

## REGULAMIN PRZETARGU

### Podstawowe informacje

1. Organizator przetargu pisemnego ograniczonego udostępni informacje o lokalach użytkowych i pomieszczeniach piwnicznych przeznaczonych do oddania w najem poprzez:
  - a) wywieszenie wykazu lokali użytkowych i pomieszczeń piwnicznych na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Poznaniu – ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań /tablica ogłoszeń I piętro/, oraz umieszczenie go na stronach internetowych Powiatu Poznańskiego ([www.bip.powiat.poznan.pl](http://www.bip.powiat.poznan.pl)). Informacja o wywieszeniu wykazu zostanie podana do publicznej wiadomości za pośrednictwem jednego z dzienników ukazujących się na terenie Powiatu Poznańskiego.
  - b) zamieszczenie ogłoszenia o przetargu na lokale użytkowe i pomieszczenia piwniczne w siedzibie Starostwa Powiatowego w Poznaniu – ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań /tablica ogłoszeń I piętro/, oraz umieszczenie go na stronach internetowych Powiatu Poznańskiego ([www.bip.powiat.poznan.pl](http://www.bip.powiat.poznan.pl)).
2. Regulamin przetargu pisemnego ograniczonego wywieszony zostanie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Poznaniu – ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań /tablica ogłoszeń I piętro/
3. Przedmiotem przetargu pisemnego ograniczonego są lokale użytkowe i pomieszczenia piwniczne usytuowane w budynku pięciokondygnacyjnym położonym w Poznaniu przy ul. Słowackiego 8, wymienione poniżej:
  - a). lokal użytkowy nr 1 o powierzchni użytkowej 25,90 m<sup>2</sup> położony na parterze (pomieszczenie nr 60),
  - b). lokal użytkowy nr 2 o powierzchni użytkowej 10,71 m<sup>2</sup> położony na II piętrze (pomieszczenie nr 206),
  - c). lokal użytkowy nr 3 o powierzchni użytkowej 24,61 m<sup>2</sup> położony na II piętrze (pomieszczenie nr 237),
  - d). pomieszczenia piwniczne o powierzchni 57,75 m<sup>2</sup> (pomieszczenia 0,12, 0,16, 0,18, 0,19)

/Nieruchomość zabudowana budynkiem pięciokondygnacyjnym, obręb: Jeżyce, arkusz mapy 12, działki nr: 155, 156, KW Nr 102 prowadzona przez XIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sąd Rejonowy w Poznaniu, ul. Młyńska 1 a/

4. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne, osoby prawe oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej prowadzące działalność związane z sektorem usług medycznych/paramedycznych, które zostaną zakwalifikowane do przetargu, złożą pisemną ofertę oraz dokonają wpłaty wadium w wyznaczonym terminie.
5. Oferent przystępując do przetargu zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 10 % rocznego czynszu najmu (brutto) na konto:

Starostwa Powiatowego w Poznaniu:  
Bank Handlowy w Warszawie  
0/Poznań

8510301247000000034916000

lub w kasie Starostwa Powiatowego w Poznaniu ul. Jackowskiego 18.

6. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal użytkowy Oferent wnosi wadium na każdy lokal w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
7. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet kaucji (stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu), do której wpłacenia Oferent jest zobowiązany z chwilą podpisania umowy najmu.  
Wadium pozostałym uczestnikom przetargu zwraca się niezwłocznie nie później niż przed upływem 3 dni od zamknięcia przetargu lub jego odwołania.
8. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Powiatu Poznańskiego w przypadku uchylenia się przez Oferenta od zawarcia umowy najmu w terminie wyznaczonym przez Organizatora przetargu.
9. Postępowanie przetargowe przeprowadza w celu wyboru najkorzystniejszej oferty.
10. Oferty pisemne na zagospodarowanie lokali użytkowych i pomieszczeń piwnicznych objętych przetargiem pisemnym ograniczonym należy składać w zamkniętej kopercie z oznaczeniem adresu lokalu i jego numeru.
11. Oferent przez złożeniem oferty zobowiązany jest zapoznać się ze stanem technicznym lokalu użytkowego
12. Oferta powinna posiadać czytelną formę (najlepiej sporządzona na komputerze) i winna zawierać:
  - a) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę firmy, jej siedzibę i osoby upoważnione do jej reprezentowania,
  - b) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z właściwego rejestru,
  - c) oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej mieszczącej się w sektorze usług medycznych/paramedycznych (należy określić rodzaj prowadzonej działalności oraz działalności deklarowanej w lokalu),
  - d) zaświadczenia z właściwego: US oraz ZUS-u potwierdzające odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, innych opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne,
  - e) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
  - f) oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem technicznym danego lokalu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
  - g) oświadczenie o fakcie, że Oferent nie zalega z opłatami czynszowymi (tzn. czynsz i opłaty niezależne od właściciela) za inne najmowane lokale (dotyczy również lokali wynajmowanych od prywatnych osób fizycznych i prawnych),
  - h) deklarowaną stawkę czynszu najmu za 1 metr kwadratowy netto,
  - i) koncepcję zagospodarowania lokalu użytkowego,
  - j) dowód wpłacenia wadium,
  - k) oświadczenie, w którym Oferent akceptuje warunki zawarte w projekcie umowy najmu.
13. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzonej działalności gospodarczej ciąży na Najemcy lokalu.
14. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.
15. Przetarg składający się z części jawnej i niejawniej przeprowadza Komisja Przetargowa.

