

Zarządzenie Nr 46/24
Wójta Gminy Jabłoń
z dnia 8 października 2024 r.

w sprawie ogłoszenia przetargu pisemnego ograniczonego na najem lokalu użytkowego
stanowiącego własność Gminy Jabłoń

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 37 ust.4, art. 38 ust. 1, art. 40 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz § 7 ust. 2 Uchwały Nr XXI/124/2009 Rady Gminy Jabłoń z dnia 5 lutego 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem komunalnym (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r. Nr 104 , poz. 2364) Wójt Gminy Jabłoń zarządza, co następuje:

§1

Ogłaszam przetarg pisemny ograniczony na najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 29.42 m² (stanowiąca sumę pow. 19.74 m² oraz cz. wspólnej 9.68 m²) znajdującego się w budynku przy ul. Augusta Zamoyskiego 15, 21-205 Jabłoń na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2202, (obwód Jabłoń) KW LU1B/00063608/2 z przeznaczeniem na prowadzenie świadczeń usług stomatologicznych na okres 5 lat.

§2

Do przeprowadzenia przetargu powołuje się komisję w składzie:

- 1) Piotr Denejko – przewodniczący komisji,
- 2) Anna Gromysz – członek komisji,
- 3) Anna Mospinek – członek komisji.

§3

Treść ogłoszenia stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§4

Formularz ofertowy stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§5

Ustalam Regulamin przeprowadzenia przetargu pisemnego ograniczonego stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§6

Projekt umowy stanowi załącznik Nr 4 do niniejszego zarządzenia.

§7

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Jabłoń.

§8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


Wójt
Dariusz Łobejko

WÓJT GMINY JABŁOŃ

na podstawie art. 37 ust. 4, art. 38 ust. 1, art. 40 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz § 3 ust. 1, § 4, § 6 ust. 1, § 8 i § 24 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie *sposobu i trybu przeprowadzania przetargów* oraz rokowań na zbycie nieruchomości ogłasza pierwszy pisemny przetarg ograniczony na najem lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Jabłoń.

Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 29.42 m² (stanowiąca sumę pow. 19.74 m² oraz cz. wspólnej 9.68 m²) znajdujący się w budynku przy ul. Augusta Zamoyskiego 15,21-205 Jabłoń na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2202, (obręb Jabłoń) z KW LU1B/00063608/2, na czas oznaczony 5 lat z przeznaczeniem na świadczenie usług stomatologicznych.

Oddanie nieruchomości następuje w drodze przetargu pisemnego ograniczonego z uwagi na przeznaczenie wynajmowanych pomieszczeń, co wiąże się z konieczności spełnienia przez oferentów wymogów umożliwiających świadczenie usług stomatologicznych. W budynku obecnie funkcjonuje Indywidualna Praktyka Lekarska - stomatolog, spełniający wymogi prowadzenia działalności.

Opis lokalu użytkowego :

Lokal użytkowy zlokalizowany jest w budynku nr 15 przy ul. Augusta Zamoyskiego w Jabłoni, składający się z pomieszczeń tj. gabinetu stomatologicznego, gabinetów lekarskich, służbowego stanowiących łączną powierzchnię 19.74 m² oraz części wspólnej, która będzie wyliczona proporcjonalnie do jego użytkowania stanowiącą łączną powierzchnię 9.68 m². Łączna powierzchnia najmu wynosi 29.42 m².

Wykaz poszczególnych pomieszczeń stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Będąca przedmiotem przetargu nieruchomość wyposażona jest w instalację elektryczną, telefoniczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłoń nieruchomość położona jest na terenie usług podstawowych, oznaczonym symbolem A 31U.

Nieruchomość stanowi w całości własność Gminy Jabłoń i jest wolna od obciążeń i zobowiązań.

Za ewentualne adaptacje, zagospodarowanie i wyposażenie w odpowiedni sprzęt, w tym medyczny odpowiedzialny jest Najemca zarówno w zakresie organizacyjnym, jak i finansowym.

Cena wywoławcza miesięcznego czynszu wynosi: 228,30 zł netto (słownie: dwieście dwadzieścia osiem złotych 30/100)

Wadium: 25,00 zł

Do wylicytowanej kwoty zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług. Czynsz płatny będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury. Czynsz będzie podlegał corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, publikowany w GUS.

Najemca poza czynszem zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich opłat i kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu oraz kosztami związanymi z ogrzewaniem lokalu, energii elektrycznej, zużycia wody, odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów komunalnych.

