

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kuźniki”  
54-317 Wrocław, ul. Majakowskiego 40/1A**

**SPECYFIKACJA  
ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

dla przetargu nieograniczonego na realizację zadania pod nazwą:

**Wynajem lokalu użytkowego będącego  
w zasobie SM „Kuźniki” przy  
ul. Hermanowskiej 65/1A we Wrocławiu**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„KUŹNIKI”  
ul. Majakowskiego 40/1A  
54-317 Wrocław, tel. 71 357-22-59  
NIP 894-23-79-774

**ZATWIERDZONO**

na posiedzeniu Zarządu SM „Kuźniki” w dniu 10.04.2024 r.  
SIWZ zawiera 10 stron ponumerowanych

ZASTĘPCA PREZESA

*Krzysztof Wróbel*

PREZES ZARZĄDU

*Kazimierz Janicki*

**Wrocław, kwiecień 2024 r.**

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

### *Wynajem lokalu użytkowego w ramach przetargu nieograniczonego.*

1. **Zamawiający:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kuźniki”, 54-317 Wrocław, ul. Majakowskiego 40/1a, tel. 71 357-61-60, REGON 931127180, NIP 894-23-29-224 KRS 0000045803
2. Przedmiotem niniejszego postępowania przetargowego jest wynajem lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym we Wrocławiu ul. Hermanowska 63-67 zlokalizowanym w przyziemiu, przy ul. Hermanowskiej 65/1A o powierzchni 15,60 m<sup>2</sup>, składający się z pomieszczenia biurowego, pomieszczenia socjalnego i toalety. Lokal jest w stanie technicznym dobrym.  
Rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do projektu umowy.
3. Szczegółowe zasady najmu określa Regulamin najmu lokali i dzierżawy gruntów w SM „Kuźniki” we Wrocławiu.
4. Przeznaczenie wynajmu lokalu to nieuciążliwa dla mieszkańców działalność usługowa lub handlowa.
5. Informacje dodatkowe.
  - a. Stawka minimalna wynajmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosi 23 zł/m<sup>2</sup> netto miesięcznie oraz należny podatek VAT.
  - b. Opłaty dodatkowe:
    - energia cieplna wg Regulaminu rozliczania kosztów c.o. obowiązującego w SM „Kuźniki” (obecnie zaliczka na c.o. ul. Hermanowska 63-65 w wysokości 3,42 zł/m<sup>2</sup> netto),
    - woda i ścieki na podstawie wskazań wodomierzy,
    - ciepła woda wg wskazań wodomierza i stawki za podgrzanie 1m<sup>3</sup> zimnej wody (obecnie zaliczka 33,31 zł/m<sup>3</sup>),
    - koszty stałe przygotowania ciepłej wody (obecnie zaliczka 0,58 zł/m<sup>2</sup>)
    - woda niezbilansowana zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach SM „Kuźniki”,
    - wywóz odpadów komunalnych – na podstawie złożonego w Spółdzielni przez Najemcę stosownego oświadczenia,
    - energia elektryczna – Najemca będzie ponosić opłaty na podstawie licznika znajdującego się w wynajętym lokalu użytkowym, zgodnie z umową zawartą pomiędzy Najemcą, a zakładem energetycznym.
  - c. Kwota kaucji tytułem zabezpieczenia wynosi trzykrotność miesięcznego czynszu z tytułu najmu lokalu.
6. Opis sposobu przygotowania oferty:

Oferta powinna być sporządzona w języku polskim, w formie pisemnej na maszynie lub nieścieralnym atramentem, zawierać na wstępie wszystkie dane o przedsiębiorstwie tj. pełną nazwę, adres, telefon, e-mail, fax, NIP, REGON, informację o VAT oraz być podpisana przez przedstawicieli uprawnionych do reprezentowania podmiotu gospodarczego składającego ofertę.
7. Oferta powinna zawierać:
  - wypełniony formularz oferty (załącznik Nr 1),
  - kserokopię wpłaty wadium,
  - oświadczenie o akceptacji w całości dokumentów przetargowych,
8. Ofertę należy złożyć w zamkniętej i nieprzejrystej kopercie – zawierającej wymagane dokumenty określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Koperta ta winna być oznaczona napisem:

## „PRZETARG – WYNAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO PRZY UL. HERMANOWSKIEJ 65/1A WE WROCŁAWIU

W przypadku nieprawidłowego zaadresowania lub zamknięcia koperty, Zamawiający nie bierze odpowiedzialności za złe skierowanie przesyłki i przedterminowe jej otwarcie. Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę zostanie wyłączony z postępowania przetargowego.