#### **Zakres zadań Komisji Przetargowej**

16. Komisja Przetargowa w części jawnej przetargu, która odbywa się w obecności Oferentów:

- a). podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza czy wadia zostały wpłacone w wyznaczonym terminie i we wskazanej wysokości,
  - b). dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert,
  - c). ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu,
  - d). przyjmuje dodatkowe wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez Oferentów,
  - e). zawiadamia Oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu,
  - f). zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
17. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:
- a). zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - b). wadia nie zostały złożone, złożono je w niepełnej wysokości lub złożono je po terminie,
  - c). są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do treści i rzetelności danych,
  - d). nie zawierają danych wymienionych w ogłoszeniu o przetargu, lub dane te są niekompletne
18. W części niejawnego przetargu Komisja Przetargowa:
- a). dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert,
  - b). sporządza protokół z przeprowadzonego postępowania przetargowego.
19. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony od oferentów, którzy złożyli te oferty.
20. Komisja zawiadamia Oferentów, o których mowa w pkt 19, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
21. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
22. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
23. Przewodniczący Komisji Przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 10 dni od dnia zamknięcia przetargu.

**Warunki dodatkowe w odniesieniu do Oferenta (Najemcy), którego oferta została przyjęta przez Organizatora przetargu (Wynajmującego)**

24. Najemca z chwilą zawarcia umowy najmu zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu dowód wpłaty na rachunek, o którym mowa w pkt 5 kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością trzymiesięcznego czynszu najmu lokalu użytkowego wraz z opłatami niezależnymi od właściciela dla danego lokalu użytkowego (wyliczone w formie ryczałtu dla okresu trzymiesięcznego) a kwotą wadium wniesioną przez Najemcę w związku z przetargiem. Kwota stanowiąca równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu lokalu użytkowego wraz z opłatami niezależnymi od właściciela dla danego lokalu użytkowego stanowi kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu przedmiotu umowy. W okresie trwania umowy najmu jedynym dysponentem scedowanych środków będzie Wynajmujący, upoważniony przez Najemcę do dysponowania nimi w przypadku powstania zaległości czynszowych. Zdeponowana w banku kwota zostanie odblokowana po rozwiązaniu umowy najmu i uregulowaniu wszystkich płatności obciążających Najemcę z tytułu umowy.
25. Zmiany i ulepszenia w przedmiocie najmu mogą być dokonywane przez Najemcę jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
26. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
27. Umowa zostanie zawarta na czas nieoznaczony.
28. Stronom umowy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia licząc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
29. Najemca zobowiązuje się uiszczać czynsz najmu, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
30. Najemca oprócz czynszu określonego w umowie zobowiązuje się uiszczać opłaty z następujących tytułów:
- zużycia energii elektrycznej,
  - zużycia wody i ścieków,
  - zużycia energii cieplnej,

