

**DYREKTOR
ODDZIAŁU REGIONALNEGO
AGENCJI MIENIA WOSKOWEGO
w Lublinie ul. Łęczyńska 1
ogłasza**

drugi ustny przetarg nieograniczony na najem lokalu użytkowego nr 5, o powierzchni użytkowej 283,77 m² wraz z terenem przynależnym o powierzchni 485 m², położonego w Białej Podlaskiej, przy ulicy Okopowej 18A, w budynku stanowiącym część składową nieruchomości gruntowej - działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 383/15, obręb 1, o powierzchni 0,2907 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta nr LU1B/00100625/9, będącej własnością Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego.

Pierwszy ustny przetarg nieograniczony na najem lokalu użytkowego odbył się 08.05.2023r.

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w północno-zachodniej części miasta, w niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej 812 łączącej Białą Podlaską z Włodawą, Chełmem i Krasnymstawem oraz obwodnicy miasta stanowiącej część drogi krajowej nr 2 Świecko – Terespol i trasy europejskiej E30 Cork – Omsk. Nieruchomość położona w odległości około 2 km od centrum. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa z częścią o charakterze komercyjnym.

Dla obszaru, na którym znajduje się działka oznaczona nr 383/15 nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska działka nr 383/15 położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej i usług.

Lokal oznaczony numerem 5 zlokalizowany w budynku przy ul. Okopowej 18A, wraz z terenem przyległym do wyłącznego korzystania przez najemcę lokalu o pow. 485 m². Teren przed budynkiem utwardzony. Dojazd odbywa się bezpośrednio z ulicy Okopowej. Lokal składa się z jednego pomieszczenia głównego o powierzchni około 240 m² oraz 2 pomieszczeń zaplecza i 2 sanitariatów. Lokal w stanie technicznym wymagającym nakładów w celu przystosowania do prowadzenia działalności. Ze względu na strukturę oraz dużą powierzchnię może pełnić funkcję magazynową lub warsztatową. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal wybudowany został w technologii tradycyjnej, murowany, o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia.

Wywoławczy miesięczny czynsz netto do przetargu wynosi 2 600,00 zł

Do czynszu ustalonego w drodze przetargu zostanie doliczona kwota podatku VAT, wg stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy najmu. Dodatkowo Najemca będzie refundował Wynajmującemu koszty podatku od nieruchomości powiększone o podatek VAT. Wywoławczy miesięczny czynsz z tytułu najmu nie uwzględnia opłat z tytułu podatku od nieruchomości, mediów oraz innych opłat związanych z eksploatacją nieruchomości.

Minimalna wysokość postąpienia nie może wynosić mniej niż 1% wywoławczego czynszu netto, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. O jego wysokości decydują każdorazowo uczestnicy przetargu. Minimalną wysokość postąpienia podaje przewodniczący przed rozpoczęciem licytacji.

Termin wnoszenia opłat:

- czynsz płatny z góry do 20 dnia każdego miesiąca,
- najemca zobowiązany będzie ponosić opłaty z tytułu dostawy i zużycia mediów.
- Wynajmujący uiszczał będzie na rzecz Urzędu Miasta Biała Podlaska podatek od nieruchomości – powierzchnia opodatkowania 283,77 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz 960,24 m² powierzchni gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w wysokości wynikającej ze stawki podatku od nieruchomości uchwalonej przez Radę Miasta Biała Podlaska, przy czym Najemca będzie pokrywał koszty tego podatku, poprzez uwzględnienie ich w stawce czynszu.

Zasady aktualizacji opłat:

- a) waloryzacji stawki czynszu nie częściej niż raz na rok i nie rzadziej niż raz na trzy lata w oparciu o aktualny dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „*Monitor Polski*”. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego dotyczące zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy. Odmowa uznania przez Najemcę waloryzacji stawek czynszu skutkować może wypowiedzeniem umowy najmu,
- b) renegegowania umowy w uzasadnionych przypadkach w drodze negocjacji z Najemcą, przy czym nieprzyjęcie przez Najemcę nowej stawki czynszu może być powodem ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt Najemcy, wysokości stawki czynszu najmu, o ile strony umowy wyrażą zgodę na takie rozwiązanie, albo wypowiedzenia przez Wynajmującego zawartej umowy najmu,
- c) wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu stosownie do treści art. 685¹ Kodeksu cywilnego, wypowiadając dotychczasową stawkę najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu stosownie do treści art. 685¹ Kodeksu cywilnego nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga sporządzenia do niej aneksu.

**Przetarg odbędzie się w siedzibie Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego w Lublinie ul. Łęczyńska 1
w dniu 04.07.2023r. o godz. 11.00 w sali przetargowej AMW p. 108, piętro I**

Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **7 800,00 zł** na rachunek bankowy Agencji Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Lublinie nr 97 1130 1206 0028 9153 9320 0008, prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W tytule wpłaty wadium należy wskazać nazwę osoby fizycznej lub prawnej będącej uczestnikiem przetargu z zaznaczeniem „*Przetarg na najem lokalu nr 5, przy ul. Okopowej 18A w Białej Podlaskiej*”. Za datę wpływu wadium przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego OR AMW w Lublinie

Termin wpłaty wadium upływa w dniu 28.06.2023r.

