

# Regulamin przetargu na wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Żary o statusie miejskim.

## Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Przepisy regulaminu określają sposób i tryb przeprowadzenia przetargu na najem lokali mieszkalnych z czynszem wolnym znajdujących się w zasobach Gminy Żary o statusie miejskim, zarządzanych przez **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółkę z o o w Żarach**,
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o :
  - a) **organizatorze** – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o o, zwaną dalej Spółką
  - b) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> stanowiący własność Gminy Żary o statusie miejskim będący w zasobie zarządzanym przez Spółkę;
  - c) **stawce wywoławczej** – należy rozumieć podaną w ogłoszeniu o przetargu miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości podlegającej czynszowi.
3. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej stawki czynszu wolnego za najem lokalu mieszkalnego wskazanego w ogłoszeniu w trybie odrębnej umowy.
4. Przetarg na wynajem za zapłatą czynszu wolnego lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> ma charakter ofertowego przetargu nieograniczonego, przy czym oferty składa się na piśmie. Dopuszcza się a możliwość przeprowadzenia przetargu ustnego ( licytacji ), o czym decyduje Organizator.
5. Najemca płaci czynsz wylicytowany waloryzowany w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawanych przez GUS za poprzedni rok.
6. Wysokość stawki wywoławczej w postępowaniu przetargowym na najem nieruchomości nie może być niższa niż odpowiednio
  - w pierwszym przetargu 140 %
  - w drugim przetargu 125 %
  - w trzecim przetargu 110 %obowiązującej stawki bazowej czynszu określonej w aktualnym Zarządzeniu Burmistrza Miasta Żary.
7. Przetarg ogłasza Prezes Spółki.
8. Oferta przetargowa powinna zawierać :
  - a. określenie podmiotu : imię, nazwisko oferenta, adres zamieszkania potwierdzony oświadczeniem, że dane w tym zakresie są prawdziwe i nie ulegną zmianie do czasu rozstrzygnięcia przetargu,
  - b. proponowaną wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> pow.użytkowej – wyższą od ceny wywoławczej ( proponowana stawka 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie obejmuje kosztów z tytułu dostarczonych mediów ),
  - c. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu,
    - d. oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu,
    - e. oświadczenie, iż osoba stawająca do przetargu, która jest najemcą innego lokalu mieszkalnego, stanowiącego Zasób Gminy Żary o statusie miejskim, w przypadku rozstrzygnięcia przetargu na jej korzyść zobowiązuje się uregulować wszystkie zobowiązania, dopełnić obowiązku wymeldowania się, opróżnić i zdać zajmowany lokal w terminie 30 dni od daty powiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu ( dot. osób najmujących lokale mieszkalne w zasobach stanowiących własność Gminy Miejskiej Żary),

- f. oświadczenie określające liczbę członków gospodarstwa domowego, prowadzonego przez osobę stawiającą do przetargu,
  - g. oświadczenie o wysokości dochodów netto w przeliczeniu na jednego członka rodziny, o którym mowa w lit. f, za okres 3 miesiące,
  - h. oświadczenie o podaniu danych zgodnych ze stanem faktycznym oraz znajomości przepisów Kodeksu karnego ( art 233 § 1 Kodeksu karnego ) o odpowiedzialności za podanie danych niezgodnych z rzeczywistością,
  - i. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, upubliczniania danych osobowych w związku z ogłaszaniem wyniku przetargu,
  - j. kserokopię dowodu osobistego potwierdzoną za zgodność z oryginałem,
  - k. dowód wpłaty wadium na rachunek Spółki uiszczony w terminie wskazanym w ogłoszeniu,
  - l. potwierdzenie uzyskiwanych dochodów poprzez przedłożenie odpowiednich dokumentów stanowiących o wysokości tych dochodów ( oryginały dokumentów należy przedłożyć do wglądu na wniosek Spółki ),
  - ł. oświadczenie o spełnieniu warunków określonych w pkt 25 lit b, w przypadku wykonywania pracy zaświadczenie od pracodawcy/wydruk z CIDG potwierdzający stałe związanie z Gminą Żary o statusie miejskim faktem zarobkowania na terenie Gminy Miejskiej Żary.
9. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą od wywoławczej o kwotę postąpienia nie mniejszą niż 0,05 zł.
10. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium **w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu** o przetargu.
11. Wysokość wadium odpowiada wartości trzymiesięcznego czynszu za najem przedmiotowej nieruchomości, wg. obowiązujących stawek określonych w Zarządzeniu Burmistrza Miasta Żary.
12. 1. W przetargu nie mogą uczestniczyć :
- a) osoby posiadające zaległości z tytułu opłat czynszowych i innych opłat związanych z lokalem komunalnym ( w tym za media );
  - b) osoby, z którymi umowa najmu lokalu komunalnego została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach czynszowych i około czynszowych związanych z lokalem ( w tym media );
  - c) osoby eksmitowane z innego lokalu komunalnego z przyczyn innych niż określone w lit b.
2. Lit. a-c pkt 1 stosuje się odpowiednio do osób dotychczas niezamieszkujących na terenie Gminy Żary o statusie miejskim.
13. Prezes Spółki określa w ogłoszeniu o przetargu termin i formę wniesienia wadium.
14. Wadium zwraca się po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, nie później niż przed upływem 14 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, na wskazany przez Oferenta nr konta bankowego, z wyjątkiem pkt 17, 18 i 24.
15. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w siedzibie Spółki i na jej stronie internetowej.
16. Wygrywający przetarg, po spełnieniu warunków określonych w ogłoszeniu zobowiązany jest do ustanowienia kaucji zabezpieczającej i podpisania umowy najmu , z zastrzeżeniem pkt 17.
17. Wygrywający przetarg zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu, nie później niż w terminie 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu, w przeciwnym razie wadium przepada na rzecz organizatora a lokal ponownie będzie przedmiotem przetargu. Organizator zatrzyma wadium, które przepada na rzecz Spółki także w sytuacji opisanej w pkt 24.
18. W przypadku, gdy osoba składająca ofertę wygrała przetarg, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet kaucji mieszkaniowej, której wysokość odpowiada 3 – krotnemu czynszowi najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, zaoferowanej przez oferenta.
19. W przypadku zaległości czynszowych skutkujących wypowiedzeniem umowy najmu kwota kaucji może być zarachowana na poczet zaległego czynszu i innych nieuiszczonych opłat związanych z wynajmowanym lokalem ( np. media ).

