

Regulamin w sprawie przeprowadzania przetargów na najem komunalnych lokali użytkowych na terenie Żar

I. Przepisy ogólne.

1. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o o w Żarach, zwany dalej Zakładem, jako Wynajmujący uprawniony jest do wynajmu lokali użytkowych w drodze przetargu.

2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd ZGM Sp. z o o powołuje komisję przetargową w składzie od 3 do 5 osób, w tym przewodniczącego.

3. Zakład organizuje przetarg w formie pisemnej polegającej na zbieraniu ofert lub w formie ustnej / licytacji/.

4. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji przetargowej. Członkowie komisji złożą do protokołu oświadczenia, iż nie zachodzi okoliczność określona w zdaniu pierwszym. W przypadku wystąpienia okoliczności, o jakiej mowa wyżej, członek komisji zostanie wykluczony z jej prac. Wniosek w tej sprawie składa prezesowi Zakładu przewodniczący Komisji, a gdy wniosek dotyczy przewodniczącego, jeden z członków komisji.

5. Przed ogłoszeniem przetargu na najem lokalu użytkowego, Zarząd ZGM Sp. z o o w Żarach ustala :

- a/ cenę wywoławczą – zgodnie z obowiązującą dla danej strefy stawką i zasadami określonymi w Zarządzeniu Nr 18/12 z dnia 31/01/2012 wydanym przez Burmistrza Miasta Żary w sprawie zasad gospodarowania mieniem gminnym w zakresie najmu i minimalnych stawek czynszu najmu za lokale użytkowe;
- b/ wadium przetargowe , tj. odniesioną do lokalu kwotę, wpłacenie której na rzecz Zakładu upoważnia oferenta do uczestnictwa w przetargu.

6. Sposób ustalania ceny wywoławczej :

- a/ podstawą do określenia ceny wywoławczej jest stawka **netto** ustalona w oparciu o § 3 cytowanego wyżej Zarządzenia dla rodzaju działalności opisanego liczbą porządkową (Lp.) 1, jako najczęstszego rodzaju działalności i odpowiedniej strefy czynszowej;
- b/ w przypadku braku ofert na najem lokalu za ustalona stawkę wywoławczą plus minimum jedno postąpienie przetarg unieważnia się, a obniżoną stawkę wywoławczą ustala się zgodnie z § 5 ust 2 ww. Zarządzenia.
- c/ jeżeli w wyniku drugiego przetargu lokal nie zostanie oddany w najem, wynajmujący może podjąć decyzję o obniżce ceny wywoławczej nie więcej niż o 50 % stawki określonej w § 3 ww. Zarządzenia albo podjąć decyzję o oddaniu w najem w trybie bezprzetargowym (§ 1 pkt 2a Zarządzenia).

7. W przypadku, gdy oferent wygrywający przetarg zamierza prowadzić w lokalu inną działalność niż ta, która była podstawą określenia ceny wywoławczej, umowę zawiera się, jeżeli wylicytowana stawka osiągnie co najmniej stawkę określoną w ww. uchwale dla tego rodzaju działalności plus minimum jedno postąpienie. Informację o tym zastrzeżeniu przewodniczący komisji przetargowej przekazuje oferentom przed rozpoczęciem licytacji.

8. Podstawą wyliczenia wadium jest wartość w złotych ustalona w postaci iloczynu powierzchni użytkowej lokalu oraz ceny wywoławczej.

9. Zakład wyznacza termin przetargu i publikuje ogłoszenie w tej sprawie co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu.

10. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty, jeśli zaoferowana cena - w licytacji ustnej musi ona zostać przybita po trzykrotnym powtórzeniu - będzie co najmniej równa cenie wywoławczej powiększonej o minimalne postąpienie.

11. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w siedzibie ZGM Sp. z o o, a w przypadku pawilonów handlowych zlokalizowanych na targowisku także na tablicy ogłoszeń targowiska oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Żary i ZGM.

