



WAŁECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W WAŁCZU

78-600 Wałcz • ul. Wojska Polskiego 2-6
Centrala: 67 258 01 67 - 69 • Sekretariat: wew. 35 • Fax: wew. 36
Dział Techniczny: wew. 10 • Administratorzy Nieruchomości: wew. 44, 46, 48
Dział Członkowsko - Mieszkaniowy: wew. 58 lub 67 258 02 21
www.wsmwalcz.pl • e-mail: sekretariat@wsmwalcz.pl

NIP: 765-000-70-97 • KONTO BANKOWE: PKO Bank Polski Wałcz 31 1020 2847 0000 1802 0007 1670

Lok. 1423/2023

Wałcz, dn. 26.10.2023 r.

OGŁOSZENIE

Zarząd Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowe w Wałczu na podstawie Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Wałczu oraz zasad organizowania przetargów na najem tych lokali ogłasza przetarg nieograniczony w formie licytacji ustnej, na **wyłonienie najemcy lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 133,00 m², położonego w Wałczu przy ul. Tysiąclecia 7/7 wyposażonego w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania.**

1. Licytacja odbędzie się w dniu 10.11.2023 r. o godz. 10.00, w Sali Narad pok. 204 (II piętro) tutejszej Spółdzielni przy ul. Wojska Polskiego 2-6

- cena wywoławcza czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 13,19 zł netto, licytowana cena nie obejmuje opłat za media i centralne ogrzewanie

- minimalne postąpienie wynosi 0,50 zł/m²,

- wysokość wadium 100,00 zł (wadium należy wpłacić w terminie 7 dni przed dniem licytacji na rachunek Spółdzielni nr 31 1020 2847 0000 1802 0007 1670).

2. W przypadku wygrania przetargu i odstąpienia od podpisania umowy – wadium przepada.

3. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi 2 -krotność wylicytowanego czynszu.

4. Z przetargu wyklucza się osoby fizyczne i prawne które bezspornie zalegają z opłatami wobec Spółdzielni.

5. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest posiadanie dowodu osobistego lub pełnomocnictwa.

6. Szczegółowe informacje dotyczące Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Wałczu oraz zasad organizowania przetargów na najem tych lokali są dostępne na stronie internetowej www.wsmwalcz.pl w zakładce „O Spółdzielni/ Akty prawne”.

7. Termin oględzin lokalu należy ustalić telefonicznie z Administratorem Nieruchomości Justyną Bosy pod nr 67 258 01 67 – 69 wew. 46 lub 501 738 194.

8. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. ekonomicznych
mgr Angelika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. technicznych
mgr inż. Maciej Zaręba

Załączniki:

- Nr 1 wzór umowy najmu
- Nr 2 rzut lokalu
- Nr 3 oświadczenie

Wałcz, dn. 26.10.2023 r.

UMOWA – WZÓR

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w Wałczu, dnia2023 roku, pomiędzy:

Wałecką Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Wałczu, ul. Wojska Polskiego 2-6, 78-600 Wałcz, NIP 7650007097, REGON 000485612 r, wpisaną w Sądzie Rejonowym w Koszalinie, IX Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000128134,

reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną dalej w treści umowy **Wynajmującym**

, a

.....

.....

reprezentowaną przez:

zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest **najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 133,00 m², położonego przy ul. Tysiąclecia 7/7 w Wałczu** stanowiącego własność Wynajmującego, wyposażonego w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania,

2. Zmiana prowadzonej w lokalu działalności lub branży wymaga zgody Wynajmującego.

§ 2

Najemca odpowiada przed właściwymi organami i urzędami za prawidłowe zabezpieczenie p.poż. oraz utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego lokalu.

§ 3

1. Za najem lokalu opisanego w § 1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie:

- a) **czynsz najmu w wysokości pozł netto za m² pow. użytkowej (..... zł netto) + podatek VAT wg obowiązującej stawki**
- b) **opłata za centralne ogrzewanie (zaliczka) w wysokości po 4,81 zł netto za m² pow. użytkowej (639,73 zł netto) + podatek VAT wg obowiązującej stawki**
- c) **opłata stała za ciepłą wodę użytkową w wysokości 0,28 zł netto za m² pow. użytkowej (37,24 zł netto) + podatek VAT wg obowiązującej stawki**
- d) **opłata zmienna za ciepłą wodę użytkową w wysokości 25,00 zł netto za 1 m³ (..... zł netto) + podatek VAT wg obowiązującej stawki.**
- e) **wywóz nieczystości- zgodnie ze złożonym oświadczenia w sprawie gromadzenia odpadów komunalnych wg obowiązującej stawki określonej przez Gminę Miejską Wałcz**
- f) **opłaty za energię elektryczną - płatne według wskazań licznika do rozliczenia z ENEA,**
- g) **opłata za zimną wodę - płatne według wskazań licznika do rozliczenia z ZWIK Wałcz**

Łącznie miesięczny czynsz wynosizł netto + podatek VAT obliczany wg obowiązujących stawek (słownie: zł netto).