20. Wadium wpłacone przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi na konto uczestnika przetargu wskazane w ofercie.

21. Organizator przetargu sporządza z jego przebiegu protokół.

22. W przypadku, gdy w pierwszym przetargu nie zostanie wyłoniony najemca lokalu mieszkalnego, Spółka może zorganizować drugi przetarg, a gdy zajdzie konieczność przetarg trzeci, Organizator przetargu w drugim , a także w trzecim przetargu ustala stawkę wywoławczą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zgodnie z pkt 6 Rozdziału I „Zasady ogólne” niniejszego Regulaminu.

23. W przypadku, gdy w trzecim przetargu nie zostanie wyłoniony najemca, lokal może zostać wynajęty na zasadach określonych w Uchwale Nr XXXIV/124/13 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim.

24. Organizator przetargu unieważnia przetarg, jeżeli przed zawarciem umowy okaże się, że osoba biorąca w nim udział złożyła nieprawdziwe oświadczenia, na podstawie których została dopuszczona do przetargu a oświadczenia te w ocenie Organizatora mogły mieć wpływ na przebieg przetargu.

25. Umowa najmu zostanie podpisana z osobą, która spełni łącznie następujące warunki :

a) jest pełnoletnia;

b) jest związana z Gminą Miejską Żary stałym miejscem zamieszkania lub miejscem pracy/prowadzonej działalności gospodarczej

c) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Żary o statusie miejskim, co dotyczy to również współmałżonka oraz innych osób bliskich pozostających we

wspólnym gospodarstwie domowym, względnie posiada tytuł prawny do samodzielnego lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Miasta Żary ( dotyczy to również współmałżonka oraz innych osób współzamieszkujących z oferentem ) przy czym złoży pisemne oświadczenie, że zobowiązuje się zwolnić lokal wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi uprawnionymi do najmu lokalu oraz zrzeknie się tytułu prawnego do aktualnie zajmowanego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miejskiej Żary. Oświadczenie należy przedłożyć Organizatorowi przetargu. Na oświadczeniu winny podpisać się także osoby współuprawnione do przedmiotowego lokalu.

Osoba, której oferta została wybrana w wyniku przetargu, przedstawi wynajmującemu najpóźniej w terminie do 30 dni od zawarcia umowy najmu, wiarygodny dowód opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu. W przypadku nie wykonania tego obowiązku, umowa najmu lokalu będącego przedmiotem przetargu wygasa, a osoba, której oferta została wybrana w wyniku przetargu, jest zobowiązana do niezwłocznego opuszczenia lokalu i traci uprawnienia do żądania zwrotu wartości kaucji oraz ewentualnych poniesionych nakładów.

d) posiada zdolność płatniczą, dającą podstawy do uznania, iż oferent będzie w stanie płacić wylicytowany czynsz. Zdolność płatnicza zostanie uznana za wystarczającą, jeżeli wydatki mieszkaniowe z tytułu wylicytowanego czynszu powiększone o opłaty za centralne ogrzewanie, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków liczone jako krotność liczby osób deklarowanych do zamieszkania w lokalu oraz 4 m<sup>3</sup>, a także opłat za wywóz śmieci liczonych jako krotność liczby osób deklarowanej do zamieszkania w lokalu oraz obowiązującej w budynku stawki za ich wywóz nie przekroczy **45 % dochodów netto osób wstępujących w najem.**

26. Organizator wzywa oferentów, którzy w określonym terminie nie złożyli wymaganych oświadczeń lub dokumentów, o których mowa w pkt 8 Rozdziału I, albo którzy złożyli wymagane w ogłoszeniu oświadczenia i dokumenty zawierające błędy do ich złożenia w wyznaczonym terminie, chyba, że mimo ich złożenia oferta podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienia postępowania.

