

Przetarg na najem lokalu użytkowego

Zarząd Zasobu Komunalnego we Wrocławiu przy ul. Św. Elżbiety 3 ogłasza nieograniczony pisemny przetarg ofertowy na najem lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Wrocław, położonego przy:

ul. Rostafińskiego 9 pow. 82,34m²

na prowadzenie działalności:

Galeria sztuki, inna działalność o charakterze rzemieślniczym i/lub artystycznym z wyłączeniem pracowni artystycznej, działalność edukacyjna, kulturalno-oświatowa. Dopuszczalne jest prowadzenie działalności handlowej lub usługowej związanej tematycznie z działalnością główną, jako działalności uzupełniającej. Dopuszczalne jest prowadzenie, jako działalności uzupełniającej, małej gastronomii rozumianej jako możliwości podawania napojów bezalkoholowych i przekąsek z zastrzeżeniem, że lokal nie był dotychczas wykorzystywany do działalności gastronomicznej i wymaga przystosowania do tej działalności, oraz dokonania wszelkich przewidzianych prawem czynności niezbędnych do rozpoczęcia i prowadzenia działalności gastronomicznej w tym lokalu, w tym dokonania niezbędnych zgłoszeń oraz uzyskania niezbędnych zgód i pozwoleń. Działalność uzupełniająca może jedynie służyć działalności głównej i nie może mieć charakteru dominującego

Część jawna przetargu w obecności oferentów odbędzie się w dniu

8 listopada 2013r. o godz. 9.00 w siedzibie

Zarządu Zasobu Komunalnego ul. Św. Elżbiety 3, sala nr 101, I piętro.

Wadium w n/w kwocie należy zapłacić z podaniem danych identyfikujących oferenta, adresu lokalu w nieprzekraczalnym terminie do dnia **5 listopada 2013r.** :

- gotówką w kasie ZZK ul. Św. Elżbiety 3 pokój nr 9 parter (do godziny 12.00)
lub

- przelewem na konto nr **58 1020 5226 0000 6402 0417 2748**

Za datę zapłaty wadium uznaje się datę wpływu środków na podany rachunek bankowy Gminy Wrocław lub datę wpłaty w kasie.

Kopia dowodu wpłaty wadium winna być dołączona do oferty

Oferty w formie pisemnej należy składać w zamkniętych kopertach, nie identyfikujących oferenta, z dopiskiem na kopercie „Przetarg na najem lokalu przy ul.”

w Zarządzie Zasobu Komunalnego ul. Św. Elżbiety 3 pokój nr 107 (I piętro)

do dnia 5 listopada 2013r. do godz. 15.30.

Po upływie w/w terminu nie będą przyjmowane dalsze oferty.

TERMIN OGLĄDANIA LOKALU: Od 01.10.2013r. do 04.11.2013r.

w poniedziałki, środy i czwartki w godz. 08.00-14.00 w dni robocze.

LOKAL MOŻNA OGLĄDAĆ PO UPRZEDNIM UMÓWNIENIU SIĘ I POBRANIU KLUCZY

Pokój nr 213 tel. 71-777-84-50

OPIS LOKALU:

Adres, powierzchnia	ul. Rostafińskiego 9 o powierzchni 82,34m²
Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i katastru	Plac Grunwaldzki AM-18 dz.77 lokal nie ma urzędzonej księgi wieczystej. Dla nieruchomości, w której znajduje się lokal Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00255975/7
Rodzaj budynku	mieszkalno - użytkowy
Budynek ujęty w wykazie lub rejestrze zabytków	402/Wm
Numer miejscowego planu zagosp. przestrzennego	-
Lokalizacja	Lokal w budynku frontowym, parter, wejście od ulicy
Instalacje	elektryczna, wod-kan bez podłączenia do pionów, brak WC
Branża po przetargu	Galeria sztuki, inna działalność o charakterze rzemieślniczym i/lub artystycznym z wyłączeniem pracowni artystycznej, działalność edukacyjna, kulturalno-oświatowa. Dopuszczalne jest prowadzenie działalności handlowej lub usługowej związanej tematycznie z działalnością główną, jako działalności uzupełniającej. Dopuszczalne jest prowadzenie, jako działalności uzupełniającej, małej gastronomii rozumianej jako możliwości podawania napojów bezalkoholowych i przekąsek z zastrzeżeniem, że lokal nie był dotychczas wykorzystywany do działalności gastronomicznej i wymaga przystosowania do tej działalności, oraz dokonania wszelkich przewidzianych prawem czynności niezbędnych do rozpoczęcia i prowadzenia działalności gastronomicznej w tym lokalu, w tym dokonania niezbędnych zgłoszeń oraz uzyskania niezbędnych zgód i pozwoleń. Działalność uzupełniająca może jedynie służyć działalności głównej i nie może mieć charakteru dominującego
Dodatkowe warunki dot. prowadzonej działalności w lokalu	prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości przez innych użytkowników lub zakłócać spokoju mieszkańcom poprzez np. hałas, wydzielające się zapachy itp.
Wywoławczy miesięczny czynsz netto [zł]	990,00
Wysokość wadium [zł]	990,00
Wspólnota mieszkaniowa	nie
Poprzednia branża	usługi
Czas zawarcia umowy najmu	na czas nieoznaczony ¹
Remont i ulepszenia	na koszt własny najemcy, bez dochodzenia zwrotu od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu
Zakres robót remontowo-budowlanych	Wymiana instalacji elektrycznej, wymiana okien (z wykuciem otworów), wykonanie pomieszczenia WC (projekt, opinia kominiarska dot. wentylacji, ścianki, drzwi, przyłącze wod-kan), naprawa posadzek, wymiana tynków z odgrzybianiem, malowanie, zapewnienie ogrzewania.
Termin rozpoczęcia działalności w lokalu	nie później niż 12 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu i przekazania lokalu najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym

UWAGA: Przez pierwsze 6 miesięcy najmu kwota czynszu przyjęta w wyniku rozstrzygnięcia przetargu będzie obniżona o 50%.

Oferenci powinni podawać w ofercie proponowaną kwotę czynszu w pełnej wysokości!

Wysokość czynszu, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS) w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego na co najmniej 7 dni przed dniem wprowadzenia czynszu w zaktualizowanej wysokości, nie częściej niż raz w roku. Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne powiększone o obowiązujący podatek VAT są płatne przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego.

1 - W okresie 5 lat od zawarcia umowy Wynajmujący może rozwiązać umowę (poza przypadkami niewywiązywania się najemcy z zobowiązań określonych w umowie najmu) jedynie z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku: zamiaru rewitalizacji budynku lub dokonania wszelkich innych zmian na nieruchomości uzasadniających potrzebę opróżnienia przedmiotu najmu, lub zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w obowiązującym akcie wydanym przez Wynajmującego.

OFERTA PRZETARGOWA NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO MUSI ZAWIERAĆ:

- 1) ściśle określenie przedmiotu oferty co do:
 - oznaczenia lokalu (adres lokalu),
 - wysokości proponowanego czynszu,
 - **szczegółowego rodzaju proponowanej działalności z uzasadnieniem wpisywania się w podaną w ogłoszeniu branżę,**
 - sposobu zabezpieczenia należności wynajmującego wobec najemcy (w wysokości 3-miesięcznego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT), wybranego z podanego poniżej katalogu form zabezpieczenia: kaucja pieniężna, bezwarunkowa gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa, blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym najemcy,
 - zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu, jakie dokonane będą przez przyszłego najemcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności,
 - terminu rozpoczęcia działalności w lokalu **(nie później niż 12 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu i przekazania lokalu najemcy),**
- 2) imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę lub nazwę oraz siedzibę oferenta, datę sporządzenia oferty;
- 3) w zależności od statusu prawnego oferenta:
 - a) w przypadku osób fizycznych - Nr PESEL, Nr NIP, Nr REGON zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, kopie umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta),