2. Czynsz o którym mowa w ust. 1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu na jego rachunek bankowy i w terminach wskazanych na fakturze VAT.

3. Miejscem spełnienia świadczenia jest rachunek bankowy Wynajmującego, a niewpłacenie na jego konto należnych opłat w terminie wynikającym z faktury spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

4. W przypadku, gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku, ogłaszany przez Prezesa GUS będzie dodatni, wysokość miesięcznej stawki czynszu za najem przysługującej Wynajmującemu, będzie zwaloryzowana według tego wskaźnika. Czynsz w zwaloryzowanej wysokości obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym opublikowane zostanie ogłoszenie Prezesa GUS. Zmiany, o których mowa nie stanowią zmiany warunków umowy i nie wymagają podpisania aneksu do umowy, a o zmianie wysokości czynszu Najemca będzie poinformowany każdorazowo w formie pisemnej w terminie do końca czerwca każdego roku. W przypadku zmian warunków rynkowych, Strony mogą przystąpić do negocjacji w celu ustalenia nowej wysokości czynszu za najem.

5. Najemca zobowiązuje się do:

- Złożenia oświadczenia w sprawie gromadzenia odpadów komunalnych,
- selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- pisemnego powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni w przypadku zmiany rodzaju działalności oraz liczby osób pracujących w lokalu.

§ 4

1. **Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji** na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy wynikających z zawartej umowy z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności wynikających z nieuregulowania faktur związanych z eksploatacją.

2. **Strony ustalają kaucję w wysokości będącej 2 –krotnością czynszu brutto za lokal w kwocie zł (słownie.....),** która zostanie wniesiona jednorazowo na rachunek nr 31 1020 2847 0000 1802 0007 1670, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

3. Kaucja nie podlega waloryzacji ani nie jest oprocentowana.

4. Po rozwiązaniu umowy najmu oraz zdaniu lokalu i podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, kaucja zostanie wypłacona w nominale, w terminie 30 dni na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy po potrąceniu wszelkich zobowiązań i roszczeń Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać wynajmowany lokal użytkowy zgodnie z jego przeznaczeniem, z należytą starannością i bez zgody Wynajmującego nie będzie dokonywał zmian naruszających substancję przedmiotowego lokalu.

2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku przed wejściem do lokalu i jego zaplecza.

3. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu.

§ 6

Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu przeprowadzać na własny koszt następujące naprawy:

1. Naprawa podłóg, drzwi i okien polegająca na wstawieniu łąt, flekowaniu (w miejscach uszkodzonych) np.:

- naprawa drobnych uszkodzeń posadzek lastrkowych,

- naprawa uszkodzeń cokolików nie drewnianych w każdej ilości,
 - drobny remont ościeżnic okiennych i drzwiowych małych elementów, a w razie uszkodzenia całości okien i drzwi z winy najemcy, wykonanie nowych elementów.
2. Naprawa wyposażenia instalacji wodnokanalizacyjnej polegająca na usuwaniu uszkodzeń lub wymianie zużytych części np.:
 - wymiana lub naprawa uszczelki, pływaków w spłuczkiach, desek sedesowych, kranów, wymiana muszli ustępowych lub umywalek fajansowych względnie innych elementów,
 - naprawa urządzeń grzejnych i elektrycznych polegająca na usunięciu bądź wymianie części zużytych np. zaworów, pokręteł, kielichów ochronnych. W razie uszkodzenia grzejników z winy najemcy, wymiana starych na nowe.
 3. Naprawa przedmiotów i sprzętu instalacji elektrycznej np. - wyłączników, gniazdek, bezpieczników i instalacji od licznika do wnętrza lokalu.
 4. Uzupelnienie oszklenia drzwi i okien lub świetlików oraz ich okitowanie.
 5. Naprawa lub wymiana okuć (uszkodzeń zamków i zamknięć do drzwi i okien).
 6. Usunięcie zatków z przewodów do urządzeń sanitarnych lokalu jak: muszle klozetowe, umywalki itp. oraz poza lokalem o ile najemca zapchanie lub uszkodzenie spowodował.

