

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Prezydent Miasta Chełm ogłasza I przetarg pisemny nieograniczony na oddanie w najem lokali użytkowych usytuowanych w budynkach położonych w Chełmie przy ulicy Ceramicznej 3E oraz 3D, stanowiących własność Miasta Chełm, na czas oznaczony do 3 lat

Podstawa prawna: art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 roku poz. 399).

1. Do najmu, w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego, przeznaczone są lokale użytkowe (lokal biurowy oraz hale produkcyjno-magazynowe) usytuowane w budynkach położonych w Chełmie przy ulicy Ceramicznej 3E oraz 3D, stanowiących własność miasta Chełm
 - 1) **lokal biurowy Nr 1** o powierzchni użytkowej 31,10 m² – wadium wynosi **1.000,00 zł**- ul. Ceramiczna 3E,
 - 2) **hala produkcyjno – magazynowa Nr 1** o powierzchni użytkowej 911,70 m² wraz z pomieszczeniami socjalnymi o powierzchni użytkowej 70,10 m² – o łącznej powierzchni 981,80 m² – wadium wynosi **2.945,00 zł**,
 - 3) **hala produkcyjno – magazynowa Nr 3** o powierzchni użytkowej 921,20 m² wraz z pomieszczeniami socjalnymi o powierzchni użytkowej 68,50 m² – o łącznej powierzchni 989,70 m² – wadium wynosi **2.969,00 zł** - ul. Ceramiczna 3D
2. Opisane w pkt 1 lokale użytkowe zostały przeznaczone do oddania w najem na podstawie Zarządzenia Nr 786/25 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 2 grudnia 2025 roku w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego. Wykaz dotyczy części nieruchomości położonej w Chełmie przy ulicy Ceramicznej 3D i 3E, oznaczonej w obrębie 5 numerem działki 55/53 o powierzchni 24006 m², przeznaczonej do oddania w najem w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego.
3. Dla nieruchomości położonej w Chełmie przy ulicy Ceramicznej 3E oraz 3D, oznaczonej w obrębie 5 numerem działki 55/53 o powierzchni 24006 m² Sąd Rejonowy w Chełmie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr LU1C/00052063/0. Nieruchomość jest wolna od ograniczonych praw rzeczowych oraz od obciążeń hipotecznych.
4. Działka numer 55/53 o powierzchni 24006 m² objęta jest w części miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 7 poz. 255 z dnia 11.02.2002 roku) oraz w części miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wygon” w Chełmie uchwalonym uchwałą Nr XVI/162/04 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 16.02.2004 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 65, poz. 1180 z dnia 14.04.2004 roku). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 28 grudnia 2001 roku nieruchomość przeznaczona jest pod usługi, bazy, składy, przemysł – specjalną strefę ekonomiczną o symbolu planistycznym C1.U-51, natomiast zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 16 lutego 2004 roku nieruchomość przeznaczona jest pod ulicę Szpitalną, ulicę Ceramiczną – zbiorcze o symbolu planistycznym TDPZ -01.

5. Cena wywoławcza za 1 m² powierzchni **lokali biurowych**, o których mowa w pkt 1, ust. 1 wynosi: **10,00 zł**, plus podatek VAT według obowiązującej stawki.
Cena wywoławcza za 1 m² powierzchni **hali**, o których mowa w pkt.1, ust. 2 i 3 wynosi **7,00 zł**, plus podatek VAT według obowiązującej stawki.
6. Wadium w wysokości ustalonej w pkt 1, należy wpłacić na rachunek bankowy Miasta Chełm w Banku:
PKO S.A. I O/Chełm Nr 70 1240 2223 1111 0000 3576 9525
w tytule przelewu należy wpisać:
„Wadium – na lokal użytkowy nr o powierzchnim² - ul. Ceramiczna 3E/3D.”
w terminie do dnia **22.04.2026 roku**.
7. Oprócz czynszu najmu, Najemca będzie ponosił opłaty eksploatacyjne:
 - 1) koszty pobranej energii elektrycznej wynikające z faktycznego zużycia,
 - 2) koszty dostarczonego gazu wyliczone proporcjonalnie według wynajmowanej powierzchni,
 - 3) opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków wyliczone proporcjonalnie według wynajmowanej powierzchni.