- inne koszty eksploatacyjne,
  - podatek od nieruchomości
31. Opłaty określone w pkt 30 Najemca uiszczać będzie w miejscach i terminach wskazanych na fakturach zgodnie z odczytami liczników, zamontowanymi na koszt Najemcy, a w przypadku ich braku w proporcji powierzchni najmu lokalu do powierzchni zajmowanej przez wszystkich najemców nie posiadających liczników.
  32. Najemca partycypuje także w opłatach określonych w pkt 30 ponoszonych na powierzchni wspólnej, w proporcji powierzchni najmu lokalu do powierzchni najmu zajmowanej przez wszystkich najemców. Opłaty te Najemca uiszczać będzie w miejscach i terminach wskazanych na fakturach.
  33. Najemca zobowiązuje się w przedmiocie najmu świadczyć usługi medyczne/paramedyczne zgodnie z wpisem do właściwego rejestru i rodzajem działalności deklarowanej w ofercie.
  34. Rozszerzenie przedmiotu działalności Najemcy wymaga zgody Wynajmującego.
  35. Najemca nie ma prawa dokonać podnajmu lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego.
  36. Umowa z Najemcą zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
    - a) dopuszcza się zwłoki z płatnością czynszu najmu co najmniej za pełne dwa okresy płatności, jednakże Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego jednomiesięczny terminu na uregulowanie zaległych opłat,
    - b) Najemcy używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z umową,
    - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.
  37. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z tym, że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.



**Zarząd Powiatu Poznańskiego**

podaje do publicznej wiadomości, że wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem usytuowanych w budynku położonym w Poznaniu przy ul. Słowackiego 8 został wywieszony **2 listopada 2005 r.** na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Poznaniu ul. Jackowskiego 18 ( tablica ogłoszeń I piętro ) oraz zamieszczony na stronach internetowych Powiatu Poznańskiego [www.bip.powiat.poznan.pl](http://www.bip.powiat.poznan.pl), tel. 841-05-84, 841- 06-97

**Umowa najmu powierzchni użytkowej**

zawarta w Poznaniu w dniu .....2005 r., pomiędzy:

**Powiatem Poznańskim**, reprezentowanym przez Zarząd, w imieniu którego działają:

1. Jan Grabkowski – Starosta Poznański
2. Tomasz Łubiński - Członek Zarządu

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”

§ 1

**Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem pięciokondygnacyjnym, położonej w Poznaniu przy ulicy Słowackiego 8, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu - XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW PO1P/00000102/9.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje w najem lokal użytkowy/pomieszczenia piwniczne o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> położony ....., o którym mowa w § 1 umowy (pomieszczenie nr: .....).
2. Powierzchnia użytkowa lokalu została oznaczona na rzucie ... kondygnacji budynku. Powyższy rzut stanowi integralną część niniejszej Umowy (załącznik nr 1).

§ 3

**Wynajmujący** oświadcza, że lokal wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez **Najemcę** uprawnień wynikających z umowy.

§ 4

1. **Najemcy** przysługuje prawo do korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku.
2. **Najemca** oświadcza, że stan i wyposażenie lokalu są mu znane i nie wnosi on z tego tytułu żadnych roszczeń.
3. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają **Najemcę**.

§ 5

1. Umowa obowiązuje od .....
2. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.
3. Stronom umowy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia licząc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 6

1. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego/pomieszczeń piwnicznych, o którym mowa § 2 ust 1 umowy wynosi ..... zł netto + VAT 22% = ..... zł brutto
2. W związku z § 2 ust 1 i § 6 ust. 1 umowy miesięczny czynsz najmu za lokal użytkowy/pomieszczenie piwniczne wynosi: ( ..... m<sup>2</sup> x ..... zł) zł = ..... zł netto + VAT 22% = ..... zł brutto (słownie złotych: .....)
3. **Najemca** zobowiązuje się uiszczać czynsz najmu, o którym mowa w § 6 ust. 2, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Poznaniu – Bank Handlowy S.A./O Poznań nr 8510301247000000034916000.
4. Za datę dokonania płatności uważa się datę uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
5. Czynsz najmu będzie waloryzowany corocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego począwszy od miesiąca następnego po miesiącu publikacji rocznego wskaźnika wzrostu cen w stosunku do roku poprzedniego.

#### § 7

1. **Najemca** oprócz czynszu określonego w § 6 ust 2 umowy zobowiązuje się uiszczać opłaty z następujących tytułów:
  - zużycia energii elektrycznej,
  - zużycia wody i ścieków,
  - zużycia energii cieplnej,
  - wywozu śmieci.
2. Opłaty określone w ust. 1 **Najemca** uiszczać będzie w miejscach i terminach wskazanych na fakturach zgodnie z odczytami liczników, zamontowanych na koszt **Najemcy**, a w przypadku ich braku w proporcji zajmowanej powierzchni użytkowej do powierzchni zajmowanej przez wszystkich najemców nie posiadających liczników w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury przez **Wynajmującego**.
3. **Najemca** partycypuje także w opłatach określonych w ust. 1 ponoszonych na powierzchni wspólnej, w proporcji zajmowanej powierzchni użytkowej do powierzchni użytkowej zajmowanej przez wszystkich najemców. Opłaty te **Najemca** uiszczać będzie w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury przez **Wynajmującego**.
4. W przypadku zwłoki w płatnościach, z tytułów, o których mowa § 6 ust. 2 i 7 ust. 1 umowy **Wynajmujący** naliczy **Najemcy** ustawowe odsetki.

