

INFORMACJA

o warunkach funkcjonalno-technicznych lokalu oraz o wysokości czynszu, opłat, stawki podatku od nieruchomości oraz kaucji dla lokalu użytkowego usytuowanego na V piętrze w segmencie „A” budynku Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, przeznaczonego do wynajęcia w trybie przetargu nieograniczonego.

1. Pomieszczenia lokalu; dostęp do lokalu.

Lokal składa się z pięciu pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 67,36 m² służących do wyłącznego używania przez Najemcę, tj.: sali obsługi klientów, kuchni, korytarza, zmywaka i toalety. Lokal usytuowany jest na V-tym piętrze segmentu „A” budynku Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój. Lokal wyposażony jest w stolarkę okienną aluminiową. Pomieszczenia połączone są ze sobą wewnętrznymi drzwiami. Wszystkie - potencjalnie możliwe - ulepszenia przedmiotu najmu będą mogły być wykonane przez Najemcę po uzyskaniu każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego, lecz we własnym zakresie i na własny koszt Najemcy - bez możliwości zwrotu kosztów (nakładów) bądź jakiegokolwiek ich rekompensaty ze strony Wynajmującego. Wynajmujący zapewnia Najemcy oraz jego klientom i kontrahentom dostęp do lokalu tylko w godzinach zwykłej pracy Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.

2. Dostęp do mediów.

Lokal wyposażony jest w instalacje: centralnego ogrzewania, elektryczną, telefoniczną (indywidualny nr telefonu), wodną i kanalizacyjną. Wynajmujący nie zapewnia dostępu do sieci Internet. Po złożeniu stosownego wniosku i uzyskaniu od Wynajmującego niezbędnego zezwolenia istnieje możliwość podłączenia sieci Internet.

3. Czynsz.

Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu zostanie ustalona w drodze przetargu nieograniczonego na najem lokalu. Stawka oferowana w przetargu nie może być niższa od 5,90 zł netto/m²/miesiąc. Wysokość tej minimalnej stawki czynszu wynika z uregulowań:

- Zarządzenia Nr Or-IV.0050.843.2023 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 07.12.2023 roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszowych i opłat za lokale użytkowe oraz inne obiekty użyteczności publicznej stanowiące własność Miasta Jastrzębie-Zdrój (załącznik nr 2, poz. 4, tiret 2);
- Zarządzenia Nr Or.IV.0050.601.2016 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 15.11.2016 roku w sprawie szczegółowych zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój (§ 9 pkt 9).

Zgodnie z tymi uregulowaniami stawka czynszu 13,00 zł netto/m²/miesiąc (dla lokalu zajmowanego na cele prowadzenia małej gastronomii) została obniżona o 55% (z tytułu ograniczonego dostępu czasowego do lokalu z przyczyn niezależnych od Najemcy) i zaokrąglona do pełnych dziesiątek groszy, co daje 5,90 zł netto/m²/miesiąc.

Minimalny miesięczny czynsz według tej minimalnej w przetargu stawki czynszu wynosi:

$$(67,36\text{m}^2 \cdot 5,90\text{zł netto/m}^2/\text{m-c}) + 23\%\text{VAT} = 397,42\text{zł netto/m-c} + 91,41\text{ zł VAT} = 488,83\text{ zł brutto/m-c}$$

Ustalona w przetargu stawka czynszu będzie na następny rok kalendarzowy od 1 stycznia podwyższana w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów, w których ceny uległy podwyższeniu w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego. Wskaźnik wzrostu cen ustalony zostanie na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" po upływie trzeciego kwartału roku. Podwyższona wskaźnikiem stawka czynszu zaokrąglona zostaje do pełnych dziesiątek groszy.

4. Opłaty za media.

Najemca, w sposób odrębny od czynszu, ponosi opłaty z tytułu korzystania z mediów, tj. opłaty za abonament, przyłącze, doprowadzenie i zużycie, a mianowicie:

- za centralne ogrzewanie (opłata stała i opłata zmienna) – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (67,36 m²), według kosztów naliczonych przez dostawcę ciepła,

- za wodę i odprowadzanie ścieków – po kosztach dostawcy, stosownie do wskazań wodomierza (podlicznika zużycia wody),
- za wywóz nieczystości stałych, dzierżawę i czyszczenie kontenerów na odpady – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (67,36 m²),
- za energię elektryczną - według kosztów naliczonych przez dostawcę, stosownie do wskazań podlicznika energii elektrycznej,
- za rozmowy telefoniczne z numeru wewnętrznego „338”.