12. Ogłoszenie o przetargu ustnym na najem lokalu użytkowego powinno określać między innymi :

- a/ nazwę i siedzibę zakładu;
- b/ adres i położenie lokalu w budynku;
- c/ branżę lub rodzaj działalności prowadzonej ostatnio w lokalu;
- d/ powierzchnię użytkową;
- e/ wysokość wadium przetargowego oraz sposób i termin jego wpłacenia na rachunek Zakładu;
- f/ cenę wywoławczą i minimalną kwotę postąpienia (przebicia przetargowego);
- g/ miejsce i termin, w którym można obejrzeć lokal ;
- h/ dokładny czas i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- i/ możliwość wycofania lokalu z przetargu bez podania przyczyny;
- j/ informacje o terminie zwrotu wadium przetargowych;
- k/ zastrzeżenie o całkowitym przepadku wadium przetargowego na rzecz Zakładu w przypadku, jeśli oferent, którego oferta została przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie.
- l/ strony internetowe, na których zamieszczony został regulamin przetargu

13. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym (zbieraniu ofert) należy podać w szczególności :

- a) nazwę i siedzibę Zakładu;
- b) adres i położenie lokalu w budynku;
- c) branżę lub rodzaj działalności prowadzonej ostatnio w lokalu;
- d) powierzchnię użytkową;
- e) wysokość wadium przetargowego oraz sposób i termin jego wpłacenia na rachunek Zakładu;
- f) cenę wywoławczą i minimalną kwotę postąpienia (przebicia przetargowego);
- g) miejsce i termin, w którym można obejrzeć lokal ;
- h) dokładny czas i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- i) możliwość wycofania lokalu z przetargu bez podania przyczyny;
- j) informacje o terminie zwrotu wadium przetargowych;

- k/ zastrzeżenie o całkowitym przepadku wadium przetargowego na rzecz budżetu w przypadku, jeśli oferent, którego oferta została przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie.
- l/ miejsce, termin i tryb oraz warunki składania ofert.
- ł/ strony internetowe, na których zamieszczony został regulamin przetargu.

14. Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, podlega zwrotowi po zakończeniu przetargu w terminie 7 dni, na podane przez oferenta konto bankowe.

II Przetarg ustny.

15. Przed przetargiem, komisja przetargowa rejestruje uczestników przetargu, umieszczając w odpowiednim wykazie dane dotyczące :

- a/ uczestnika przetargu / nazwisko, imię, adres/nazwę;
- b/ dowodu wpłaty wadium przetargowego;
- c/ konta, na które należy zwrócić wadium w przypadku przegrania licytacji;
- d/ inne dane, np. informację dotyczącą przypadku, gdy w przetargu zamierza wziąć udział czyjś przedstawiciel (wymagana pisemna forma pełnomocnictwa).

16. Przetarg ma charakter jawny i odbywa się w drodze publicznej licytacji.

17. Po wywołaniu przetargu, prowadzący przetarg podaje do wiadomości :

- a/ dane dotyczące lokalu;
- b/ wysokość wadium przetargowego;
- c/ cenę wywoławczą i minimalną kwotę postąpienia;
- d/ personalnie – uczestników przetargu;
- e/ ewentualne zmiany warunków przetargu.

18. Stawienie się jednego licytanta wystarczy do odbycia przetargu na najem lokalu użytkowego – pod warunkiem, że licytant ten poda cenę wyższą od ceny wywoławczej minimum o jedno postąpienie.

19. Licytacja rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej.

20. Kwota jednorazowego postąpienia przetargowego zostaje podana przez prowadzącego przetarg i może być przez licytantów zwiększana jako jej wielokrotność.

21. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą, z zastrzeżeniem pkt 25.

22. Przetarg na najem lokalu użytkowego wygrywa ten licytant, którego zaoferowana cena zostanie po trzykrotnym wywołaniu przybita przez prowadzącego przetarg.

23. Z chwilą przybicia – licytant – najemca podpisuje z komisją przetargową odpowiedni protokół, doręczając komisji dowód wpłaty wadium przetargowego. Protokół ten stanowi dokument potwierdzający prawo do zawarcia umowy najmu.

24. Licytant – najemca, który w uzgodnionym – wykazanym w protokole z przetargu – terminie nie zawarze umowy najmu, traci prawa wynikające z przybicia oraz wpłacone wadium przetargowe.

25. W razie odstąpienia licytanta – najemcy od podpisania umowy najmu lokalu użytkowego, Zakład może zaproponować prawo do najmu lokalu temu licytantowi, który podczas przetargu zaoferował cenę bezpośrednio najwyższą po odstępującym od najmu licytancie, pod warunkiem wpłacenia wadium przetargowego, oraz podpisania z Zakładem protokołu, o którym mowa w pkt 23, przy czym mają tu odpowiednie zastosowanie postanowienia ust 18 i ust 24.