9. Koszty sporządzenia oferty.  
Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem i przedłożeniem oferty ponosi oferent niezależnie od wyniku przetargu.
  10. Opis kryteriów i sposobu dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od wykonawców:  
A – oferowana cena za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej czynszu - do 90 pkt.  
B – wiarygodność finansowa i rodzaj działalności - do 10 pkt.  
**Maksymalna ilość punktów – 100 pkt.**
  11. Informacje o dokumentach, jakie zobowiązani są dostarczyć oferenci w celu potwierdzenia wymaganych warunków: Konto oferenta, na które należy zwrócić wadium.
  12. Opis sposobu wyliczenia przydziału punktów dla poszczególnych ofert.  
Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą sumę punktów.
- UWAGA!** Zamawiający zaleca oferentom, aby dokonali wizji lokalnej w lokalu, który jest objęty niniejszą Specyfikacją.
13. Wysokość wadium wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)  
Wadium należy wnieść w terminie **do dnia 24.04.2024r.** przelewem na konto: **PKO BP 3 O/Wrocław Nr 92 1020 5242 0000 2102 0018 1701**  
Dowód bankowy potwierdzający wniesienie wadium należy dołączyć do oferty. Oferty bez dowodu wniesienia wadium nie będą rozpatrywane.
    - Wycofanie oferty przed terminem przetargu nie powoduje utraty wadium.
    - Oferentom, którzy nie zostali wybrani, Zamawiający zwraca wadium w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu.
    - Oferent traci wadium, jeżeli: wycofa ofertę w okresie jej ważności, nie podpisze umowy najmu w przypadku wygrania przetargu, zawarcie umowy staje się niemożliwe z winy oferenta, odmówił wniesienia kaucji, przedstawił w ofercie dane nieprawidłowe.
    - Zamawiający zwraca wadium natychmiast po zawarciu umowy z oferentem i wniesieniu przez niego kaucji tytułem zabezpieczenia.
    - Wykonawca może wyrazić zgodę na zaliczenie kwoty wadium na poczet zabezpieczenia.
  14. Wskazanie miejsca i terminu składania ofert:  
Siedziba SM „Kuźniki”, 54-317 Wrocław, ul. Majakowskiego 40/1A ,  
w terminie **do dnia 25.04. 2024r. do godz. 8<sup>30</sup>**. Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone oferentowi bez otwierania.
  15. Termin, do którego wykonawca będzie związany z organizatorem przetargu, w związku ze złożoną ofertą wynosi 30 dni od daty złożenia oferty.  
Otwarcie ofert nastąpi komisyjnie **w dniu 25.04.2024r. o godz. 9<sup>00</sup>** w siedzibie SM „Kuźniki” przy ul. Majakowskiego 40/1A we Wrocławiu.

16. Informacja o trybie otwarcia i oceny ofert.

Otwarcie ofert nastąpi komisyjnie w obecności Zamawiającego oraz oferentów lub upoważnionych przedstawicieli oferentów. Obecność oferentów przy otwarciu ofert nie jest obowiązkowa. Po otwarciu ofert komisja dokona oceny złożonych ofert.

17. Do przetargu dopuszczeni będą oferenci, których oferty zostały przygotowane zgodnie z wymogami zawartymi w niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia i którzy otrzymali specyfikację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki”.

18. Unieważnienie przetargu.

Zamawiający może unieważnić przetarg bez podania przyczyny, na każdym etapie postępowania przetargowego.

