

w sprawie oddania w najem na okres 6 (sześciu) lat wydzielonego kompleksu pomieszczeń znajdujących się w Zespole Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, które to pomieszczenia powiązane są ze sobą funkcjonalnie w sposób umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu posiłków, w tym dań obiadowych.

Na podstawie art. 68 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz.U. z 2024r. poz. 737) oraz art. 43 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przeznacza się do oddania w najem, na okres 6 (sześciu) lat lokal użytkowy stanowiący część nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, objętej trwałym zarządem, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3278, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LU1B/00097713/8, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu posiłków, w tym dań obiadowych, z wyłączeniem serwowania i sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz tytoniowych. Szczegółowy opis lokalu, jego standard, warunki prowadzenia działalności określa załącznik nr 1 do zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wraz z wykazem nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem, stanowiącym załącznik nr 2 do zarządzenia, ze wskazaniem:

- 1) nazwy oraz siedziby ogłaszającego przetarg,
- 2) oznaczenia lokalu wraz z opisem zawierającym ilość pomieszczeń, wyposażenia w instalacje techniczne oraz opisem jego przeznaczenia,
- 3) ceny wywoławczej miesięcznego wynagrodzenia z tytułu najmu lokalu,

wywiesza się na tablicy ogłoszeń w Zespole Szkół w Białej Podlaskiej, zamieszcza na stronie internetowej szkoły: [www.szkpodst9.pl](http://www.szkpodst9.pl) oraz zamieszcza się na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska: [www.bialapodlaska.pl](http://www.bialapodlaska.pl) na okres 21 (dwudziestu jeden) dni, a informacje o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

§ 3. Po upływie terminu, o którym mowa w § 2, zostanie ogłoszony przetarg, z którego warunkami będzie można zapoznać się na stronie internetowej szkoły: [www.szkpodst9.pl](http://www.szkpodst9.pl)

§ 4. Do przeprowadzenia przetargu powołuje się komisję przetargową, której skład oraz zakres obowiązków określa załącznik nr 3 do zarządzenia.

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierza się Przewodniczącemu komisji przetargowej.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**DYREKTOR**  
  
mgr Bernardeta Mikołajczak  
(podpis i pieczęć dyrektora)

## OPIS LOKALU UŻYTKOWEGO

### I. Powierzchnia kompleksu żywieniowego: 895,40 m<sup>2</sup>

1. Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń na parterze o powierzchni: 674,91 m<sup>2</sup> w tym: jadalnia - 283,09 m<sup>2</sup>, kuchnia - 88,66 m<sup>2</sup>, rozdzielnia posiłków - 15,99 m<sup>2</sup>, zmywalnia - 15,30 m<sup>2</sup>, pomieszczenie szaf chłodniczych - 30,07 m<sup>2</sup>, magazyn produktów suchych - 28,75 m<sup>2</sup>, spiżarnia podręczna - 20,88 m<sup>2</sup>, przygotowalnia mięsa - 10,94 m<sup>2</sup>, WC personelu - 8,36 m<sup>2</sup>, szatnia personelu - 11,18 m<sup>2</sup>, pokój personelu - 9,46 m<sup>2</sup>, pokój kierownika - 10,58 m<sup>2</sup>, biuro - 11,92 m<sup>2</sup>, przedsionek - 2,70 m<sup>2</sup>, magazyn gospodarczy - 5,21 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na odpadki - 5,60 m<sup>2</sup>, przedsionek - 2,26 m<sup>2</sup>, korytarz - 53,14 m<sup>2</sup>, WC dziewcząt - 14,86 m<sup>2</sup>, WC chłopców - 14,86 m<sup>2</sup>, korytarz - 31,10 m<sup>2</sup>.
2. Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń w piwnicy o powierzchni: 220,49 m<sup>2</sup>, w tym: magazyn zasobów - 18,01 m<sup>2</sup>, magazyn gospodarczy - 22,18 m<sup>2</sup>, magazyn ziemniaków i warzyw - 53,48 m<sup>2</sup>, obieralnia warzyw - 26,19 m<sup>2</sup>, pomieszczenie porządkowe - 10,13 m<sup>2</sup>, WC - 4,52 m<sup>2</sup>, zmywalnia dużych garów - 16,82 m<sup>2</sup>, magazyn kiszonek - 17,50 m<sup>2</sup>, korytarz - 33,66 m<sup>2</sup>, klatka schodowa - 18,00 m<sup>2</sup>.