Warunki przetargowe:

1. Godziny otwarcia gabinetu stomatologicznego od poniedziałku do piątku min. 6 h dziennie, w tym min. 2 dni w tygodniu w godzinach popołudniowych.
2. Oferent wyłoniony w drodze przetargu zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności od 1 stycznia 2025 r. i prowadzić ją przez okres 5 lat.
3. Wpłata wadium w podanej w ogłoszeniu wysokości (25 zł)
4. Wpłaty należy dokonać przelewem do dnia 4 listopada 2024 r. włącznie na konto Urzędu Gminy Jabłoń **44 8042 0006 0392 0978 2000 0020** z adnotacją (Wadium – lokal użytkowy Ośrodek Zdrowia). Za skuteczne uznajemy wadium, które znajduje się na rachunku bankowym Gminy Jabłoń zgodnie z wyznaczonym terminem wpłaty wadium.
5. Złożenie pisemnej oferty przetargowej wraz z załącznikiem w wyznaczonym terminie.

Kryterium oceny ofert w przetargu pisemnym ograniczonym:

1. Cena – 100%

Cena wywoławcza miesięcznego czynszu wynosi 228,30 zł netto.

Punktując złożone oferty pod kątem ceny stosuje się powszechnie wzór:

Ilość punktów = $C_{bo}/C_{max} \times 100 \text{ pkt} \times \text{waga kryterium}$

Gdzie:

C_{bo} – cena badanej oferty

C_{max} – cena maksymalna spośród zaproponowanych cen ofertowych,

Waga kryterium – 10%

Złożona oferta poniżej ceny wywoławczej jest odrzucona z przyczyn formalnych

Oferta powinna zawierać:

1. Formularz ofertowy sporządzony i wypełniony według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.
2. Dokument w oparciu, o który prowadzona jest działalność gospodarcza – aktualne zaświadczenie o wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z KRS.

Oferta wraz z załącznikiem musi być sporządzona czytelnie. Wszelkie zmiany naniesione przez Wykonawcę w treści oferty po jej sporządzeniu muszą być parafowane przez Wykonawcę. Oferta wraz z załącznikiem musi być sporządzona w języku polskim. Każdy dokument składający się na ofertę lub złożony wraz z ofertą sporządzony w języku innym niż polski musi być złożony wraz z tłumaczeniem na język polski. W przypadku, gdy oferent jako załącznik do oferty załączył kopię dokumentu, kopia powinna być potwierdzona za zgodność z oryginałem.

Termin i miejsce składania pisemnych ofert:

1. Ofertę należy umieścić w kopercie/opakowaniu i zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z jej zawartością bez naruszenia zabezpieczeń przed upływem terminu otwarcia ofert. Na kopercie/opakowaniu (w tym opakowaniu poczty kurierskiej) należy umieścić następujące oznaczenia:
 - 1) nazwa, adres, numer telefonu Wykonawcy;
 - 2) Urząd Gminy Jabłoń, ul. Augusta Zamoyskiego 27, 21-205 Jabłoń
 - 3) Oferta na – **„Przetarg pisemny ograniczony na najem lokalu użytkowego w celu świadczenia usług stomatologicznych. Nie otwierać przed dniem 8 listopada 2024 r. do godz. 11.00.”**
2. Ofertę wraz z załącznikiem, należy złożyć w terminie **do dnia 8 listopada 2024 r. do godz. 11.00 w siedzibie Urzędu Gminy Jabłoń ul. Augusta Zamoyskiego 27, 21-205 Jabłoń, pokój nr 11 /sekretariat/ w godzinach od 8.00-15.00.**

Decydujące znaczenie dla zachowania terminu składania ofert ma data i godzina wpływu oferty, a nie data jej wysłania przesyłką pocztową lub kurierską.

Termin i miejsce przetargu:

Otwarcie ofert nastąpi w **dniu 8 listopada 2024 r. o godz. 11.15** w siedzibie Urzędu Gminy Jabłoń przy ul. Augusta Zamoyskiego 27 (sala konferencyjna)

Szczegółowych informacji można uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy w Jabłoni, pokój nr 11 oraz pod nr telefonu 83 3560 006 wew. 31, Sekretarz Gminy Jabłoń.

FORMULARZ OFERTOWY

Oferent :
.....
.....