Złożone na wezwanie Organizatora oświadczenia i dokumenty powinny potwierdzać spełnianie przez oferenta warunków udziału w postępowaniu oraz spełnianie przez Oferenta warunków, nie później niż w dniu, w którym upłynął termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo termin składania ofert.

27. Organizator przetargu może także wezwać, w wyznaczonym przez siebie terminie, do złożenia wyjaśnień dotyczących oświadczeń lub dokumentów, o których mowa w pkt 8.

## **Rozdział II**

### **Komisja Przetargowa**

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa.

2. Prezes ZGM Sp. z o o powołuje przewodniczącego oraz członków Komisji Przetargowej w składzie od 3 do 5 osób.

3. 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 ZGM przewodniczący komisji, a gdy wniosek dotyczy przewodniczącego, jeden z członków komisji.

4. W wyznaczonym przez Spółkę dniu rozstrzygnięcia wyniku przetargu, przewodniczący komisji przetargowej w obecności pozostałych członków komisji sprawdza wpłaty wadium przetargowych oraz dokonuje komisyjnego otwarcia ofert lub rozpoczyna licytację.

5. Przewodniczący Komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, który powinien zawierać następujące informacje :

- a) termin i miejsce przetargu oraz rodzaj przetargu;
- b) opis nieruchomości będącej przedmiotem najmu;
- c) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez oferentów;
- d) osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu, wraz z uzasadnieniem
- e) stawkę wywoławczą i najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu
- f) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Przetargową;
- g) imię, nazwisko i adres osoby wyłonionej w przetargu
- h) imiona i nazwiska Przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej;
- i) datę sporządzenia protokołu.

6. W przypadku złożenia równorzędnych ofert, zawierających najwyższą stawkę czynszu dopuszcza się możliwość przeprowadzenia przetargu ustnego ( licytacji ), o którym mowa w Rozdziale III Regulaminu, w którym uczestniczyłyby wyłącznie podmioty składające równorzędne oferty

7. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje Przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej.

8. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

9. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa do Prezesa Spółki, w terminie 3 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego. Dwukrotne awizowanie przesyłki z upływem 14 dniowego terminu odbioru od operatora wywołuje skutek doręczenia mimo jego faktycznego braku.

10. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust 9, Prezes Spółki wstrzymuje czynności związane z oddaniem w najem nieruchomości.

11. Po rozpatrzeniu skargi, Prezes Spółki zawiadamia na piśmie o swoim rozstrzygnięciu a także wywiesza na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w siedzibie Organizatora, a także na stronach internetowych Spółki informację o sposobie załatwienia skargi, na co skarżący wyraża zgodę składając skargę.

12. W przypadku nie wniesienia skargi albo w razie uznania skargi za nieuzasadnioną, Prezes Spółki wywiesza na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w siedzibie Organizatora, a także na stronach internetowych Spółki informację o wyniku przetargu zawierającą :

- a) datę, miejsce i rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- b) opis nieruchomości będącej przedmiotem najmu,

- c) liczbę osób dopuszczonych oraz niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu
- d) stawkę wywoławczą i najwyższą osiągniętą w przetargu,
- e) imię, nazwisko i adres osoby wyłonionej w przetargu.

### **Rozdział III**

#### **Przebieg przetargu ustnego ( licytacji )**

1. Organizator przetargu przed rozpoczęciem licytacji podaje :
  - a) informację o lokalu ( adres, powierzchnię użytkową, wyposażenie w urządzenia techniczne, stawkę wywoławczą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni podlegającej czynszowi, przykładową kalkulację czynszu oraz opłat za media;
  - b) ilość osób, które wpłaciły wadium na dany lokal;
  - c) termin wpłacenia kaucji oraz zawarcia umowy z osobą , która wygra przetarg wynosi do 14 dni od daty ogłoszenia, o którym mowa w Rozdziale II pkt 11 niniejszego Regulaminu
  - d) minimalne postąpienie.
2. Licytacja rozpoczyna się od wywołania stawki wywoławczej za 1 m<sup>2</sup> lokalu przeznaczonego do najmu. Postąpienie nie może wynosić mniej niż **0,05 zł/ m<sup>2</sup>**.
3. Zaoferowana stawka za 1 m<sup>2</sup> przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
4. Po ustaniu postąpień, osoba prowadząca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Po trzecim wywołaniu stawki następuje zamknięcie przetargu, ogłoszenie imienia i nazwiska osoby, która przetarg wygrała.

#### **Postanowienia końcowe**

1. Burmistrz Miasta oraz Organizator przetargu mogą wycofać lokal z przetargu bez podawania przyczyny.
- 2 Każdy uczestnik przetargu powinien zapoznać się z niniejszym Regulaminem znajdującym się w siedzibie Spółki, jak i ze stanem technicznym licytowanego lokalu mieszkalnego przed wpłaceniem wadium, będącym warunkiem przystąpienia do przetargu, oraz spełnienia wszystkich warunków zawartych w Ogłoszeniu o przetargu składając w tym zakresie na piśmie stosowne oświadczenie.