

Wójt Gminy Komańcza
ogłasza II przetarg pisemny nieograniczony
na najem lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Komańcza

Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości: Komańcza 87, działka nr 503/9, księga wieczysta nr KS1S/00028945/8 prowadzona przez V Wydział Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Sanoku.

Powierzchnia: 38,21 m²

Opis nieruchomości: lokal użytkowy znajdujący się na pierwszym piętrze, składający się z 6 pomieszczeń o powierzchni: nr 1 – 14,28 m², nr 2 - 14,24 m², nr 3 – 4,63 m², nr 4 – 1,08 m², nr 5 – 1,10 m², nr 6 – 2,88 m²

Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania: lokal przeznaczony na cele związane z działalnością usługową z wyłączeniem działalności uciążliwej dla użytkowników budynku i działalności gospodarczej w zakresie para banków, urządzania gier na automatach o niskich wygranych oraz sprzedaży artykułów psychotropowych lub odurzających tzw. dopalaczy.

Obciążenia nieruchomości: brak

Zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość: brak

Stawka wywoławcza: 3,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (wysokość stawki z tytułu najmu nie obejmuje opłat za media, opłat za usługi komunalne, podatku od nieruchomości).

Termin wnoszenia opłat: do 10 każdego miesiąca.

Zasady aktualizacji opłat: czynsz będzie corocznie waloryzowany zgodnie z ustalonym urzędowo wskaźnikiem inflacji ogłoszonym przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Informacja o przeznaczeniu do zbycia lub oddanie w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę lub użyczenie: lokal przeznaczony do najmu.

Wadium: 30,00 zł

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

1. Część jawna przetargu odbędzie się w Urzędzie Gminy Komańcza, Komańcza 166 / I piętro pokój 109 (sala konferencyjna), w dniu **19.03.2026 r. o godz. 10.00** część jawna przetargu odbędzie się w obecności oferentów. W części jawnej komisja przetargowa:

- a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium,
- b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
- c) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- d) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- e) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
- f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu,

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

2. Pisemna oferta powinna być sporządzona w języku polskim i zawierać następujące dane i dokumenty oraz podpisany załącznik:

a) informację o składającym ofertę (imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot).

- Osoby prawne, podlegające wpisom do rejestrów, winny złożyć aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego, wydany w ciągu ostatnich trzech miesięcy.

W przypadku reprezentowania osoby prawnej przez pełnomocnika oprócz aktualnego wypisu z KRS winny

przedłożyć pełnomocnictwo upoważniające do działania na każdym etapie postępowania przetargowego z notarialnie poświadczonym podpisem mocodawcy,

- b) datę sporządzenia oferty,
- c) podpis oferenta (lub osoby upoważnionej do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta)
- d) oznaczenie nieruchomości,
- e) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- f) oferowaną cenę netto powyżej ceny wywoławczej plus należny podatek VAT, wg stawki 23 % i opłaty za media (według kalkulacji),
- g) kopię dowodu wniesienia wadium.

3. Wadium podane w opisie należy wnieść w pieniądzu, w terminie do dnia **13.03.2026 r.** na rachunek bankowy Gminy Komańcza nr: **63113011050005205758200007**. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Gminy Komańcza.

4. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z napisem „**II Przetarg na najem lokalu użytkowego w Komańczy, Komańcza 87**” w siedzibie Urzędu Gminy Komańcza, Komańcza 166, sekretariat, do dnia **18.03.2026 r. do godziny 14.00.**

5. **Złożona oferta będzie oceniana według kryterium cenowego.**

6. **Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium oraz złożenie oferty w wyznaczonym terminie.**

7. **Wadium wpłacone w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra zalicza się na poczet opłaty za najem.**

8. Wadium pozostałych uczestników przetargu zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

9. Przetarg odbędzie się nawet w przypadku zakwalifikowania tylko jednego oferenta spełniającego warunki przetargu.

10. Uczestnicy przetargu winni posiadać dokument tożsamości.

11. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. Komisja zawiadamia oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert. 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.

12. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadomi na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

13. Wójtowi Gminy Komańcza przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

14. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje ceny wyższej od wywoławczej, jeżeli komisja przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu, a także w razie braku złożenia jakiejkolwiek oferty.

15. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

16. Przewodniczący komisji powiadomi najemcę lokalu o miejscu i terminie zawarcia umowy na najem.

17. Jeżeli osoba, ustalona jako najemca lokalu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy najmu, w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy najmu, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

18. Do ceny uzyskanej w przetargu zostanie doliczony podatek VAT, wg stawki 23 % oraz opłaty za media, opłaty za usługi komunalne.

19. Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Komańcza. Wójt Gminy Komańcza może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie

czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. W przypadku wniesienia skargi Wójt Gminy Komańcza wstrzymuje czynności związane z najmem lokalu użytkowego.

20. Wójt Gminy Komańcza może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu.

21. Ze szczegółowymi informacjami można zapoznać się w Urzędzie Gminy Komańcza, Komańcza 166, 38-543 Komańcza, pokój nr 1, tel. 13 467 70 35 wew. 38, w godzinach pracy Urzędu.

Ogłoszenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Komańcza w dniu: 06.02.2026 r. opublikowane na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej i w Infopublikatorze .

WÓJT GMINY KOMANCZA

dr inż. Roman Bzdyk

FORMULARZ OFERTOWY

Oferent:

Nawiązując do ogłoszenia o drugim pisemnym przetargu nieograniczonym na najem lokalu użytkowego w miejscowości Komańcza, Komańcza 87 o pow. 38,21 m², na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym **503/9**, obręb Komańcza stanowiącą własność Gminy Komańcza z przeznaczeniem na świadczenie działalności usługowej, składam następującą ofertę:

1. Oferuję czynsz netto miesięcznie za nieruchomość-..... złotych (słownie:....) plus należny podatek VAT oraz opłata za media.
2. Wadium zostało wniesione w kwocie, zwrot wadium należy przesłać na rachunek nr
3. Oświadczam, że zapoznałem/am się z ogłoszeniem o przetargu, jego warunkami oraz projektem umowy i akceptujemy zapisy w tych dokumentach.

.....
/Podpis Oferenta/

Regulamin II przetargu pisemnego nieograniczonego

1. Postanowienie ogólne.

- 1) Regulamin określa zasady przeprowadzenia II przetargu pisemnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego znajdującego się w miejscowości Komańcza, Komańcza 87, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 503/9, na czas oznaczony w trybie przetargowym.
- 2) Celem II przetargu pisemnego nieograniczonego jest wybranie najkorzystniejszej złożonej oferty na podstawie kryterium oceny przetargu.

2. Przedmiot najmu, okres najmu i wysokość czynszu za najem.

- 1) Przedmiotem II przetargu pisemnego nieograniczonego jest najem lokalu użytkowego o pow. 38,21 m² znajdującego się w miejscowości Komańcza, Komańcza 87 na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 503/9, na czas oznaczony w trybie przetargowym z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej.
- 2) okres najmu: 3 lata
- 3) Ustala się miesięczną stawkę wywoławczą czynszu w wysokości 3,80 zł/m² netto miesięcznie. Stawka czynszu zostanie powiększona o obowiązujący podatek VAT oraz opłatę za media, za usługi komunalne, podatek od nieruchomości.

3. Zasady uczestnictwa w II przetargu.

- 1) Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w formie, terminie oraz sposobie określonym w ogłoszeniu o przetargu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
- 2) Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
- 3) W przypadku uchylenia się uczestnika przetargu, który przetarg wygrał od zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz Gminy.
- 4) Wójt Gminy Komańcza może zawrzeć umowę z następnym w kolejności oferentem, tj. z tym, którego oferta była druga pod względem kryteriów przetargu, lecz przy zachowaniu stawki czynszu zaoferowanej przez oferenta, który przetarg wygrał, a nie podpisał umowy.

4. Komisja przetargowa.

- 1) Komisja przetargowa powołana została niniejszym Zarządzeniem.
- 2) Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół z otwarcia ofert **z części jawnej oraz niejawnej**.
- 3) Protokół podpisują Przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.
- 4) O wynikach przetargu oferenci będą zawiadamiani w formie pisemnej.

5. Ogłoszenie i przeprowadzenie przetargu.

- 1) Wójt Gminy Komańcza podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o II przetargu na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem II przetargu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Komańcza, na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej, oraz w Infopublikatorze.
- 2) Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert.
- 3) Informacje o wyniku II przetargu Wójt Gminy Komańcza podaje do publicznej wiadomości, wywieszając na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Komańcza oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy i Biuletynie Informacji Publicznej na okres 7 dni.

6. Inne.

W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargu oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213).