### II. Charakterystyka budynku

Kompleks żywieniowy jest wydzieloną częścią Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2. Lokal użytkowy przeznaczony jest do żywienia zbiorowego, podlega nadzorowi i kontroli Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Komendzie Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej, Mazowieckiej Spółce Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gazu Biała Podlaska, Państwowej Inspekcji Pracy, Urzędowi Dozoru Technicznego.

### III. Lokalizacja obiektu

1. Wydzielony, niesamodzielny kompleks żywieniowy o pow. 895,40 m<sup>2</sup>, stanowi część nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta nr 2, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3278, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LU1B/00097713/8.
2. Wjazd na parking do kompleksu żywieniowego znajduje się od ulicy Królowej Jadwigi.
3. Wejścia do kompleksu żywieniowego są osobne i niezależne.

### IV. Wewnętrzne instalacje w kompleksie żywieniowym

1. Wewnętrzne instalacje:
  - 1) energia elektryczna,
  - 2) energia cieplna i ciepła woda,
  - 3) wodno-kanalizacyjna,
  - 4) gaz ziemny

Najemca będzie ponosił koszty i opłaty za energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę zimną i odprowadzanie ścieków, za dostawę wody ciepłej, wywóz nieczystości stałych, dostawę gazu ziemnego, telefon z internetem po samodzielnym zawarciu stosownych umów z właściwymi jednostkami. Wynajmujący będzie ponosił koszty związane z dostarczaniem energii cieplnej.

## 2. Wymagane okresowe przeglądy techniczne:

- a) kanalizacyjny oraz czyszczenia osadników/separatorów tłuszczu
- b) elektryczny,
- c) kominiarski /wentylacja i przewody spalinowe,
- d) instalacji gazowej,
- e) urządzeń gazowych

Najemca będzie ponosił koszty i opłaty za wykonywanie wyżej wymienionych przeglądów technicznych.

## V. Dodatkowe warunki prowadzenia działalności

1. Do obowiązków Najemcy będzie należało zapewnienie uczniom Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia i spożycia posiłków przygotowanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty.
2. Cena sprzedaży jednego posiłku dla ucznia nie może przekroczyć 110% (stu dziesięciu procent) średniej aktualnej ceny za obiad ustalonej dla szkół prowadzonych przez Miasto Biała Podlaska. Najemca może organizować wyżywienie dla pracowników szkoły oraz innych osób spoza szkoły po cenach przez siebie ustalonych.
3. Zapewnienie wychowankom oddziału przedszkolnego w szkole Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia całodniowego wyżywienia: śniadanie, dwudaniowy obiad, podwieczorek. Posiłki te mają być przygotowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci. Cena sprzedaży tych posiłków dla wychowanków nie może przekroczyć aktualnej ceny całodniowego wyżywienia ustalonego przez Miasto Biała Podlaska dla szkół prowadzących oddziały przedszkolne.
4. Wydawanie posiłków wychowankom i uczniom musi odbywać się w godzinach wskazanych przez Wynajmującego, uwzględniających w szczególności godziny przerw szkolnych, i nie może zaburzać pracy szkoły.
5. Nie dopuszcza się prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży lub serwowaniu napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
6. Wszelka działalność podejmowana przez Najemcę musi być zgodna z przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, bhp i ppoż.
7. Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach prowadzić będzie działalność gospodarczą na własny rachunek i ryzyko.

## VI. Cena wywoławcza wynagrodzenia miesięcznego netto z tytułu najmu lokalu wynosi:

**6.344,40 zł (słownie: sześć tysięcy trzysta czterdzieści cztery złote 40/100).**

## VII. Czas zawarcia umowy najmu: określony – 6 (sześć) lat

## VIII. Wyposażenie

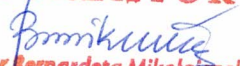
Kompleks żywieniowy nie posiada żadnego wyposażenia. Wyposażenie kompleksu żywieniowego należy do Najemcy i dokonane zostanie przez niego na jego koszt, a po ustaniu okresu najmu zostanie przez Najemcę zabrane, chyba że strony postanowią inaczej.

### **IX. Nakłady konieczne lub ulepszenia**

1. W czasie trwania najmu Najemca zobowiązany jest do dbania o właściwy stan techniczny i sanitarny kompleksu żywieniowego, jak też do dokonywania wszelkich napraw i konserwacji zmierzających do utrzymania kompleksu żywieniowego w stanie niepogorszonym.
2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają Najemcę, co oznacza, że dokonuje on ich samodzielnie na swój koszt bez prawa domagania się zwrotu poniesionych wydatków. O ile strony nie umówią się na piśmie w inny sposób, również obowiązek ponoszenia wydatków związanych z nakładami koniecznymi i ulepszeniami obciąża Najemcę, który nie będzie uprawniony do dochodzenia zwrotu wydatków poczynionych na ten cel, a nakłady przejdą na własność Wynajmującego.