Nawiązując do ogłoszenia o pierwszym pisemnym przetargu ograniczonym na najem lokalu użytkowego w miejscowości Jabłoń, przy ul. Augusta Zamoyskiego 15 o pow. 29.42 m², na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2202, obręb 0004 Jabłoń stanowiącą własność Gminy Jabłoń z przeznaczeniem na świadczenie usług stomatologicznych, składamy następującą ofertę:

- 1. Oferujemy czynsz netto miesięcznie za nieruchomość - złotych (słownie:) plus należny podatek VAT.
- 2. Deklarujemy prowadzenie działalności stomatologicznej w celu wykonywania świadczeń usług stomatologicznych w zakresie określonym przez Wynajmującego zawartych w warunkach przetargu.
- 3. Wadium zostało wniesione w kwocie, zwrot wadium należy przesłać na rachunek nr
- 4. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z ogłoszeniem o przetargu, jego warunkami oraz projektem umowy i akceptujemy zapisy w tych dokumentach.

.....
podpis oferenta

Załącznik:

- 1. Dokument w oparciu, o który prowadzona jest działalność gospodarcza – aktualne zaświadczenie o wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z KRS.

Regulamin przetargu pisemnego ograniczonego

1. Postanowienie ogólne

- 1) Regulamin określa zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego ograniczonego na najem lokalu użytkowego znajdującego się w nieruchomości budynkowej w miejscowości Jabłoń, ul. Augusta Zamoyskiego 15 na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2202 (obręb 0004 Jabłoń) na czas oznaczony w trybie przetargowym.
- 2) Celem przetargu pisemnego ograniczonego jest wybranie najkorzystniejszej złożonej oferty na podstawie najwyższej ceny.

2. Przedmiot najmu, okres najmu i wysokość czynszu za najem

- 1) Przedmiotem przetargu pisemnego ograniczonego jest najem lokalu użytkowego o pow. 29.42 m², znajdującego się w nieruchomości budynkowej w miejscowości Jabłoń, ul. Augusta Zamoyskiego 15 na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2202 (obręb Jabłoń) na czas oznaczony w trybie przetargowym z przeznaczeniem na prowadzenie działalności stomatologicznej.
- 2) Okres najmu: 5 lat (od 01.01.2025).
- 3) Ustala się miesięczną stawkę wywoławczą czynszu w wysokości 228,30 zł netto. Stawka czynszu zostanie powiększona o obowiązujący podatek VAT.

3. Zasady uczestnictwa w przetargu

- 1) Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w formie, terminie oraz sposobie określonym w ogłoszeniu o przetargu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszego Zarządzenia
- 2) Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
- 3) W przypadku uchylecia się uczestnika przetargu, który przetarg wygrał od zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz Gminy.

4. Komisja przetargowa

- 1) Komisja przetargowa powołana została niniejszym Zarządzeniem.
- 2) Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z otwarcia złożonych ofert.
- 3) Protokół podpisują Przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.
- 4) O wynikach przetargu oferenci będą zawiadomieni w formie pisemnej.

5. Ogłoszenie i przeprowadzenie przetargu.

- 1) Wójt Gminy Jabłoń podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Jabłoń, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w biuletynie informacji publicznej, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do prasy lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
- 2) Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert.

- 3) Informację o wyniku przetargu Wójt Gminy Jabłoń podaje do publicznej wiadomości, wywieszając na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Jabłoń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy na okres 7 dni.

6. Inne

W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargu oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

sporządzona w Jabloniu w dniu roku pomiędzy:

Gminą Jabłoń, z siedzibą w Jabloniu ul. Augusta Zamoyskiego 27, 21-205 Jabłoń, NIP: 539-144-08-39 reprezentowaną przez **Pana Dariusza Łobejko – Wójta Gminy Jabłoń** zwaną dalej w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....,
NIP, REGON, reprezentowanym przez
.....
w dalszej treści umowy zwanym „Najemcą”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem budynku znajdującego się przy ul. Augusta Zamoyskiego 15, 21-205 Jabłoń na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2202, (obręb Jabłoń) z KW LU1B/00063608/2.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy znajdujący się w budynku opisanym w § 1 składający się z pomieszczeń tj. gabinetu stomatologicznego, służbowego stanowiących łączną powierzchnię 19.74 m² oraz części wspólnej, wyliczonej proporcjonalnie do jego użytkowania stanowiącą łączną powierzchnię 9.68 m².
2. Łączna powierzchnia przedmiotu najmu opisanego w ust. 1 wynosi 29.42 m².
3. Wynajmowany lokal użytkowy wyposażony jest w instalację elektryczną, telefoniczną, wodno-kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania.
4. Najemca będzie użytkował wynajmowany lokal użytkowy na działalność związaną ze świadczeniem usług stomatologicznych.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy opisany w §2 z prawem do korzystania z powierzchni i wyposażenia przeznaczonego do ogólnego użytku.
2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu w dniu wydania.
4. W dniu przekazania lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 4