WÓJT GMINY KOMANCZA
dr inż. Roman Bzdyk

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr/2026

zawarta w dniu r. w Komańczy pomiędzy:

Gminą Komańcza z siedzibą w Komańcza 166, NIP,
REGON:, reprezentowaną przez Romana Bzdyka - Wójta Gminy, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....
zwaną dalej „Najemcą”, o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący działając na podstawie Zarządzenia nr 15/2026 Wójta Gminy Komańcza z dnia 06.02.2026 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w najem lokalu użytkowego na czas 3 lat oraz ustalenia stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, wynajmuje Najemcy lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 38,21 m².
2. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu.
3. Najemca przed przejęciem lokalu zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
4. Najemca może na własny koszt i we własnym zakresie w uzgodnieniu z Wynajmującym oraz bez prawa zwrotu poniesionych na ten cel wydatków od Wynajmującego przeprowadzić remont przedmiotu najmu przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na okres do **3 lat, tj. od dniar. do dnia r.**
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - 2) może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3,
 - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie,
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia może rozwiązać umowę najmu, m.in. jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto + VAT i/lub opłat niezależnych od Wynajmującego (media),

- 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową przez okres co najmniej 2 miesięcy,
- 3) nie przestrzega innych postanowień określonych w zawartej umowie najmu.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego czynsz w kwocie zł brutto (słownie.....) miesięcznie.
2. Najemca będzie obciążony kosztami za ogrzewanie, energię elektryczną, wodę i ścieki odpowiednio:
 - 1) za zużycie energii elektrycznej według wskazań podlicznika zużycia energii elektrycznej, **co drugi miesiąc (dystrybucja i zużycie energii elektrycznej oddzielnie)**,
 - 2) za zużycie C.O. - 262,69 brutto miesięcznie,
 - 3) za zużycie wody (zimnej i ciepłej) rozliczenie na podstawie wskazań licznika wody,
 - 4) za odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań licznika wody.

Wymienione w niniejszym ustępie opłaty eksploatacyjne będą regulowane w terminie 21 dni kalendarzowych liczonych od dnia dostarczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT.

3. Czynsz płatny będzie z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury na konto Urzędu Gminy w Komańczy Nr 20 1130 1105 0005 2057 5820 0005.
4. Czynsz będzie corocznie waloryzowany zgodnie z ustalonym urzędowo wskaźnikiem inflacji ogłoszonym przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
5. Rewaloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy
6. Brak akceptacji zmienionej stawki przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia upoważnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia.
7. W przypadku opóźnienia z zapłatą ww. należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Najemca zobowiązany jest do złożenia, organowi podatkowemu - Wójtowi Gminy Komańcza, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru - w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 4

1. Najemca nie może dokonać przeróbek oraz zmian naruszających stan pomieszczeń bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej przez siebie działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie.
3. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu powstałe w wynajmowanym lokalu jak i na terenie wynajmowanej nieruchomości w czasie trwania umowy.
4. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się zgodnie z zakresem prowadzonej działalności (na własny koszt) przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy w zakresie odpowiedzialności jego obciążającej, a wynikającej z niniejszej Umowy (ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób

trzecich, powstałych w wyniku uszkodzenia, utraty majątku lub szkód w pomieszczeniach).

5. Najemca odpowiada na zasadach określonych w ust. 3 i 4 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.
6. Najemca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt dokonać zabezpieczenia terenu pod kątem bezpieczeństwa pracowników i osób trzecich w związku z prowadzoną przez siebie działalnością.
7. Wszelkie koszty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz właściwych warunków eksploatacji, w tym technicznego utrzymania przedmiotu najmu, ponosi Najemca.
8. Najemca zobowiązany jest w wynajmowanym lokalu użytkowym oraz wokół niego zapewnić właściwe warunki bezpieczeństwa pracy pracowników oraz obsługiwanych klientów.
9. W odniesieniu do sposobu wykonywanych zadań i przebywających na terenie przedmiotu najmu osób trzecich, Najemca przejmuje na siebie wszystkie obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność wynikającą z przepisów bhp, p.poż, utrzymania porządku i czystości oraz ochrony środowiska, a także ponosi pełną odpowiedzialność za skutki powstałe w wyniku zaniedbań w powyższym zakresie.
10. Najemca zobowiązany jest do prawidłowej i zgodnej z przepisami eksploatacji Przedmiotu najmu oraz wyposażenia wykorzystywanego w prowadzeniu działalności.
11. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie.
12. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w wynajętych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Najemca.
13. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.
14. Wynajmujący oświadcza, że jest odpowiedzialny za przeprowadzanie obowiązkowych przeglądów technicznych w budynku.
15. Zabezpieczenie lokalu wynajmowanego przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia (upływu okresu na jaki została zawarta) lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu rozwiązania umowy. Zwrot lokalu w stanie wymagającym odnowienia, upoważnia Wynajmującego do wykonawstwa zastępczego na koszt Najemcy.
2. Przed dniem zwrotu lokalu Najemca powinien przywrócić lokal do stanu poprzedniego przez co rozumie się również usunięcie śladów użytkowania przez Najemcę.

§ 6

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej (aneks do umowy).

§ 7

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 8

W przypadku sporu w związku z wykonywaniem umowy, sądem właściwym będzie sąd siedziby Wynajmującego.

§ 9

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....