



AGENCJA  
MIENIA WOJSKOWEGO  
Oddział Regionalny w Szczecinie  
ul. Potulicka 2, 70-952 Szczecin  
skr. poczt. 1100

Szczecin, dnia 26-09-2024

**Dyrektor Oddziału Regionalnego  
Agencji Mienia Wojskowego  
w Szczecinie**

ogłasza pierwszy ustny przetarg nieograniczony  
**na najem na czas nieoznaczony**  
lokalu użytkowego nr U1 o przeznaczeniu niemieszkalnym,  
usytuowanego w budynku mieszkalnym Wspólnoty Mieszkaniowej  
położonego w **Świnoujściu przy ul. Kościuszki 9**

**Przetarg odbędzie się 07.11.2024 r. o godzinie 10:00**  
w budynku Agencji w Szczecinie przy ul. Księcia Sambora 4, w sali nr 13

1.	<b>Oznaczenie nieruchomości wg KW oraz katastru nieruchomości</b>	Nieruchomość zapisana w KW nr SZ1W/00033719/8, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 488/1, obręb: 0008, Świnoujście 8. Położenie nieruchomości: Świnoujście ul. Kościuszki 9.
2.	<b>Powierzchnia nieruchomości</b>	Powierzchnia ww. działki 0,2521 ha.
3.	<b>Opis nieruchomości</b>	Lokal nr U1 o pow. użytkowej 281,71 m <sup>2</sup> , usytuowany na parterze budynku mieszkalnym WM przy ul. Kościuszki 9, składa się z 6 pomieszczeń, aneksu kuchennego, 2 komunikacji łazienki i wc.
4.	<b>Obciążenia</b>	Przedmiot przetargu jest wolny od praw i rzeczy osób trzecich.
5.	<b>Termin zagospodarowania nieruchomości</b>	Podpisanie umowy najmu na czas nieoznaczony, najpóźniej do 45 dni od daty zamknięcia przetargu.
6.	<b>Wysokość opłat z tytułu najmu – czynsz wywoławczy</b>	3 400,00 zł netto miesięcznie. Wylicytowany czynsz zostanie powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług.
7.	<b>Terminy wnoszenia opłat</b>	- Czynsz z tytułu najmu płatny z góry na rachunek bankowy Wynajmującego do 15 dnia każdego miesiąca. - opłaty dodatkowe (zaliczki za media) płatne z góry na rachunek bankowy Wynajmującego do 15 dnia każdego miesiąca.
8.	<b>Zasady aktualizacji opłat</b>	Waloryzacja miesięcznego czynszu dokonywana będzie nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata, w formie jednostronnego pisemnego powiadomienia Najemcy przez Agencję Mienia Wojskowego, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, przy zastosowaniu dodatnich wskaźników zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
9.	<b>Zasady waloryzacji czynszu i uprawnienia wynajmującego wynikające z art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego</b>	Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący ma prawo, w drodze negocjacji z Najemcą (nie dotyczy waloryzacji),

Oh

		dokonać uzasadnionego podwyższenia czynszu. Nieprzyjęcie przez Najemcę nowego czynszu może być powodem ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Najemcy, wysokości czynszu najmu. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie przez Najemcę określonego przez rzeczoznawcę czynszu, skutkować będzie <u>w stosunku do umów zawartych na czas nieoznaczony</u> wypowiedzeniem umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia.		
10.	Informacja o przeznaczeniu – najem	Na cele niemieszkalne: handel, usługi, biuro, magazyn		
11.	Świadectwo charakterystyki energetycznej z dnia 19.02.2024 r. zostanie przekazane przy zawarciu umowy najmu.	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = 136,60 kWh/(m <sup>2</sup> × rok)	
		Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	EK = 185,20 kWh/(m <sup>2</sup> × rok)	
		Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	EP = 279,80 kWh/(m <sup>2</sup> × rok)	
		Jednostkowa wielkość emisji CO <sub>2</sub>	E <sub>CO2</sub> = 0,080 t CO <sub>2</sub> /(m <sup>2</sup> × rok)	
		Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U <sub>oze</sub> = 0,00 %	

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i inne podmioty, po spełnieniu nw. wymogów:

1. wniesieniu wadium w kwocie 10 200,00 zł w formie przelewu pieniężnego w terminie do dnia 31.10.2024 r. na rachunek bankowy Agencji w Banku Gospodarstwa Krajowego nr: 91 1130 1176 0022 2114 1520 0010 z dopiskiem: „Przetarg na najem lokalu nr UI w Świnoujściu przy ul. Kościuszki 9”.

Za datę wniesienia wadium przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Agencji.