### **X. Informacje dodatkowe**

Oglądanie lokalu po uzgodnieniu z dyrektorem szkoły Panią Bernardetą Mikołajczak pod numerem telefonu: (83) 341 67 10.

**DYREKTOR**  
  
.....**mgr. Bernardeta Mikołajczak**.....  
(podpis i pieczęć dyrektora)

## WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem

Dyrektor Zespołu Szkół w Białej Podlaskiej informuje o przeznaczeniu do oddania w najem, na okres 6 (sześciu) lat wydzielonego kompleksu pomieszczeń powiązanych ze sobą funkcjonalnie o łącznej powierzchni 895,40 m<sup>2</sup> znajdujących się w Zespole Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2.

### I. Przedmiot najmu:

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy stanowiący część nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej trwałym zarządem, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3278, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LU1B/00097713/8 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu posiłków, w tym dań obiadowych, z wyłączeniem serwowania i sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz tytoniowych.
2. Lokal użytkowy nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
3. Lokal użytkowy przeznaczony jest do wynajęcia od dnia podpisania umowy.
4. Szczegółowy opis lokalu, jego standard, warunki prowadzenia działalności oraz wymagane warunki zawarcia umowy najmu określone zostały w opisie lokalu użytkowego, stanowiącego załącznik nr 1 do zarządzenia.

### II. Wysokość opłat z tytułu najmu:

1. Cena wywoławcza miesięcznego wynagrodzenia netto z tytułu najmu lokalu wynosi:  
**6.344,40 zł netto (słownie: sześć tysięcy trzysta czterdzieści cztery złote 40/100)** i stanowi sumę:
  - a) kwoty czynszu za powierzchnię na parterze 674,91 m<sup>2</sup> x 5,15 zł/m<sup>2</sup>, ustaloną wg operatu szacunkowego, co daje 3.475,79 zł,
  - b) kwoty czynszu za powierzchnię w piwnicy 220,49 m<sup>2</sup> x 3,06 zł/m<sup>2</sup>, ustaloną wg operatu szacunkowego, co daje 674,61 zł,
  - c) kwoty opłaty dodatkowej stanowiącej równowartość 1/10 (jednej dziesiątej) podatku od nieruchomości od lokalu użytkowego zapłaconego w danym roku przez Wynajmującego, która na dzień ogłoszenia przetargu wynosi 2.194,00 zł.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 lit. a) i b), będzie podwyższany raz w roku, począwszy od stycznia 2025 roku o 2% (dwa procent) kwoty czynszu obowiązującego w grudniu roku poprzedzającego.
3. W związku z obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od towarów i usług Wynajmującego, miesięczne wynagrodzenie, do zapłaty którego zobowiązany jest Najemca, powiększone zostanie o odpowiednią kwotę VAT ustaloną według obowiązującej stawki 23% (dwadzieścia trzy procent).
4. Miesięczne wynagrodzenie z tytułu umowy najmu płatne będzie z góry do 15 (piętnastego) dnia każdego miesiąca, jednak nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia od otrzymania od Wynajmującego faktury.

**III. W związku z prowadzeniem działalności w przedmiocie najmu Najemca obowiązany będzie m.in. do:** Zawarcia we własnym zakresie i na własny koszt umów z dostawcami mediów – w szczególności energii elektrycznej, dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, dostawy wody

cieplej, wywozu nieczystości stałych, dostawy gazu ziemnego, jak też dostawy sygnału telefonicznego i internetu.