Ponadto, Najemca będzie ponosił:

- 1) opłatę stałą za utrzymanie porządku i czystości nieruchomości tj. za odśnieżanie dachów, odśnieżanie terenu, prace porządkowe części wspólnych nieruchomości, konserwacje i przeglądy urządzeń, w wysokości 1 zł za 1 m² wynajmowanej powierzchni plus podatek VAT według obowiązującej stawki na dzień wystawienia faktury, liczoną jako iloczyn opłaty stałej tj. 1 zł oraz 1 m² wynajmowanej powierzchni,
 - 2) inne koszty i opłaty na podstawie zawartych we własnym imieniu umów, stosownie do rachunków wystawianych przez odpowiednich dostawców i usługodawców, tj.: opłaty za wywóz odpadów stałych, opłaty telekomunikacyjne, koszty ochrony przedmiotu najmu, itp.
8. Na Najemcy będzie ciążył obowiązek opłacania podatku od nieruchomości.
 9. Pisemna oferta składana przez Oferenta powinna zawierać:
 - 1) nazwa firmy Oferenta, adres Oferenta prowadzącego działalność, nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli Oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, wraz z podaniem numeru NIP, REGON, adres do korespondencji, numer telefonu,
 - 2) dane osoby lub osób upoważnionych do podpisania umowy najmu, a w przypadku, gdy działa pełnomocnik – stosowne pełnomocnictwo,
 - 3) kopię dowodu uiszczenia wadium,
 - 4) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z Regulaminem CHCAG oraz warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu o przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - 5) oświadczenie, że Oferent posiada, bądź nie posiada jakiegokolwiek zadłużenia wobec Miasta Chełm, jak i wobec ZUS z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne oraz Urzędu Skarbowego, w przypadku posiadania zaległości, wskazanie z jakiego tytułu i w jakiej wysokości,
 - 6) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z projektem umowy najmu i przyjmuje jej treść bez zastrzeżeń oraz, że w przypadku wygrania przetargu podpisze umowę najmu o treści, jak w projekcie,

- 7) oświadczenie, że Oferent prowadzi, bądź nie prowadzi przedsiębiorstwa wpisanego w inteligentne specjalizacje regionu (czyli głównie: żywność wysokiej jakości, zielona gospodarka, zdrowe społeczeństwo, cyfrowe społeczeństwo, technologie materiałowe, procesy produkcyjne i logistyczne). W przypadku prowadzenia takiej działalności wskazanie w jaki sposób i w jakim zakresie przedsiębiorstwo działa w ramach inteligentnych specjalizacji regionu.
Link do strony internetowej – <https://www.lubelskie.pl/file/2021/03/REGIONALNA-STRATEGIA-INNOWACJI-WOJEW%3%93DZTWA-LUBELSKIEGO-wersja-ostateczna-dost%C4%99pna-cyfrowo-marzec-2021.pdf>, od str. 87 – lista szczegółowych zagadnień,
 - 8) oświadczenie, że Oferent jest mikro /małym/, średnim* przedsiębiorstwem,
 - 9) w przypadku Oferenta/Oferentów, którzy nie zostali wyłonieni jako najemca lokalu - wskazanie numeru konta, na które ma zostać dokonany zwrot wadium,
 - 10) oferowaną cenę za najem z wyszczególnieniem lokalu (numer lokalu z pkt 1 niniejszego ogłoszenia), stawkę najmu za 1 m² powierzchni netto i brutto oraz stawkę najmu za lokal netto i brutto – tj.: stawka za 1 m² x powierzchnia lokalu. Podczas oceny ofert zostanie dokonane uśrednienie zaoferowanych stawek czynszu za 1 m²,
 - 11) deklarowany okres najmu lokalu/lokali,
 - 12) oświadczenie, że Oferent współpracuje lub nie współpracuje w ramach B+R,
 - 13) miejscowość i datę sporządzenia oferty,
 - 14) czytelny podpis Oferenta, pieczęć imienna /firmowa.
10. Oferty mogą składać:
- 1) mikroprzedsiębiorstwa (przedsiębiorstwa zatrudniające mniej niż 10 pracowników, którego roczny obrót oraz/lub całkowity bilans roczny nie przekracza 2 milionów euro),
 - 2) małe przedsiębiorstwa (przedsiębiorstwa zatrudniające mniej niż 50 pracowników, którego roczny obrót oraz/lub całkowity bilans roczny nie przekracza 10 milionów euro),
 - 3) średnie przedsiębiorstwa (przedsiębiorstwo, które zatrudnia do 250 pracowników i którego roczny obrót nie przekracza 50 milionów euro, lub roczna suma bilansowa nie przekracza 43 milionów euro).
11. Oferty należy składać w terminie do dnia **23.04.2026 roku do godz. 15:00** w siedzibie Urzędu Miasta Chełm, przy ulicy Lubelskiej 65, w Departamencie Obsługi Mieszkańców w Wydziale Kontaktów z Mieszkańcami – pokój Nr 24, na I piętrze budynku w zaklejonej kopercie z dopiskiem „**Oferta – najem lokalu użytkowego usytuowanego w budynku położonym w Chełmie przy ulicy Ceramicznej 3E/3D**” lub przesłać na adres Urząd Miasta Chełm, ul. Lubelska 65, 22-100 Chełm z dopiskiem na kopercie, jak wyżej. Decyduje data wpływu do Urzędu Miasta.
12. Lokale zostaną udostępnione w celu zapoznania się z jego stanem technicznym w dniach od 13.04.2026 roku do 22.04.2026 roku, po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym pod numerem telefonu: 82 564 33 97 lub mailowym: nieruchomosci@umchelmlp