§ 7

Najemca zobowiązuje się do odnowienia lokalu polegającego na:

1. Malowanie sufitów, malowanie ścian zajmowanego lokalu oraz usunięcia drobnych uszkodzeń tynku w zasadzie co najmniej raz na 5 lat w okresie zajmowania przezeń lokalu.
2. Malowanie olejne drzwi i okien od wewnętrznej strony ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz kaloryferów, zlewu, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed wilgocią lub korozją w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej przed zniszczeniem.
3. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania napraw, które ciążyą na nim.

§ 8

Najemcy nie obciążają:

1. Usunięcia usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub materiałów budowlanych, o ile powstały one w okresie 1 roku od dnia zawarcia umowy o najem lokalu.
2. Naprawa lub wymiana przewodów instalacji wodnokanalizacyjnej bądź wymiana uszkodzonych zaworów przelotowych z wyjątkiem uszkodzeń powstałych na skutek nie zabezpieczenia przed mrozem lub niewłaściwego użytkowania przez Najemcę.
3. Naprawa urządzeń znajdujących się w lokalu Najemcy nie przeznaczonych do bezpośredniego korzystania z nich przez Najemcę (zawory przelotowe na głównych przewodach, jeżeli nie powstało z winy Najemcy).

§ 9

1. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić o tym bezzwłocznie na piśmie, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.
2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować w całości lub w części lokalu, ani też oddawać osobie trzeciej do bezpłatnego korzystania; dotyczy to również wszelkich innych form umownego udostępniania lub umożliwiania dostępu innym podmiotom niż Najemca;

§ 10

1. Po ustaniu przedmiotowej umowy, Najemca zobowiązuje opróżnić i wydać lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej i należytej eksploatacji, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

3. Strony ustalają, że po rozwiązaniu umowy w przypadku opóźnienia ze strony Najemcy w wydaniu przedmiotu najmu, Najemca będzie płacił Wynajmujący karę umowną za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % wysokości aktualnej w danym momencie czynszu oraz dodatkowo wyrówna szkodę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, na zasadach ogólnych.

§ 11

O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca jest obowiązany powiadomić Wynajmującego co najmniej miesiąc przed. W razie nie dopełnienia tego obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego nastąpi ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu oraz obciążenie Najemcy kosztami naprawy. W szczególności Najemca jest obowiązany do uregulowania należności czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu za cały okres do czasu formalnego przyjęcia lokalu przez Wynajmującego.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia.....

2. Strony ustalają **3 miesięczny okres wypowiedzenia** umowy ze skutkiem prawnym jej rozwiązania na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmujący może jednostronnie rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w następujących przypadkach:

- 1) opóźnienia z zapłatą czynszu po bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego 14 dniowego terminu na zapłatę należności;
- 2) oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej w stosunek obligacyjny, w tym zwłaszcza do bezpłatnego używania lub jego podnajmowanie bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 3) nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień przedmiotowej umowy;
- 4) jeśli Najemca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze;
- 5) zmiany przeznaczenia lokalu, dewastacji lub samowolnych przeróbek;
- 6) niezapłacenia kaucji.

4. Skutek, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3, następuje z chwilą doręczenia Najemcy oświadczenia Wynajmującego w przedmiocie rozwiązania umowy na wskazany przez Najemcę adres do korespondencji.

5. Umowa najmu może być rozwiązana w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.

§ 13

1. Jeżeli nic innego nie zapisano w niniejszej umowie wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i powiadomienia strony będą sobie doręczać osobiście w siedzibach stron uprawnionym do tego pracownikom lub wysyłać będą listami poleconymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub poprzez kuriera na następujące adresy do doręczeń:

WYNAJMUJĄCY: adres do korespondencji: Wałęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa L-W ul. Wojska Polskiego 2-6, 78-600 Wałcz, tel. +48 67 2580167, fax 672500695 , e-mail: sekretariat@wsmwalcz.pl

NAJEMCA: adres do korespondencji:

.....
.....

2. Strony będą powiadamiać się nawzajem o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, doręczenie dokonane na ostatni, znany drugiej stronie adres do doręczeń będzie uważane za dokonane prawidłowo i skutecznie.

3. Strony zgodnie postanawiają, iż w razie wątpliwości co do faktycznego zapoznania się adresata z treścią pism związanych z niniejszą umową, doręczenie będzie skuteczne i dokonane także w przypadku złożenia awizo pod adresami wskazanymi w ust. 1, po upływie 14 dni od dnia złożenia awizo.

4. Gdyby jedno z postanowień niniejszej umowy lub jej integralnych części było nieważne, nie będzie to miało wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy prawa, dzięki którym w możliwie najbardziej odpowiadający woli stron sposób, osiągnięty zostanie zamierzony cel gospodarczy postanowienia nieważnego. Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do ewentualnych luk w umowie.