Każdy uczestnik, biorący udział w przetargu zobowiązany jest do:

- okazania ważnego dokumentu tożsamości,
- w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - przedstawienia aktualnego wypisu z centralnej ewidencji informacji o działalności gospodarczej,
- w przypadku podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego - przedstawienia aktualnego odpisu z KRS,
- w przypadku osób prowadzących spółkę cywilną - przedstawienia umowy spółki, z umowy najmu,
- w przypadku pełnomocnika - przedstawienia oryginału pełnomocnictwa z notarialnie poświadczonym podpisem oraz dokumentu tożsamości (w przypadku kserokopii dokumentów - ich notarialne poświadczenie),
- przedłożenia aktualnego zaświadczenia (nie starszego niż trzymiesięczne) o niezaleganiu w opłatach z Urzędu Skarbowego i z ZUS;
- złożenia oświadczeń o zapoznaniu się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu przetargu i że nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu w stosunku do Agencji;
- złożenia oświadczenia o zapoznaniu się ze wzorem umowy najmu oraz przyjęciu jej postanowień bez zastrzeżeń;
- złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Agencję w związku z prowadzonym przetargiem;
- informacji o nr rachunku, na który ma nastąpić zwrot wadium, w przypadku nie wygrania przetargu.

Wadium osoby wygrywającej przetarg zostanie zaliczone na poczet gotówkowej kaucji gwarancyjnej, pozostałym uczestnikom przetargu, wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po odwołaniu, zamknięciu lub unieważnieniu przetargu, nie później niż po upływie 3 dni roboczych od dnia odwołania, zamknięcia lub unieważnienia przetargu. Jeżeli osoba ustalona jako najemca nie przystąpi w wyznaczonym terminie bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Wyłoniony w przetargu Najemca w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy, przed podpisaniem umowy zobowiązany jest do wpłaty kaucji gwarancyjnej, pomniejszonej o kwotę wpłaconego wadium, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego zaoferowanego w przetargu czynszu wraz z opłatami za media (brutto) z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych. Najemca, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, zobowiązany jest złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z tytułu roszczeń Agencji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie opuszczenia i wydania lokalu po rozwiązaniu umowy w terminie wskazanym przez Agencję oraz obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji do wysokości kwoty równej dwunastokrotności czynszu brutto. Dostarczenie notarialnego oświadczenia jest podstawą protokołarnego przekazania lokalu. Najemca zobowiązany jest również, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu, ubezpieczyć przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej kontraktowej i deliktowej przez cały okres trwania najmu.

Najemca, który wynajmuje od Agencji przedmiot najmu przez okres minimum 3 lat i prawidłowo wywiązuje się ze swoich zobowiązań, w szczególności nie posiada żadnych zaległości finansowych względem Agencji, w przypadku zamiaru dokonania nakładów na przedmiocie najmu, uprawniony jest do wystąpienia do Dyrektora Oddziału Regionalnego AMW w Lublinie z wnioskiem o zawarcie **Porozumienia Remontowego**. **Porozumienie** zawiera się wyłącznie w zakresie nakładów przyszłych, które w ocenie Dyrektora OR AMW Lublin, trwale zwiększają wartość i użyteczność nieruchomości. Rozliczenie nakładów może nastąpić poprzez obniżenie miesięcznego czynszu netto przez określony czas, z tym że w ciągu roku, kwota rozliczenia nie może przekroczyć wysokości 25% rocznego czynszu netto lub zmianę okresu obowiązywania zawartej umowy, na czas oznaczony do 10 lat. Kolejny wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie nakładów, najemca może złożyć po upływie 5 lat, od daty zakończenia prac wykonanych w ramach poprzednio zawartego **Porozumienia** pod warunkiem, że rozliczenia z poprzedniego **Porozumienia** zostały zrealizowane w całości.

Dodatkowe informacje oraz specyfikację szczegółowych warunków przetargu wraz ze wzorem umowy najmu (do zapoznania najpóźniej dnia 28.06.2023r.) można uzyskać w Oddziale Regionalnym AMW w Lublinie ul. Łęczyńska 1 pok. nr 102, e-mail: a.goljan@amw.com.pl, lublin@amw.com.pl, tel. (81) 474 61 37, (81) 474 61 11 oraz na stronie internetowej www.amw.com.pl

Przedmiot przetargu można obejrzeć po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym terminu.

DYREKTOR
Oddziału Regionalnego AMW w Lublinie
z u.p. Michał J. Męgr
Zastępca

Sporządzono dn. 19.06.2023r.

AGS. tel. 81 474 61 37

Wywieszono w siedzibie tut. Oddziału od dnia 19.06.2023r. do dnia 04.07.2023r.