„ Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Jaworze, ul. Moniuszki 1 ogłasza przetarg ustny (licytacja) – nieograniczony na najem lokalu użytkowego przy ul. Lipowa 8/4 o pow. 79,83m^2.

Stawka wywoławcza czynszu najmu za 1 m^2 p.u. wynosi **15,- zł netto**

Postąpienie – minimum **1,- zł**
Stawka czynszu nie obejmuje świadczeń za media, np. wodę, energię elektryczną, c.o. i wywóz nieczystości, za które opłaty wnoszone będą zgodnie z zasadami określonymi w umowie.

Przetarg odbędzie się w dniu **26.01. 2021 r.** w siedzibie Spółdzielni przy ul. Moniuszki 1 – sala konferencyjna(pok.nr 3) o godz. **12^{00}.**
Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest uiszczenie wadium w wysokości **1000,-zł** (słownie:jeden tysiąc złotych), które należy wpłacić do dnia **25.01. 2021 r**. na konto SMLW w Banku PKO BP SA I O/ Legnica nr 74 1020 3017 0000 2602 0020 1293 (uwzględnia się tylko te wpłaty , które wpłynęły na konto Spółdzielni do dnia **25.01.2021r**.), oraz złożenie na maila- sekretariat@smlwjawor.pl w terminie do dnia **25.01.2021r**. dowodu wpłaty wadium oraz pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu i projektem umowy najmu oraz ich przyjęciu .
Szczegółowe warunki przetargu, projekt umowy najmu oraz oświadczenie o ich przyjęciu znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „przetargi".
Lokal wystawiony do przetargu można oglądać po umówieniu telefonicznym pod nr tel. 870-20-78 w.208.
Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

P R E Z E S
mgr inż. Mieczysław Panasiuk

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU USTNEGO/ LICYTACJI/ –NIEOGRANICZONEGO NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO PRZY UL. LIPOWA 8/4 O POW.79 ,83m^2.

1. W przetargu mogą uczestniczyć wszystkie zainteresowane osoby fizyczne oraz osoby prawne przez swoich ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być poświadczone notarialnie.
2. Przedmiotem przetargu jest określenie stawki najmu netto za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego. Wygrywa oferent proponujący najwyższą stawkę najmu netto za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Stawka czynszu nie obejmuje świadczeń za media, np. wodę, energię elektryczną, c.o. i wywóz nieczystości, za które opłaty wnoszone będą zgodnie z zasadami określonymi w umowie.
3. Stawka wywoławcza czynszu netto za 1 m^2 powierzchni użytkowej wynosi 15,00 zł.
4. Postąpienie – minimum 1,- zł.
5. Wysokość wadium – 1000,- zł. Dowód wpłaty wadium oraz pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i projektem umowy najmu oraz ich przyjęciu stanowi dokument warunkujący uczestnictwo w przetargu.
6. Z uwagi na obecną sytuację szczegółowe warunki przetargu , projekt umowy najmu oraz oświadczenie o ich przyjęciu zostaną umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „przetargi". Dopuszcza się, aby przystępujący do przetargu złożyli podpisane oświadczenie o przyjęciu swp oraz projektu umowy na maila – sekretariat@smlwjawor.pl.

7. Licytant który zaproponował najwyższą kwotę zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu 7 dni od daty zatwierdzenia wyników przetargu przez Zarząd.
   W przypadku uchylenia się licytanta od zawarcia umowy najmu wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
   Wadium wpłacone przez licytantów, którzy wygrają przetarg na najem lokalu użytkowego zostaje im wypłacone po zawarciu umowy najmu. Zabezpieczenie szkód związanych z wynajmowanym lokalem będzie określone w umowie najmu.
   Pozostałym licytantom wadium wypłaca się po zakończeniu przetargu.
   Jeżeli żaden z uczestników przetargu nie dokonał przebicia kwoty wywoławczej przetarg ulega unieważnieniu, a wpłacone przez nich wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
8. Termin wpłaty wadium 25.01.2021 r. Wadium winno być wpłacone na konto SMLW w Banku PKO BP I O/ Legnica nr 74 1020 3017 0000 2602 0020 1293 (uwzględnia się tylko te wpłaty , które wpłynęły na konto Spółdzielni do powyższej daty).
9. Przetarg odbędzie się w dniu 26.01.2021 r. w siedzibie Spółdzielni przy ul. Moniuszki 1 w Jaworze – sala konferencyjna POK. NR 3 o godz.12^{00}.
10. Termin oglądania lokalu : po umówieniu telefonicznym pod nr tel. 870-20-78 W. 208.
11. Przetarg może być unieważniony bez podania przyczyny, z tyt. unieważnienia przetargu licytantom nie przysługuje droga odwoławcza oraz żadne roszczenie odszkodowawcze.
12. Najemca będzie prowadził w lokalu działalność nieuciążliwą dla otoczenia.
13. Najemca przeprowadzi adaptację lokalu do własnych potrzeb i na własny koszt w uzgodnieniu ze Spółdzielnią.
14. Spółdzielnia może partycypować w kosztach adaptacji lokalu w zakresie obejmującym te adaptacje, które mogą służyć również innym najemcom w przypadku rozwiązania umowy przez najemcę dokonującego adaptacji.