Jeżeli osoba ustalona jako kandydat na najemcę nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

2. zapoznaniu się najpóźniej w dniu przetargu (przed jego rozpoczęciem) ze wzorem umowy najmu i z dodatkowymi warunkami przetargu podanymi w ogłoszeniu, dostępnym na stronie internetowej [www.amw.com.pl](http://www.amw.com.pl).
3. złożeniu przed przystąpieniem do licytacji pisemnego oświadczenia o:
  - 1) zaakceptowaniu warunków przetargu oraz postanowień umowy i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
  - 2) zapoznaniu się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu przetargu oraz o niewnoszeniu roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu w stosunku do Agencji,
  - 3) wskazaniu celu na jaki wykorzystywany będzie przedmiot najmu oraz przyjęcie do wiadomości, że działalność prowadzona w przedmiocie najmu nie będzie mogła być zmieniona bez zgody Agencji,
  - 4) wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Agencję w związku z prowadzonym przetargiem.
4. okazaniu przed przystąpieniem do przetargu Komisji Przetargowej dokumentu tożsamości (dowód osobisty lub paszport).
5. okazaniu przed przystąpieniem do przetargu Komisji Przetargowej aktualnego wypisu z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej w skrócie CEIDG (wydruk nie dawniejszy niż 14 dni przed datą przetargu) - w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.
6. okazaniu przed przystąpieniem do przetargu Komisji Przetargowej aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego (wydruk nie dawniejszy niż 14 dni przed datą przetargu) - w przypadku podmiotów wpisanych do KRS
7. okazaniu przed przystąpieniem do przetargu Komisji Przetargowej dokumentu pozwalającego na określenie nazwy, siedziby i osób uprawnionych do reprezentacji - w przypadku podmiotów innych niż wymienione w pkt 5-6.

*Dm*



- okazaniu przed przystąpieniem do przetargu Komisji Przetargowej dokumentu potwierdzającego tożsamość pełnomocnika oraz pełnomocnictwo notarialne lub z podpisem mocodawcy poświadczonym notarialnie – w przypadku pełnomocnika reprezentującego uczestnika przetargu

**Minimalna wysokość postąpienia** wynosi nie mniej niż 1% wywoławczego czynszu najmu netto z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych, o jego wysokości decydują każdorazowo uczestnicy przetargu.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeśli przynajmniej jeden z nich zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej czynszu wywoławczego.

**Wadium zwraca się osobom**, które nie zostały wyłonione jako kandydaci na najemców, niezwłocznie po odwołaniu, zamknięciu lub unieważnieniu przetargu, nie później niż po upływie 3 dni roboczych od dnia odwołania, zamknięcia lub unieważnienia przetargu.

**Umowę najmu zawiera się** z osobą (podmiotem), która została wyłoniona w przetargu jako kandydat na najemcę w terminie nie dłuższym niż 45 dni od zakończenia przetargu.

**Przetarg uważa się za zamknięty** z chwilą podpisania protokołu z przetargu przez przewodniczącego i członków komisji przetargowej oraz wyłonionego kandydata na najemcę, a w przypadku, gdy nie wyłoniono kandydata lub kandydat na najemcę odmawia podpisania protokołu – z chwilą podpisania protokołu przez przewodniczącego i członków komisji. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

Dyrektor OReg AMW w Szczecinie zastrzega sobie **prawo odwołania** niniejszego przetargu z ważnych powodów.

Jeżeli osoba ustalona jako kandydat na najemcę nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone **wadium nie podlega zwrotowi**.

Uczestnikowi przetargu przysługuje **prawo wniesienia skargi** na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezesa Agencji Mienia Wojskowego, za pośrednictwem Dyrektora OReg AMW w Szczecinie, w terminie 7 dni od daty zamknięcia przetargu. Za termin złożenia skargi uznaje się datę doręczenia skargi do siedziby OReg AMW w Szczecinie.

Najem nieruchomości odbywa się według zasad określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1145) oraz w Wytycznych nr 4/2023 Prezesa Agencji Mienia Wojskowego z dnia 25 września 2023 r.

**Warunkiem zawarcia umowy będzie:**

wpłata kaucji gwarancyjnej, na rachunek bankowy Agencji w Banku Gospodarstwa Krajowego nr 32 1130 1176 0022 2114 1520 0005 równej trzykrotnej opłacie czynszu brutto ustalonego w przetargu, zaokrąglonego do pełnych dziesiątek złotych w górę, na zabezpieczenie roszczeń Agencji z tytułu zapłaty czynszu najmu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, innych należności wynikających z umowy najmu, w tym kar umownych, odszkodowania oraz kosztów egzekucji; wadium wniesione przez oferenta, który przetarg wygrał zalicza się na poczet gotówkowej kaucji gwarancyjnej; kaucja zostanie złożona na rachunku bankowym a'vista prowadzonym przez bank wybrany przez Wynajmującego, przez cały okres najmu.

**Warunkiem wydania przedmiotu najmu będzie:**

przedłożenie oświadczenia 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



nieruchomości 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, wynikających z umowy, w terminach wskazanych przez Agencję w umowie.

Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy. Przedmiot najmu zostanie wydany najemcy na podstawie **protokołu zdawczo – odbiorczego**, w którym zostanie szczegółowo opisany przedmiot najmu, stanowiący podstawę rozliczeń w razie rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu, po opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy niestanowiących własności Wynajmującego.

Uchylenie się najemcy od protokolarnego przejęcia nieruchomości od Agencji jest podstawą rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. W uzasadnionych przypadkach Agencja może także żądać zapłaty przez najemcę odszkodowania z tego tytułu.

**Najemca zobowiązany będzie do:**

- a) złożenia informacji/deklaracji podatkowej we właściwym miejscowo organie podatkowym oraz do uiszczania podatku od nieruchomości za przedmiot najmu,
- b) zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu i posiadania ubezpieczenia przez cały okres najmu,
- c) regulowania opłat dodatkowych z tytułu:
  - dostawy energii elektrycznej, na podstawie umowy zawartej przez Najemcę z właściwym przedsiębiorstwem,
  - dostawy zimnej wody, płatnej co miesiąc na rzecz Wynajmującego w formie zaliczki, która na dzień zawarcia umowy wynosi **netto: ... zł**. Rozliczenie faktycznego zużycia zimnej wody w stosunku do wniesionych na ten cel zaliczek, odbywać się będzie na podstawie odczytów podlicznika, dokonywanych przez Wspólnotę Mieszkaniową raz w roku, za dany rok kalendarzowy, w oparciu o faktury wystawione przez Wspólnotę Mieszkaniową;
  - odprowadzania ścieków, płatnych co miesiąc na rzecz Wynajmującego w formie zaliczki, która na dzień zawarcia umowy wynosi **netto: ... zł**. Rozliczenie odprowadzania ścieków w stosunku do wniesionych na ten cel zaliczek, odbywać się będzie na podstawie odczytów podlicznika zimnej wody, dokonywanych przez Wspólnotę Mieszkaniową raz w roku, za dany rok kalendarzowy, w oparciu o faktury wystawione przez Wspólnotę Mieszkaniową;
  - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, płatnej co miesiąc na rzecz Wynajmującego w formie zaliczki, która na dzień zawarcia umowy wynosi **netto: ... zł**. Rozliczenie kosztów pobranej energii na potrzeby centralnego ogrzewania w stosunku do wniesionych na ten cel zaliczek odbywać się będzie raz w roku, za dany rok kalendarzowy, w oparciu o faktury wystawione przez Wspólnotę Mieszkaniową, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu;
  - wywozu nieczystości stałych, na podstawie umowy zawartej przez Najemcę z właściwym przedsiębiorstwem;
- d) przestrzegania zapisów umowy najmu;
- e) użytkowania przedmiotu najmu z należytą starannością, nie pogarszając jego stanu technicznego poza normalne zużycie;
- f) wykonywania bieżących prac konserwacyjnych;
- g) dbania o porządek i czystość oraz chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją przedmiotu najmu;
- h) takiego postępowania, które nie będzie uciążliwe dla innych osób korzystających z przedmiotowej nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich;
- i) udostępniania przedmiotu najmu Agencji do przeglądu jego stanu i wyposażenia;
- j) zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym i udostępniania przedmiotu najmu do kontroli;
- k) zdania przedmiotu najmu Agencji w stanie niepogorszonym, uporządkowanym, wolnym od osób i rzeczy niestanowiących własności Agencji po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu;

- l) przestrzegania zasad porządkowych ujętych w regulaminie Wspólnoty Mieszkaniowej;
- m) zapłaty kary umownej za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy korzystania z przedmiotu najmu w wysokości stanowiącej równowartość dwukrotności ostatniego miesięcznego czynszu najmu brutto w terminie do 15-go dnia miesiąca, którego kara umowna dotyczy, przelewem na rachunek bankowy Agencji, w przypadku niewydania w terminie przedmiotu najmu;
- n) udziału podczas sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

Oględzin przedmiotu najmu można dokonać po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu z pracownikiem AMW Towarzystwa Budownictwa Społecznego „KWATERA” Sp. z o.o. pod numerem telefonu: **693 080 852** w poniedziałki w godzinach 10:00 – 18:00, od wtorku do piątku w godzinach od 8:00 – 15:00. Umówienie spotkania celem okazania lokalu jest możliwe również drogą mailową poprzez zgłoszenie na adres: [zachodniopomorski@amwkwatera.pl](mailto:zachodniopomorski@amwkwatera.pl)

Wszelkie informacje można uzyskać pod nr ☎ (91) 447 2037 lub 697 080 490.

Ogłoszenie wywieszono na tablicach ogłoszeń w Oddziale Regionalnym AMW w Szczecinie przy ul. Potulickiej 2 oraz Księcia Sambora 4, zamieszczono na stronach internetowych [www.amw.com.pl](http://www.amw.com.pl) w dniach od 27.09.2024 r. do 07.11.2024 r. oraz opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej.

Oddział Regionalny AMW w Szczecinie