<b>FORMULARZ OFERTOWY</b>	
<b>PRZEDMIOT PRZETARGU</b>	<b>Najem lokalu użytkowego w zasobie SM „Kuźniki” przy ul. Hermanowskiej 65/1A we Wrocławiu</b>
<b>OFERENT</b> <i>(pieczęć lub pełne dane oferenta)</i>	
Oferowana cena za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej czynszu miesięcznie	..... zł/netto + .....% VAT

.....  
data

.....  
(podpisy osób wskazanych w dokumencie uprawnionym do  
występowania w obrocie prawnym wraz z pieczęcią  
imienną lub czytelny podpis )

## UMOWA NAJMU NR.....

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Kuzniki”, 54-317 Wrocław, ul. Majakowskiego 40/1A, występującą w obrocie prawnym na podstawie wpisu do KRS-u pod numerem KRS 0000045803, NIP 894-23-29-224, REGON 931127180, reprezentowaną przez:

1. .... – Prezesa Zarządu
2. .... – Zastępcę Prezesa Zarządu

zwaną dalej Wynajmującym,

a

.....

zwanym dalej Najemcą.

Strony postanawiają zawrzeć Umowę o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje, a Najemca przyjmuje do używania tytułem najmu lokal użytkowy o powierzchni **15,60 m<sup>2</sup>** w budynku przy **ul. Hermanowskiej 65/1A we Wrocławiu**. Wynajmujący oświadcza, że w przedmiotowym lokalu będzie prowadzić działalność związaną z .....
2. Rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Wyposażenie oraz stan techniczny lokalu określony jest w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy.

### § 2

1. Przez cały okres najmu Najemca zobowiązany jest utrzymywać na własny koszt przekazany lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia oddania lokalu do użytku.
2. Wynajmujący ma prawo wymagać od Najemcy należytego wyglądu estetycznego pomieszczeń. Najemca winien dokonywać drobnych napraw go obciążających zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego i postanowień zawartych w § 3 ust. 2.

### § 3

1. Najemca i jego pracownicy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów porządkowych, bieżącego utrzymywania w czystości terenu przy budynku. Podstawowe prace porządkowe winny być wykonywane codziennie na bieżąco.
2. Najemca i jego pracownicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów przeciw-pożarowych, bezpieczeństwa pożarowego dla domów mieszkalnych, a także przepisów BHP.

3. Ponadto Najemca i jego pracownicy zobowiązani są do przestrzegania godzin ciszy nocnej, tj. w godz. 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>.

§ 4

1. Umieszczenie reklam na ścianach i szybach budynku wymaga zgody Wynajmującego.
2. Umieszczanie reklam wymienionych w p. 1 jest odpłatne i wymaga odrębnego pisemnego uzgodnienia.

§ 5

1. Za zgodą Wynajmującego Najemca może podnająć nie więcej niż 40% ogólnej powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu od Spółdzielni.
2. Wysokość stawki podnajmu nie może być wyższa od stawki wynikającej z umowy ze Spółdzielnią.
3. Kopię umowy podnajmu należy dostarczyć Wynajmującemu.

§ 6

1. Najemca za najem lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości :.....  
miesięcznie, plus należny podatek od towarów i usług (VAT) płatny do 25-go każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na konto wskazane przez Wynajmującego.
2. Strony ustalają, że zmiany stawki czynszu następować będą nie częściej niż raz na 12 miesięcy, a jej wzrost wynikać będzie ze wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podanych przez GUS w Biuletynie Statystycznym. Zmiana tej stawki wprowadzona będzie automatycznie poprzez wystawienie faktury VAT.

§ 7

1. Oprócz czynszu Najemca ponosić będzie opłaty za dodatkowe świadczenia, a w szczególności za:
  - a) energię cieplną wg Regulaminu rozliczania kosztów c.o. obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuzniki”,
  - b) wodę i ścieki na podstawie wskazań wodomierzy,
  - c) ciepłą wodę wg wskazań wodomierza i stawki za podgrzanie 1m<sup>3</sup> zimnej wody,
  - d) koszty stałe przygotowania ciepłej wody,
  - e) wodę niezbilansowaną zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuzniki.
2. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych – na podstawie złożonego w Spółdzielni przez Najemcę stosownego oświadczenia,
3. Za energię elektryczną Najemca będzie ponosić opłaty na podstawie licznika znajdującego się w wynajętym lokalu użytkowym, zgodnie z umową zawartą pomiędzy Najemcą, a zakładem energetycznym.
4. Opłaty, o których mowa w § 7 ust.1 pkt a, c i ust. 2 pkt a Najemca uiszczać będzie miesięcznie w terminie do 25-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

§ 8

Najemca z tytułu wynajmu lokalu użytkowego w budynku nie nabywa żadnych praw do tego lokalu, poza tymi które wynikają wprost z niniejszej umowy.