Jawor, dnia 14.01.2021

CZŁONEK ZARZĄDU
SML-W w Jaworze
Dariusz Szczygieł

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Jaworze
PREZES
mgr inż. Mieczysław Panasiuk

UMOWA NR ...../CRU/2021
najmu lokalu użytkowego

podpisana w dniu ..... pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Jaworze, mającą swoją siedzibę przy ul. Moniuszki 1, 59-400 Jawor, o nadanym numerze NIP: 695-000-32-69 oraz REGON: 000492919, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000135163, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu — Mieczysław Panasiuk
2. Zastępcę Prezesa Zarządu — Mirosław Toś

zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym"

a:

.....
.....
..... ,

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego przy ul. ..... w Jaworze, będącego przedmiotem najmu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania lokal określony w §1 o łącznej powierzchni użytkowej ..... m^2.
   Lokal wyposażony jest w następujące urządzenia techniczne:
   - instalację elektryczną
   - instalację wodno- kanalizacyjną
   - instalację c.o.
2. Szczegółowy opis stanu technicznego w/w lokalu stanowiącego przedmiot najmu, określony zostanie w protokole przekazania, który wraz z rzutem z zaznaczonym lokalem stanowi załącznik do umowy.

§ 3

Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie działalności usługowej: ..... lub innej działalności nieuciążliwej dla otoczenia i mieszkańców za zgodą Wynajmującego.

§ 4

Wynajmujący wobec Najemcy zobowiązuje się do:

1. Utrzymania w należytym stanie budynku, w którym znajduje się lokal, będący przedmiotem najmu.
2. Utrzymanie czystości wokół budynku.
3. Dostarczania energii cieplnej, na zasadach ujętych w regulaminie Spółdzielni (Wynajmującego).
4. Protokolarnego przejęcie lokalu po zakończeniu najmu.

§ 5

Do obowiązków Najemcy należy:

1. Używanie wynajmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym **§ 3** umowy stron.
2. Utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
3. Terminowa zapłata czynszu i pozostałych opłat.
4. Przestrzeganie obowiązujących przepisów i regulaminów porządku domowego na terenie zasobów Spółdzielni (Wynajmującego) oraz prowadzenia działalności nieuciążliwej dla otoczenia.
5. Naprawa wszelkich szkód powstałych z jego winy w substancji budynku, lokalu i otoczenia.
6. Opłacanie we własnym zakresie należności z tytułu rachunków za zużytą energię elektryczną.
7. Protokolarne przekazanie lokalu po rozwiązaniu umowy.

§ 6

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia lokalu określonego **§ 3** umowy stron, jak również substancji lokalu.
2. Najemca nie może podnajmować lokalu osobom trzecim ani oddawać w używanie bez zgody Wynajmującego.
3. Najemca ponadto ma obowiązek w okresie najmu zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim urządzenia na własny koszt.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania następujących napraw w lokalu użytkowym:
   a) naprawa przewodów instalacji elektrycznej do zacisków zabezpieczenia prądowego w lokalu,
   b) naprawa instalacji wodnej do zaworu przed wodomierzem włącznie z wodomierzem,
   c) naprawa instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie włącznie.
5. Wynajmujący może przeprowadzać kontrole, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, w zakresie stwierdzenia czy Najemca prowadzi działalność zgodnie z określonym w **§ 3** celem.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego comiesięcznego czynszu wyliczonego wg stawki czynszu netto w wysokości ..... **zł/m^2 p.u.** (słownie: .....złotych), tj. ..... **zł** (słownie: ..... złotych) plus należny podatek VAT. Czynsz płatny jest w terminie do końca każdego miesiąca kalendarzowego na konto Wynajmującego: **PKO BP S.A. I O/Legnica 74 1020 3017 0000 2602 0020 1293** na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego za dany miesiąc. Za dzień płatności uznawany będzie dzień wpływu kwoty czynszu na rachunek Wynajmującego. Strony postanawiają, że pierwsze naliczenie czynszu nastąpi za miesiąc ..... 2021 r.
2. Oprócz opłaty czynszowej określonej w **ust. 1** niniejszego paragrafu Najemca zobowiązuje się do ponoszenia następujących opłat:
   1) Za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków – w wysokości odpowiadającej rzeczywistej ilości zużytej wody ustalonej na podstawie wskazań licznika, regulowanej na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego za dany miesiąc płatnej do końca każdego miesiąca kalendarzowego na konto Wynajmującego: **PKO BP S.A. I O/Legnica 74 1020 3017 0000 2602 0020 1293**.
   Za dzień płatności uznawany będzie dzień wpływu kwoty na rachunek Wynajmującego.
   2) Za dostawę energii cieplnej - w wysokości odpowiadającej rzeczywistym kosztom zużytej energii cieplnej, regulowanej na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego za dany miesiąc płatnej do końca każdego miesiąca kalendarzowego na konto Wynajmującego: **PKO BP S.A. I O/Legnica 74 1020 3017 0000 2602 0020 1293**.
   3) Za odpady komunalne- wg oświadczenia o ilości odpadów (zgodnie z uchwałą Rady Miasta Jawora)