26. Komisja sporządza protokół z przebiegu przetargu, który powinien zawierać :

- a/ oznaczenie czasu i miejsca przetargu;
- b/ skład imienny komisji przetargowej;
- c/ wysokość ceny wywoławczej;
- d/ najwyższą cenę zaoferowaną na najem lokalu;
- e/ dane dotyczące uczestników przetargu oraz imię i nazwisko lub nazwę licytanta – najemcy lokalu;
- f/ imię i nazwisko lub nazwę oferenta, który zaoferował cenę bezpośrednio najwyższą po zwycięzcy przetargu;
- g/ wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu.

III Przetarg pisemny.

27. Ogłaszając przetarg pisemny na najem lokali użytkowych, poza jego zasadami określonymi w pkt 13, Zakład powinien określić m.in.następujące warunki :

- 1) koperta z ofertą winna zostać zamknięta, opatrzona klauzulą „ nie otwierać przed.....godz.....” i od strony zewnętrznej musi zawierać nw.dane :
 - a/ oferta na najem lokalu użytkowego w Żarach przy ul.....”
 - b/ imię i nazwisko lub nazwę oferenta oraz jego miejsce zamieszkania lub siedzibę;
- 2) oferta na najem lokalu użytkowego zawiera m.in.dane :
 - a/ imię i nazwisko lub nazwę oferenta oraz jego miejsce zamieszkania lub siedzibę;
 - b/ adres lokalu użytkowego będącego przedmiotem oferty;
 - c/ szczegółowo - branżę lub rodzaj działalności przewidzianej do prowadzenia w lokalu;
 - d/ oświadczenie, iż akceptuje warunki przetargu zamieszczone w regulaminie i ogłoszeniu o przetargu;
 - e/ jednoznacznie zaoferowaną cenę **netto** – stawka miesięczna czynszu najmu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu;
 - f/ podpis i ewentualnie pieczęć oferenta;
 - g/ konto, na które należy zwrócić wadium w przypadku odrzucenia oferty.

28. W oznaczonym przez Zakład dniu i godzinie prowadzący przetarg w obecności komisji przetargowej i obecnych oferentów dokonuje otwarcia ofert oraz ustala :

- a/ ważność ofert;
- b/ spełnienie wymogu uiszczenia wadium przetargowych;
- c/ oferenta, który zaoferował najwyższą / lub jedyną/ cenę.

29. W przypadku stwierdzenia, iż kilku oferentów podało identyczną najwyższą cenę, komisja przetargowa postanawia, ogłosić przetarg ustny pomiędzy tymi oferentami, ustalając jednocześnie termin przetargu, przy czym każdy z nich związany jest swoją ofertą, a jeśli w przetargu ustnym nie dojdzie do postąpienia, Zakład samodzielnie wybiera oferenta, którego oferta zostanie przyjęta. Zakład zastrzega sobie prawo odrzucenia oferty, gdy oferentem jest najemca innego lokalu będącego w Zarządzie Zakładu i zalega on z uiszczeniem opłat z tytułu najmu tego lokalu.

30. W razie wyboru oferenta – wystosowane zawiadomienie o przyjęciu oferty jest dokumentem uprawniającym do zawarcia umowy najmu.

31. Z przeprowadzonego przetargu - niezwłocznie po jego zakończeniu – komisja przetargowa sporządza protokół, zawierający m.in. dane określone w pkt 26 oraz wywiesza wyniki przetargu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żarach, siedzibie ZGM Sp. z o o a w przypadku pawilonów handlowych zlokalizowanych na targowisku także na tablicy ogłoszeń targowiska oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Żary i ZGM Sp. z o o.

32. Poza przypadkami przyjęcia oferty , inne wnioski zawarte w protokole wymagają akceptacji Prezesa Zakładu.

33. Do pozostałych oferentów - poza zwycięzcą przetargu – Zakład kieruje zawiadomienia, podając w nich wysokość przyjętej oferty.

IV Przepisy końcowe

34. Na działalność komisji przetargowej służy bezpośrednio zainteresowanym prawo wniesienia skargi do Prezesa Zakładu, w terminie 3 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu.

35. Umowa najmu lokalu z oferentem, który wygrał przetarg zostanie podpisana niezwłocznie po upływie terminu określonego w pkt 34, a w przypadku wniesienia skargi, po jej rozpatrzeniu.