Oferent nie prowadzący jeszcze działalności gospodarczej, zobowiązany jest złożyć zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz zaświadczenie o nr REGON w terminie 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
 - b) w przypadku oferentów nie będących osobami fizycznymi - aktualny odpis z właściwego rejestru (opatrzonego datą nie wcześniejszą niż 6 miesięcy przed jego złożeniem), kopie decyzji o nadaniu NIP i zaświadczenie o numerze REGON,
- 4) oświadczenie oferenta o posiadaniu/braku posiadania innego lokalu (w tym lokalu mieszkalnego) na podstawie umowy lub bezumownie z podaniem adresu lokalu, adresu i nazwiska właściciela lub osoby dysponującej tym lokalem, oraz oświadczenie oferenta o niezaleganiu z opłatami za ten lokal;
- 5) oświadczenie, że w stosunku do firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia;
- 6) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi oraz zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed ich złożeniem;
- 7) zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Wrocław, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, **lub** oświadczenia, że nie był i nie jest zobowiązany do uiszczenia należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Wrocław;
- 8) oświadczenie o niezaleganiu wobec Gminy Wrocław z jakimikolwiek płatnościami innymi niż wymienione w pkt. 4 i pkt.7;
- 9) oświadczenie o niefigurowaniu jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej oraz, w przypadku osób fizycznych, upoważnienie do wystąpienia do biur informacji gospodarczej o ujawnienie informacji gospodarczych jej dotyczących;
- 10) oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych na najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław (załącznik do Zarządzenia nr 399/2010 Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 10.11.2010r.), z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu i ze wzorem umowy najmu oraz o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń.
- 11) oświadczenie o zapoznaniu się przez oferenta ze stanem technicznym lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot przetargu, możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) oraz zakresem prac określonych przez wynajmującego, i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie;
- 12) **dowód wniesienia wadium.** W przypadku złożenia kopii dowodu wniesienia wadium konieczne jest przedłożenie oryginału na żądanie komisji przetargowej.
- 13) dokumenty potwierdzające wiarygodność ekonomiczną oferenta tj. sprawozdanie finansowe w rozumieniu przepisów o rachunkowości lub/i deklaracje podatkowe za poprzedni rok (preferowane lecz nie obligatoryjnie za poprzednie 3 lata).
- 14) Dodatkowo oferta może zawierać inne propozycje lub informacje dotyczące lokalu.

UWAGA: W przypadku osób fizycznych działających w formie spółki cywilnej należy złożyć wymienione dokumenty i zaświadczenia dotyczące zarówno spółki jak i wszystkich wspólników indywidualnie.

Załączone dokumenty (zaświadczenia, decyzje itp.) winny być złożone w oryginale. Dopuszcza się złożenie kserokopii dokumentów wraz z oświadczeniem oferenta o zgodność złożonych kopii z oryginałami tych dokumentów.

OFERTA ORAZ WSZYSTKIE OŚWIADCZENIA MUSZĄ BYĆ PODPISANE.

Oferty nie spełniające wymogów formalnych tj.: niezawierające wszystkich wymienionych w ogłoszeniu jako obligatoryjne dokumentów, zaświadczeń i informacji; proponujące działalność inną niż ta na jaką lokal został przeznaczony; złożone po terminie; z wpłatą wadium po terminie; itp. nie będą zakwalifikowane do części niejawnego przetargu.

Prosimy o dołączenie do oferty (wskazane ale nie obligatoryjne):

- a) portfolio dokumentujące aktywność w zakresie działalności artystyczno-rzemieślniczej i/lub doświadczenie w proponowanej działalności,
- b) kopię dyplomu ukończenia uczelni artystycznej lub innych uczelni/kierunków związanych z aranżacją przestrzeni lub zaświadczenie o przynależności do związku/stowarzyszenia artystów lub artystów rzemieślników, o ile takie dokumenty posiada,
- c) koncepcję funkcjonowania lokalu.

KRYTERIA WYBORU OFERT oraz możliwa do uzyskania liczba punktów:

Oferta może uzyskać maksymalnie 20pkt, przyznawanych wg poniższych kryteriów:

L.P.	Kryteria wyboru ofert	punktacja
1.	wysokość czynszu	max. 10pkt.
2.	rodzaj prowadzonej działalności	od 0 do 5pkt.
3.	aktywność artystyczna, rzemieślnicza i/lub doświadczenie w prowadzeniu proponowanej działalności	od 0 do 2pkt.
4.	wiarygodność oferenta w tym wiarygodność ekonomiczna	od 0 do 2pkt.
5.	zakres nakładów remontowych	od 0 do 1pkt.

Liczba punktów przyznanych przez komisję przetargową poszczególnym ofertom za kryterium wysokości czynszu liczona jest według wzoru:

$$P_c = P_{Max} * \frac{\text{Czynsz}}{\text{Czynsz}_{max}}$$

gdzie:

P_c – punkty za czynsz;

P_{max} – maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów za czynsz (10pkt);

Czynsz – oferowana kwota czynszu ocenianej oferty;

Czynsz_{max} – najwyższa oferowana kwota czynszu spośród ocenianych w części niejawnego przetargu

Liczba punktów przyznanych przez komisję przetargową poszczególnym ofertom za pozostałe wskazane kryteria liczona jest według wzoru:

$$P = \frac{P_{CZK}}{L_{CZK}}$$

gdzie:

P – punkty za dane kryterium;

P_{CZK} – suma punktów przyznanych przez poszczególnych członków komisji;

L_{CZK} – liczba członków komisji.

