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o powierzchni **56,62 m<sup>2</sup>** usytuowany na parterze w nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 umowy z przeznaczeniem na działalność związaną z rehabilitacją leczniczą.
4. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.
5. Najemca lokalu został wybrany w wyniku przetargu ustnego - licytacji, który odbył się w dniu .....r.

### §3

#### Oświadczenie Najemcy

1. Najemca oświadcza, że:
  - a) posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wynajmującego związanych z realizacją umowy,
  - b) znany mu jest stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, w sprawie szczegółowego wyposażenia lokalu - przystosuje go we własnym zakresie na własny koszt i ryzyko do zamierzonej działalności rehabilitacyjnej oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu oraz o odszkodowanie,
  - c) po zakończonym okresie najmu zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym.

2. Rozwiązanie umowy najmu lub jej wygaśnięcie, w tym z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wynajmującego nakładów finansowych poniesionych przez Najemcę na przedmiot najmu.

3. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez Najemcę przed upływem okresu obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany będzie zwrócić na rzecz Wynajmującego koszty wykonania remontu poniesione na przystosowanie lokalu do prowadzenia w nim działalności związanej z prowadzeniem rehabilitacji leczniczej.

#### §4

#### Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia .....r. do dnia .....r. (tj. 3 lata).

#### §5

#### Opłaty

1. Z tytułu umowy najmu Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego od dnia podpisania umowy miesięczny czynsz w wysokości ..... zł netto.

2. Oprócz czynszu Najemca ponosić będzie dodatkowo miesięczne opłaty z tytułu:

a) ogrzewania lokalu – ..... zł netto płatne przez cały okres obowiązywania umowy,

b) dostawy zimnej wody – ryczałt ..... zł netto,

c) odprowadzania ścieków – ryczałt ..... zł netto.

3. Do opłat wymienionych w ust. 1 i 2 doliczony zostanie podatek VAT w ustawowej wysokości.

4. Opłaty za energię elektryczną Najemca będzie regulował na podstawie odrębnej umowy zawartej z Zakładem Energetycznym.

5. Najemca zobowiązany jest do:

a) zawarcia indywidualnej umowy na odbiór odpadów komunalnych z wybranym przedsiębiorcą posiadającym wpis w rejestrze działalności regulowanej w zakresie odbioru odpadów komunalnych z nieruchomości na terenie Gminy Ruda Maleniecka,

b) ponoszenia opłat związanych z opłacaniem podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia mienia i odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w miejscu najmu.

b) regularnego i w ustalonej wysokości uiszczania czynszu oraz opłat wymienionych w §5 ust. 2 z góry za dany miesiąc na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na jego konto w terminie **do dnia 10-tego danego miesiąca**.

Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.

6. Czynsz za niepełne miesiące liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z przedmiotu najmu.

7. Jeżeli w czasie Umowy najmu nastąpi zmiana cen mających wpływ na stawkę czynszu Wynajmujący ma prawo do jego waloryzacji, nie częściej niż raz w roku.

Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy lecz winna być poprzedzona pisemnym zawiadomieniem o dokonanej podwyżce.

Wzrost czynszu nie może być większy niż wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić od miesiąca następnego po ogłoszeniu wskaźnika inflacji przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

## §6

### Szczególne prawa i obowiązki stron

1. Wszelkie zmiany w przeznaczeniu przedmiotu najmu mogą odbywać się jedynie za pisemną, uprzednią zgodą Wynajmującego.
2. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę (np. malowanie, naprawa okien, drzwi, podłóg, instalacji itp.).
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz przestrzegać w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa w szczególności dotyczących bhp i ochrony przeciwpożarowej.
4. Najemca nie może podnajmować wynajmowanego lokalu do korzystania osobom trzecim. Naruszenie niniejszego postanowienia stanowi podstawę rozwiązania umowy z winy Najemcy.
5. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Wszelkie prace remontowe, budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca muszą być realizowane za zgodą Wynajmującego z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji rządowej i samorządowej.
7. Wynajmujący ma prawo wstępu i kontroli przedmiotu najmu pod względem przestrzegania postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą.
8. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem przedmiotu najmu i prowadzeniem na nim działalności.

## §7

### Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca w sposób rażący dopuszcza się naruszeń istotnych postanowień umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Lokal zostanie przystosowany na koszt Gminy Ruda Maleniecka w zakresie minimalnym do spełnienia warunków do prowadzenia działalności związanej z rehabilitacją leczniczą.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**