3. Czynsz najmu określony w **ust.1** niniejszego paragrafu może ulec zmianie w stopniu nie wyższym niż wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Waloryzacja następuje od pierwszego dnia miesiąca po, ogłoszeniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
4. Opłaty określone w **ust.2** niniejszego paragrafu mogą ulec zmianie na podstawie stosownych uchwał gminnych organów samorządowych Wynajmującego albo decyzji organów administracji publicznej, a także innych jednostek świadczących określone usługi. Wprowadzenie zmian następować będzie z dniem obowiązywania nowych opłat bez wypowiedzenia stosowania dotychczasowych.
5. Za opłaty nieuregulowane w terminie Wynajmującemu przysługują odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

§ 8

1. Najemca najpóźniej w ciągu 7 dni od przejęcia lokalu wniesie nieoprocentowaną i niewaloryzowaną kaucję pieniężną zabezpieczającą ewentualne roszczenia Wynajmującego w gotówce lub w formie weksla bądź innej dopuszczalnej prawem formie zabezpieczenia wierzytelności w wysokości trzykrotnej wartości czynszu netto.
2. Kaucja podlega zwrotowi w wysokości nominalnej po potrąceniu ewentualnych szkód lub zaległości czynszowych w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i wydania lokalu.

§ 9

1. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z tym, że każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego nieprawidłowości w użytkowaniu lokalu bądź rażącego naruszania przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej umowy lub niewniesieniu weksla w terminie określonym w **§ 8 ust.1** niniejszej umowy albo zalegania z zapłatą czynszu za co najmniej 2 pełne okresy płatności, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.
3. Najemca najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zobowiązuje się opuścić oraz zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normalnego zużycia przedmiotu najmu wynikającego z prawidłowej eksploatacji. Określenie stanu zwracanego lokalu dokonane będzie w porównaniu ze stanem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.
4. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w **ust.3** niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego i bezprawnego korzystania z lokalu w wysokości podwójnego comiesięcznego czynszu netto, wyliczonego wg stawki czynszu określonej w **§7 ust.1**, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu. Do zapłaty wynagrodzenia stosuje się odpowiednio postanowienia § 7.
5. Jeżeli w chwili zwrotu okaże się, że stan lokalu uległ pogorszeniu z winy Najemcy ponad normalne zużycie przedmiotu najmu wynikające z prawidłowej eksploatacji, Wynajmujący ma prawo żądać dokonania przez Najemcę stosownych napraw, a jeżeli Najemca odmówi, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia go wartością faktycznie poniesionych kosztów napraw dokonanych we własnym zakresie. Ponadto Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia poniesionych kosztów na dokonane naprawy z wniesionego przez Najemcę weksla określonego w **§ 8 ust.1** niniejszej umowy stron.
6. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Wynajmujący zatrzymuje bez zapłaty wykonane adaptacje i ulepszenia, zaś Najemca nie jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 11

1. Umowa nie wymaga uprzedniego wypowiedzenia lub zmiany w części dotyczącej tych opłat ponoszonych przez Najemcę, jeśli w czasie stosunku najmu ulegną zmianie przepisy regulujące stawki tych opłat, o których mowa w **§ 7 ust.1 i 2** niniejszej umowy
2. Wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia właściwym dla rozpoznania będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący a jeden Najemca

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**

....

....

Załącznik nr 1 do regulaminu
wynajmu lokali niemieszkalnych
w SML-W w Jaworze

.....
/ Imię i nazwisko/

.....
/Adres zamieszkania/

OŚWIADCZENIE

1. Oświadczam, że zapoznałem/am/ się ze szczegółowymi warunkami przetargu ustnego/licytacji/ na najem .....
   i przyjąłem/am/ go bez uwag.

2. Oświadczam, iż zapoznałem/am/ się z projektem umowy najmu .....
   i przyjąłem/am/ go bez uwag.

.....
Data i czytelny podpis licytanta