#### § 8

1. **Najemca** zobowiązany jest do wpłacenia na konto, o którym mowa w § 6 ust. 3 kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 2 lokalu użytkowego/pomieszczeń piwnicznych wraz z opłatami niezależnymi od właściciela dla lokalu użytkowego/pomieszczenia piwnicznego (wyliczone w formie ryczałtu dla okresu trzymiesięcznego) stanowiącej kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu przedmiotu umowy.
2. Kaucja, o której mowa ust. 1 umowy w wysokości ..... zł brutto powinna zostać wpłacona na konto **Wynajmującego** najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.
3. W okresie trwania umowy najmu jedynym dysponentem scedowanych środków będzie **Wynajmujący**, upoważniony przez **Najemcę** do dysponowania nimi w przypadku powstania zaległości czynszowych.
4. **Wynajmujący** zwróci kaucję zabezpieczającą **Najemcy** w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy najmu i uprzednim rozliczeniu wszystkich płatności obciążających **Najemcę** z tytułu umowy.

#### § 9

1. **Najemca** zobowiązuje się w przedmiocie najmu prowadzić działalność gospodarczą zgodnie ze złożoną ofertą na wynajem lokalu, o którym mowa § 2 umowy
2. Rozszerzenie przedmiotu działalności **Najemcy** wymaga zgody **Wynajmującego**.
3. **Najemca** nie ma prawa dokonać podnajmu lokalu lub jego części bez zgody **Wynajmującego**.

4. *Najemca* nie ma prawa oddać do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez zgody *Wynajmującego*.

#### § 10

*Wynajmujący* zobowiązuje się przez cały czas trwania najmu do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.

#### § 11

*Wynajmujący* zobowiązuje się do:

- a) utrzymywania sprawności windy,
- b) utrzymywania czystości terenu wokół obiektu,
- c) utrzymywania czystości ciągów komunikacyjnych oraz pomieszczeń znajdujących się w budynku dostępnych dla wszystkich innych podmiotów z nich korzystających,

#### § 12

*Wynajmujący* nie ponosi odpowiedzialności za mienie znajdujące się w przedmiocie najmu

#### § 13

*Wynajmującemu* przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli *Najemca*:

- a) dopuszcza się zwłoki z płatnością czynszu najmu co najmniej za pełne dwa okresy płatności, jednakże *Wynajmujący* udzieli najpierw *Najemcy* dodatkowego jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległych opłat, i dopiero w przypadku nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie *Najemcy* przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym,
- b) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
- c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.

#### § 14

1. Zmiany i ulepszenia w przedmiocie najmu mogą być dokonywane przez *Najemcę* jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody *Wynajmującego*.
2. Koszty ulepszeń i zmian, o których mowa w ust. 1 obciąża *Najemcę* i nie podlegają zwrotowi.

#### § 15

*Najemcy* przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli *Wynajmujący* nie dokonał w terminie przez siebie wskazanym napraw obciążających *Wynajmującego*, a bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku.

#### § 16

Po zakończeniu umowy najmu *Najemca* zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym. z tym, że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.

#### § 17

Przy wydaniu lokalu do używania oraz przy zwrocie lokalu po zakończeniu umowy, strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy lokalu, stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.



§ 18

*Wynajmujący* zastrzega sobie prawo dostępu do urządzeń technicznych, nie będących własnością *Najemcy*, znajdujących się w wynajętym pomieszczeniu.

§ 19

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi *Najemca*.

§ 20

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22

1. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z wykonaniem niniejszej umowy Strony będą rozwiązywać w drodze polubownej.
2. W przypadku niemożności rozwiązania sporu w drodze polubownej Strony poddadzą jego rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo sądowi w Poznaniu.

§ 23

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

.....  
.....

**NAJEMCA**

.....  
.....