§ 14

Strony zobowiązują się nie ujawniać osobom trzecim, z wyjątkiem swoich doradców prawnych i ekonomicznych, żadnych informacji dotyczących Umowy oraz informacji dotyczących drugiej Strony uzyskanych w związku z wykonywaniem Umowy (zwane dalej Informacjami Poufnymi). Strony odpowiadają za naruszenie niniejszego postanowienia przez swoich doradców, jak za swoje własne naruszenie. Poza tym, Strony mogą ujawnić Informacje Poufne jedynie w zakresie, w jakim są do tego zobowiązane na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 15

1. Niniejsza umowa sporządzona została w języku polskim, w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

2. Spory wynikłe na gruncie stosowania niniejszej umowy lub dotyczące jej ważności strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla miejsca siedziby Wynajmującego (właściwość umowna Sądu).

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy polskiego prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.

2. Strony zgodnie oświadczają, iż nie zawarto żadnych uzgodnień ustnych wykraczających poza treść niniejszej umowy.

3. Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

4. Niniejszą umowę sporządzono w formie pisemnej, strony ją odczytały i zgodnie podpisały.

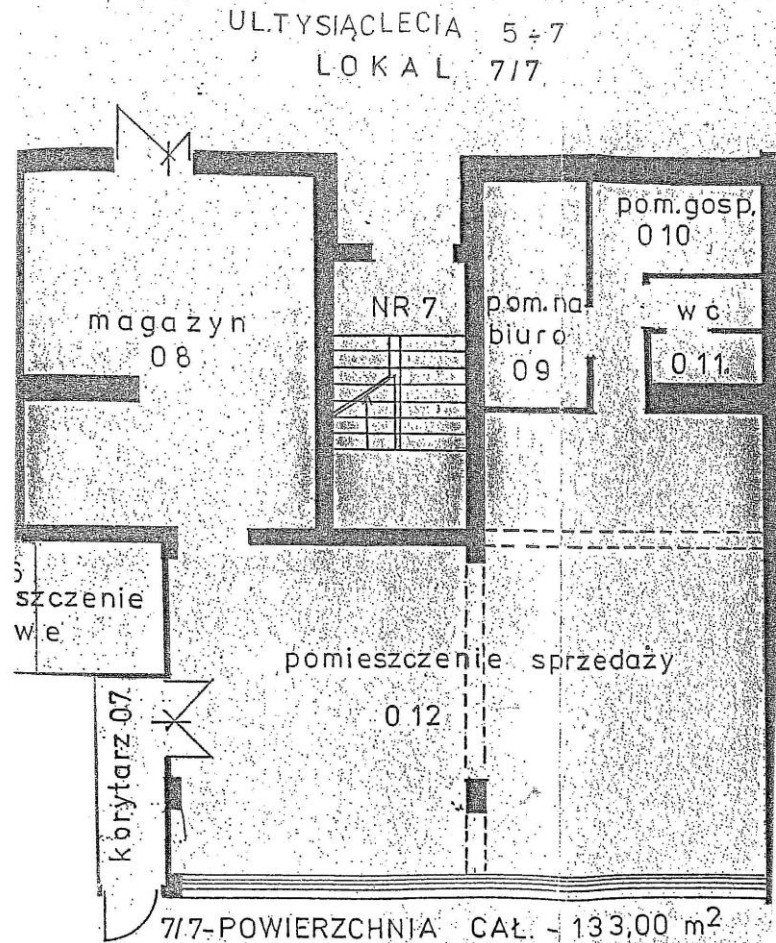
§ 17

Zgodnie z art. 13 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – dalej: RODO, informujemy, że Administratorem danych osobowych Zleceniobiorcy jest Wałęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Wałczu.

Dane osobowe będą przetwarzane w celach związanych z zawarciem i realizacją niniejszej umowy. Podanie tych danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i realizacji umowy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:



717-POWIERZCHNIA CAŁ. - 133,00 m²

w tym:	07	-	3,88 m ²
	08	-	31,42 m ²
	09	-	7,92 m ²
	010	-	8,29 m ²
	011	-	2,48 m ²
	012	-	79,01 m ²

.....
imię i nazwisko

Wałcz dn.

.....
adres

**Wałecka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa w Wałczu
ul. Wojska Polskiego 2-6
78-600 Wałcz**

O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że stan techniczny lokalu nr w przy ul jest mi znany oraz akceptuję treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię.

§20 Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się zasobach Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Wałczu oraz zasad organizowania przetargów na najem tych lokal

„ 1. Przystępujący do przetargu, oprócz terminowej wpłaty wadium , obowiązany jest złożyć oświadczenie , iż znany mu jest stan techniczny lokalu oraz, że akceptuje treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię. Ujemne skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.”

.....
czytelny podpis