W przypadku gdy wyliczona, zgodnie z powyższymi wzorami liczba punktów nie stanowi liczby całkowitej, komisja przetargowa zaokrągla ją w górę do dwóch miejsc po przecinku.

UWAGI REGULAMINOWE:

- 1) W przetargu nie mogą brać udziału podmioty zalegające z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław, opłatami czynszowymi względem innych podmiotów, a także podmioty figurujące jako dłużnicy w biurach informacji gospodarczej.
- 2) Oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu oraz możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.).

- 3) Oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z regulaminem przetargu, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu oraz ze wzorem umowy najmu.
- 4) Nakłady konieczne lub ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.

Prace remontowe w budynkach znajdujących się w wykazie lub rejestrze zabytków wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

- 5) Umowę najmu należy podpisać w terminie wyznaczonym przez wynajmującego, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław.
- 6) Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na najemcy.
- 7) Najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty określone w pkt 6, oraz na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności;
- 8) Najemca ma obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych za dostawę mediów (energia elektryczna, energia cieplna, woda i ścieki, wywóz odpadów). Tryb ich ponoszenia jest określony we wzorze załączonej do ogłoszenia umowy najmu;
- 9) Najemca zobowiązany będzie do złożenia w terminie 7 dni od podpisania umowy najmu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do wydania lokalu po upływie czasu na który umowa została zawarta (dotyczy umów zawieranych na czas określony) oraz w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc co do obowiązku spłaty zadłużenia należności wynikających z umowy najmu wraz z naliczonymi odsetkami do wysokości 5-cio miesięcznych należności tj. czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto.
- 10) Najemca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości za lokal.
- 11) Wszelkie inwestycje na częściach wspólnych lokali położonych w nieruchomościach stanowiących własności wspólnot mieszkaniowych wymagać będą uchwał członków wspólnoty.
- 12) Wszelkie ewentualne prace remontowe, przebudowy lub inne ulepszenia projektowane w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.
- 13) Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, w tym ewentualnej zmiany sposobu użytkowania, ciąży na przyszłym najemcy, a w czasie oczekiwania na wymienione dokumenty oraz w czasie wykonywania prac adaptacyjnych i modernizacyjnych najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych.
- 14) Ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert lub uznania, że przetarg nie dał rezultatu.
- 15) Ogłaszający przetarg ma prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Przetarg może być odwołany lub unieważniony z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia.
- 16) Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu można odebrać po rozstrzygnięciu przetargu, na poniżej określonych zasadach:
 - a) wadium wpłacone w formie gotówki można odebrać w terminie 3 dni po rozstrzygnięciu przetargu w kasie Zarządu Zasobu Komunalnego przy ul. Św. Elżbiety 3,
 - b) wadium wpłacone przelewem zostanie zwrócone na rachunek bankowy, z którego dokonano wpłaty.
- 17) Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Wrocław w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy najmu.
- 18) W przetargu nie mogą brać udziału podmioty zalegające z opłatami czynszowymi za najem lokali mieszkalnych lub użytkowych.
- 19) Umowa najmu zostanie podpisana po ustaleniu sposobu zabezpieczenia należności najemcy względem wynajmującego związanych ze stosunkiem najmu w wysokości 3-miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT, wybranego z wykazu przedstawionego w punkcie 1 niniejszego ogłoszenia (w części określającej zawartość oferty).

NINIEJSZE OGŁOSZENIE, REGULAMIN PRZETARGU I WZÓR UMOWY NAJMU DOSTĘPNE SĄ NA STRONIE: www.zzk.wroc.pl

oraz w siedzibie ZZK przy ul. Św. Elżbiety 3, pok. 205

Szczegółowych informacji o lokalu i warunkach przetargu udziela:

Dział Lokali Użytkowych Zarządu Zasobu Komunalnego ul. Św. Elżbiety 3,

pokój nr 205, tel. (71) 777-70-79, lub tel.(71) 777-70-80

i pokój nr 209, tel. (71)777-84-00 w.140

**PODPISANO
Z-ca Dyrektora
ds. Eksploatacji
i Nadzoru Właścicielskiego
Anita Białowąs**