13. **Kryteria oceny ofert:**

(gdzie 1% = 1punkt, maksymalnie można uzyskać 100 punktów, czyli 100%)

- 1) najwyższa cena (**maksymalnie 40 punktów**),
(kryterium obliczane jest na podstawie poniższego algorytmu):

$$Cena = \frac{\textit{badana oferta}}{\textit{oferta najkorzystniejsza}} \times 100 \times 40\%$$

- 2) liczba deklарowanych powierzchni (**maksymalnie 30 punktów**),
a) 30 punktów za najem 3 lokali,
b) 20 punktów za najem 2 lokali,
c) 10 punktów za najem 1 lokalu,
- 3) działalność przedsiębiorstwa spójna z inteligentnymi specjalizacjami regionu (**maksymalnie 10 punktów**), punkty zostaną przyznane w przypadku kiedy przedsiębiorstwo /firma/ określi działalność gospodarczą wpisaną w inteligentne specjalizacje regionu, o którym mowa w pkt 9 ppkt. 7,
- 4) deklarowany okres najmu (**maksymalnie 15 punktów**),
a) 5 punktów za okres do 12 miesięcy,
b) 10 punktów za okres od 12 miesięcy do 24 miesięcy,
c) 15 punktów za okres od 24 miesięcy do 36 miesięcy,
- 5) współpraca w ramach B+R (listy intencyjne, porozumienia, zaświadczenia z prowadzonej współpracy, umowy z instytucjami lub ośrodkami B+R, przynależność do stowarzyszeń realizujących przedsięwzięcia B+R itp.) (**maksymalnie 5 punktów**),
- 6) Za najkorzystniejszą będzie uznana oferta, która uzyska największą liczbę punktów według następującego wzoru:

$$Liczba punktów = \frac{\textit{badana oferta}}{\textit{oferta najkorzystniejsza}} \times 100 \times 100\%$$

- 7) W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów przez dwóch lub więcej Oferentów, przetarg wygrywa Oferent, który złożył ofertę o zaproponowanej najwyższej stawce za 1 m² najmu za lokal.
14. Część jawna przetargu zostanie przeprowadzona przez komisję przetargową powołaną Zarządzeniem Nr 667/25 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 29 sierpnia 2025 roku w obecności Oferentów, która odbędzie się w siedzibie Urzędu Miasta Chełm przy ul. Lubelskiej 65 w sali konferencyjnej nr 1 na parterze budynku w dniu 28.04.2026 roku o godz. 10⁰⁰.
15. Część niejawną przetargu zostanie przeprowadzona przez komisję przetargową powołaną Zarządzeniem Prezydenta Miasta Chełm, o którym mowa w pkt 14. Część niejawną odbędzie się po zakończeniu części jawnej i dotyczyć będzie oceny złożonych ofert.

16. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu najmu, a do czasu podpisania umowy najmu stanowi kaucję zabezpieczającą zawarcie umowy.
17. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie wcześniej niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
18. Uczestnik przetargu jest zobowiązany w terminie 7 dni od daty zakończenia przetargu wynikiem pozytywnym do zawarcia umowy najmu. W przypadku niedotrzymania terminu zawarcia umowy najmu bądź rezygnacji z najmu lokalu oferent, którego oferta została uznana przez komisję przetargową za najkorzystniejszą traci prawo do zwrotu wpłaconego wadium.
19. Dodatkowych informacji o przedmiocie przetargu udziela:
 - 1) Departament Nieruchomości, kontakt telefoniczny: (82) 564 33 97 lub mailowy: nieruchomosci@umchelm.pl oraz
 - 2) Centrum Obsługi Inwestora kontakt telefoniczny: 784 284 133 lub mailowy: invest@umchelm.pl
20. Ogłoszenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Chełm na okres 14 dni /do dnia przetargu tj. począwszy od dnia 13 kwietnia 2026 roku do dnia 28 kwietnia 2026 roku, a także zamieszczono na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej. Wyciąg z ogłoszenia o przetargu zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej obejmującej co najmniej powiat.
21. Wynik przetargu zostanie ogłoszony poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Chełm oraz poprzez publikację na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Chełm.
22. Prezydent Miasta Chełm zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyłonienia którejkolwiek z ofert oraz odwołania przetargu w razie uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Chełm oraz na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Chełm.

Załączniki do ogłoszenia:

1. Załącznik Nr 1 - Wzór oferty.
2. Załącznik Nr 2 - Regulamin CHCAG.
3. Załącznik Nr 3 - Plan sytuacyjny.
4. Załącznik Nr 4 - Wzór umowy najmu.
5. Załącznik Nr 5 - Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych.

I ZASTĘPCA PREZYDENTA

MIASTA CHEŁM

/-/ Radosław Wnuk