1. Zapewnienia uczniom Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia i spożycia posiłków przygotowanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty, z zastrzeżeniem, że cena sprzedaży jednego posiłku dla ucznia nie może przekroczyć 110% (stu dziesięciu procent) aktualnej ceny obiadu ustalonej dla szkół prowadzonych przez Miasto Biała Podlaska.
3. Zapewnienie wychowankom oddziału przedszkolnego w szkole Wynajmującego możliwości odpłatnego nabycia całodniowego wyżywienia: śniadanie, dwudaniowy obiad, podwieczorek.
4. Posiłki te mają być przygotowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadami prawidłowego żywienia dzieci. Cena sprzedaży tych posiłków dla wychowanków nie może przekroczyć aktualnej ceny całodniowego wyżywienia ustalonej przez Miasto Biała Podlaska dla szkół prowadzących oddziały przedszkolne.
5. Prowadzenia w kompleksie żywieniowym wyłącznie działalności gospodarczej polegającej na serwowaniu posiłków uprzednio przygotowanych przez siebie lub zakupionych od podmiotu trzeciego z wyłączeniem jednak serwowania i sprzedaży wyrobów alkoholowych oraz tytoniowych.
6. Posiadania polisy ubezpieczeniowej OC obejmującej zdarzenia powstałe w związku z prowadzoną działalnością w kompleksie żywieniowym oraz zobowiązania się do posiadania takiej polisy przez cały okres trwania Umowy.

#### **IV. Kaucja gwarancyjna**

1. Celem należytego zabezpieczenia wykonania postanowień umowy, wadium wpłacone przez Najemcę zostanie zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej, w wysokości 10.000,00 zł (dziesięciu tysięcy złotych).
2. Kaucja gwarancyjna zabezpiecza roszczenia Wynajmującego, jakie mogą mu przysługiwać wobec Najemcy w związku z niewykonaniem lub nienależnym wykonaniem umowy, w tym w szczególności roszczenia o zapłatę miesięcznego wynagrodzenia z tytułu najmu, o zapłatę odsetek z tytułu zaległych płatności, o zapłatę kar umownych, a także roszczenia o odszkodowanie za uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie przedmiotu najmu.
3. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy po ewentualnym pomniejszeniu o równowartość roszczeń Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia w stosunku do Najemcy roszczeń o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia przedmiotu najmu na zasadach ogólnych ponad kwotę kaucji gwarancyjnej.

#### **V. Informacje dodatkowe:**

1. Wykaz niniejszy wywiesza się na okres 21 (dwudziestu jeden) dni w siedzibie szkoły. Informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej szkoły: [www.szkpodst9.pl](http://www.szkpodst9.pl) i na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska: [www.bialapodlaska.pl](http://www.bialapodlaska.pl)
2. Informacji dotyczącej przedmiotu najmu udziela dyrektor szkoły Pani Bernardeta Mikołajczak pod numerem telefonu (83) 341 67 10 albo osobiście w pokoju 16 w siedzibie szkoły.

**DYREKTOR**  
  
.....mgr Bernardeta Mikołajczak.....  
(podpis i pieczęć dyrektora)

1. Powołuje się komisję przetargową w celu przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na najem na okres 6 (sześciu) lat wydzielonego kompleksu pomieszczeń znajdujących się w Zespole Szkół w Białej Podlaskiej przy ul. Zygmunta Augusta 2, które to pomieszczenia powiązane są ze sobą funkcjonalnie w sposób umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i serwowaniu posiłków, w tym dań obiadowych w składzie:
  - 1) Violetta Kołodziejczuk - przewodniczący komisji
  - 2) Adriana Sucharzewska - członek komisji,
  - 3) Agnieszka Klimiuk- członek komisji.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.
3. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, w przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego.
4. Przewodniczący komisji nadzoruje sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu, który zawiera informacje o:
  - 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu
  - 2) oznaczeniu lokalu użytkowego będącego przedmiotem przetargu
  - 3) obciążeniach i zobowiązaniach dotyczących lokalu i nieruchomości,
  - 4) oferentach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - 5) cenie wywoławczej miesięcznego wynagrodzenia z tytułu najmu lokalu użytkowego oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu lub informację o złożonych ofertach i wyborze najkorzystniejszej, wraz z danymi osoby wyłonionej w przetargu jako wygrywającej,
  - 6) inne uznane przez komisję informacje, oświadczenia, zapytania i wnioski.
5. Komisja przetargowa w uzasadnionych przypadkach występuje do dyrektora szkoły z wnioskiem o odwołanie lub unieważnienie przetargu. Rozstrzygnięciem własnym zamyka przetarg i stwierdza wybór oferenta lub kończy przetarg wynikiem negatywnym.
6. Protokół, stanowiący podstawę zawarcia umowy, sporządza się w dwóch egzemplarzach. Podpisują go wszyscy członkowie komisji przetargowej oraz wygrywający przetarg, który otrzymuje jeden egzemplarz.

**DYREKTOR**  
  
mgr Bernardeta Mikolajczak  
(podpis i pieczęć dyrektora)