Rozkład miesięcznych obciążeń za media w 2023 roku przedstawiono w poniższej tabeli.

Media	Średnia arytmetyczna wysokości miesięcznych opłat brutto za media dla lokalu przeznaczonego do wynajęcia w przetargu (określona na podstawie historycznych obciążeń w okresie od I 2023 r. do XII 2023 r.)							
	WODA	ŚCIEKI	WYWÓZ ODPADÓW WRAZ Z DZIERŻAWĄ I CZYSZCZENIEM KONTENERÓW NA ODPADY	ENERGIA ELEKTR. - DOSTAWA	ENERGIA ELEKTR. - DYSTRYBUCJA	CIEPŁO-OPLATA STAŁA	CIEPŁO-OPLATA ZMIENNA	TELEFON
STYCZEŃ	24,02 zł	30,53 zł	183,93 zł	226,50 zł	120,42 zł	202,16 zł	373,66 zł	0 zł
LUTY	22,26 zł	28,30 zł	183,93 zł	231,94 zł	129,19 zł	202,16 zł	400,18 zł	0 zł
MARZEC	24,59 zł	31,26 zł	183,93 zł	261,09 zł	145,42 zł	202,16 zł	333,90 zł	0 zł
KWIECIEŃ	19,30 zł	24,53 zł	183,93 zł	198,33 zł	130,54 zł	202,16 zł	202,99 zł	0 zł
MAJ	23,05 zł	29,31 zł	183,93 zł	248,36 zł	163,48 zł	211,28 zł	74,56 zł	0 zł
CZERWIEC	22,77 zł	28,94 zł	183,93 zł	235,55 zł	149,08 zł	211,28 zł	0,00 zł	0 zł
LIPIEC	24,87 zł	31,62 zł	183,93 zł	235,55 zł	166,36 zł	211,28 zł	0,00 zł	0 zł
SIERPIEŃ	26,23 zł	33,36 zł	183,93 zł	253,81 zł	163,85 zł	211,28 zł	0,00 zł	0 zł
WRZESIEŃ	17,25 zł	21,92 zł	183,93 zł	168,78 zł	111,09 zł	240,27 zł	0,00 zł	0 zł
PAŹDZIERNIK	22,99 zł	29,24 zł	183,93 zł	242,54 zł	173,75 zł	240,27 zł	115,16 zł	0 zł
LISTOPAD	21,69 zł	27,57 zł	183,93 zł	235,07 zł	168,39 zł	240,27 zł	323,12 zł	0 zł
GRUDZIEŃ	22,65 zł	28,80 zł	183,93 zł	217,55 zł	152,73 zł	240,27 zł	401,00 zł	0 zł
ŚREDNIA MIESIĘCZNA OPLATA	22,64 zł	28,78 zł	183,93 zł	229,59 zł	147,86 zł	217,90 zł	185,38 zł	0 zł

5. Podatek od nieruchomości.

Na Najemcy ciąży obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Jastrzębie-Zdrój. Stawki podatku zostały uchwalone Uchwałą Nr XII.94.2235 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 26.10.2023 roku w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój na 2024 rok. Zgodnie z tą Uchwałą w 2024 roku stawka roczna podatku od nieruchomości od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosi 33,10 zł/m² powierzchni. Podatek płatny jest w okresach wskazanych w decyzji. Spodziewać się należy, że stawki podatku od nieruchomości zostaną na 2025 rok zwaloryzowane stosowną Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój.

6. Kaucja.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr Or.IV.0050.601.2016 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 15.11.2016 roku Najemca zobowiązany będzie do wpłaty kaucji w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu brutto, która zdeponowana będzie na bankowym rachunku depozytów Wynajmującego (numer rachunku depozytów do wpłaty kaucji: 76 8470 0001 2001 0017 6125 0071). Kaucję należy wpłacić w terminie wskazanym w umowie najmu lokalu. Zdeponowana kaucja nie będzie odsetkowana. W przypadku braku wywiązania się Najemcy z zobowiązań związanych z najmem lokalu, kaucja zostanie zaliczona na poczet przysługujących Wynajmującemu należności, także tych które mogą powstać na skutek trwania rozliczeń po zakończeniu trwania umowy najmu lub/i zakończeniu używania lokalu.

Dla Najemcy kosztem jest nie tyle sama kaucja, co koszt pozyskania i „zamrożenia” tych środków oraz brak odsetek z tytułu złożenia kaucji u Wynajmującego (koszt utraconych możliwości związanych z alternatywnym wykorzystaniem kapitału).