§ 9

1. Wynajmujący ustala 3-krotną miesięczną opłatę czynszową brutto ustaloną na dzień zawarcia umowy tytułem kaucji na zabezpieczenie utrzymania wynajętej powierzchni, która stanowi kwotę w wysokości ..... zł (słownie: .....), którą Najemca wpłaci na konto wskazane przez Wynajmującego w ciągu 7 dni od podpisania Umowy.
2. Zwrot pobranej kaucji nastąpi po rozwiązaniu Umowy najmu w ciągu 14 dni.
3. W przypadku występowania zaległości w opłatach czynszu po wygaśnięciu umowy najmu kaucja zostanie zaliczona na poczet należności przysługujących Wynajmującemu z tytułu wynajmu.

§ 10

W przypadku nieterminowego regulowania przez Najemcę odpłatności za najem lokalu użytkowego, jak również opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmujący będzie naliczał kary w wysokości odsetek ustawowych.

§ 11

1. W przypadku nieuregulowania przez Najemcę odpłatności za co najmniej 2 okresy płatności Umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym.
2. W przypadku rozwiązania umowy Najemca do chwili przekazania lokalu Wynajmującemu ponosić będzie opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 300% opłat ponoszonych na podstawie powyższej umowy.

§ 12

Najemca (lub podnajemca) przez czas trwania Umowy najmu może używać wynajmowany lokal użytkowy tylko zgodnie i w sposób określony w Umowie.

§ 13

1. Umowę niniejszą zawiera się na czas nieokreślony.
2. Strony zastrzegają sobie możliwość rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Obowiązuje pisemna forma rozwiązania Umowy do dnia kończącego miesiąc poprzedzający przyjęty okres wypowiedzenia.
3. W razie naruszenia któregoś z punktów niniejszej Umowy, Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym bez prawa do odszkodowania.
4. Wynajmujący ma ponadto prawo do rozwiązania Umowy w tym trybie gdy Najemca (lub podnajemca) używa wynajmowany lokal użytkowy w sposób sprzeczny z Umową.

§ 14

1. Przy rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu wynajmowany lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu normalnego zużycia w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Wszelkie zniszczenia Najemca naprawi na własny koszt, bądź pokryje szkody wskazane w protokole zdawczo-odbiorczym w wysokości stanowiącej równowartość ustaloną na dzień wykonania rozliczenia, w ciągu 14 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Po upływie tego terminu Wynajmujący naprawi szkody na koszt Najemcy.
3. Określenie i ocena zużycia, bądź zniszczenia wynajmowanego lokalu użytkowego dokonana będzie przez wspólnie powołaną komisję z udziałem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje.



4. Jeśli Najemca w trakcie trwania Umowy najmu ulepszy wynajmowany lokal użytkowy lub dokona zmian technicznych, w dniu zakończenia najmu Wynajmujący ma prawo do zatrzymania tych zmian bez zwrotu poniesionych nakładów lub może zażądać od Najemcy usunięcia tych zmian.

§ 15

1. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej nr ....., REGON .....
2. Najemca zobowiązuje się do bieżącego uaktualniania informacji dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej. Spółdzielnia ma prawo żądać doręczenia aktualnego dokumentu rejestracyjnego dotyczącego tej działalności.

§ 16

Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, od ognia i innych zdarzeń losowych dokonuje Najemca we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
2. Sprawy sporne mogące powstać między stronami na tle niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd we Wrocławiu.
3. Każda ze stron przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego zobowiązuje się dążyć do polubownego załatwienia sporu.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, 3 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....