1. Stawka czynszu najmu lokalu użytkowego z przeznaczeniem na świadczenie usług stomatologicznych wynosi plus podatek VAT.
2. Stawki czynszu najmu nie obejmują opłat za ogrzewanie lokalu, z tytułu dostarczenia energii elektrycznej, wody, odbioru ścieków, wywozu nieczystości, odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych, utrzymania czystości i porządku na przedmiocie najmu. Za wymienione usługi Najemca ponosi odpowiednie opłaty na zasadach ogólnych.

3. Oprócz kwoty czynszu określonej w ust. 1 Najemca będzie pokrywał następujące koszty eksploatacyjne:
- 1) koszt ogrzewania lokalu – stawka miesięczna $9,00 \text{ zł} \times 29,42 \text{ m}^2 = 264,78 \text{ zł}$ plus podatek VAT,
 - 2) koszt energii elektrycznej wg. wskazań podlicznika, na podstawie faktury (noty księgowej) wystawionej przez
 - 3) zużycie wody wg. wskazań wewnętrznego rozliczenia z
 - 4) odprowadzenie ścieków wg. wskazań wewnętrznego rozliczenia z
 - 5) wywóz odpadów komunalnych na podstawie zgłoszonej deklaracji do Wynajmującego.
4. Czynsz oraz opłata za ogrzewanie lokalu płatne będą miesięcznie na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany na fakturze w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
5. Czynsz oraz opłata za ogrzewanie lokalu będą ulegały co rocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok ubiegły w Monitorze Polskim. Zmiana wysokości czynszu nastąpi od pierwszego dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym wskaźnik został opublikowany bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
6. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w ust. 4, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie.

§ 5

1. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualnie ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zabezpiecza wynajmowane pomieszczenia przed włamaniem do nich oraz ubezpiecza wszelkie przedmioty znajdujące się w tych pomieszczeniach.

§ 6

1. Najemca w okresie obowiązywania umowy zobowiązuje się do ponoszenia drobnych nakładów, związanych z użytkowaniem najmowanego lokalu.
2. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę lokalu należą w szczególności:
 - 1) malowanie ścian i sufitów,
 - 2) drobne naprawy podłóg,
 - 3) drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu najmu.
4. Za ewentualne adaptacje, zagospodarowanie i wyposażenie w odpowiedni sprzęt, w tym medyczny odpowiedzialny jest Najemca zarówno w zakresie organizacyjnym, jak i finansowym.

§ 7

Najemca nie może wynajętej rzeczy oddawać w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) otwarcia gabinetu stomatologicznego od poniedziałku do piątku min. 6 h dziennie, w tym min. 2 dni w tygodniu w godzinach popołudniowych,
- 2) terminowego uiszczania czynszu i opłat,
- 3) utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym,
- 4) prowadzenia działalności zgodnie z jej przeznaczeniem według niniejszej umowy.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres **5 lat tj. od 01.01.2025 r. do 31.12.2029 r.**
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy jego zdaniem zaistnieją okoliczności do niniejszego rozwiązania zawartej umowy.
3. W przypadku nieuzyskania przez Najemcę przedłużenia umów z NFZ bądź nie zawarcia umów z NFZ z przyczyn niezależnych od Najemcy, Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym przez jednostronne oświadczenie woli Wynajmującego jeżeli Najemca:
 - 1) dopuszcza się zwłoki z opłatą czynszu przez okres 3 m-cy;
 - 2) użytkuje pomieszczenia niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 4 umowy;
 - 3) bez zgody Wynajmującego podnajmuje pomieszczenia lub odda w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej;
 - 4) nie dba o stan techniczny przedmiotu umowy;
5. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie za obustronnym porozumieniem.
6. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego w stanie niepogorszonym.
7. Na okoliczność przekazania nieruchomości Wynajmującemu po zakończeniu umowy strony sporządzą protokół odbioru nieruchomości.

§ 10

Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.

§ 11

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W pozostałych sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....