

Załącznik nr 1 do
Zarządzenia nr 166/2014
Prezydenta Miasta Wałbrzycha
z dnia 27.02.2014 r.

Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wałbrzych

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1.

Ilekróć w treści zarządzenia użyto określenia:

- 1)Prezydent – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wałbrzycha,
- 2)Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Wałbrzychu,
- 3)uchwała – należy przez to rozumieć uchwałę Nr IX/85 / 2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 6 czerwca 2007r. w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalania stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych z późniejszymi zmianami,
- 4) zarządzenie - należy przez to rozumieć zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha w sprawie ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży stanowiących zasób Gminy Wałbrzych przeznaczonych do przetargu i negocjacji miesięcznej stawki czynszu,
- 5)przetarg – należy rozumieć przetarg ustny nieograniczony na najem lokalu użytkowego,
- 6)komisja – należy przez to rozumieć komisję przetargową,
- 7)przewodniczący – należy przez to rozumieć przewodniczącego komisji przetargowej,
- 8)zarządca – należy przez to rozumieć zarządcę lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Wałbrzych.
- 9)lokal – należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w tym również garaż,
- 10)najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 11)najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 12)stawka – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 13)czynsz – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz netto wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, nie uwzględniający podatku od towarów i usług

VAT oraz opłaty związane z korzystaniem z lokalu i podatku od nieruchomości,

14) wykaz – należy przez to rozumieć wykaz, o którym mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 2010 nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami.

15) w ogłoszeniu o przetargu należy zawrzeć następujące informacje:

- - położenie lokalu,
- - strukturę i powierzchnię lokalu oraz jego przeznaczenie,
- - stawkę za 1m² powierzchni użytkowej,
- - termin, wysokość oraz sposób wnoszenia wadium i jego zwrotu,
- - termin i miejsce złożenia oferty,
- - termin udostępnienia lokalu do oglądania,
- - termin i miejsce przeprowadzania przetargu,
- - warunki jakie musi spełnić oferent w celu przystąpienia do przetargu,
- - informację o zmianach w stawkach czynszu,
- - informację o stanie technicznym i warunkach przystosowania lokalu do działalności,

Rozdział II

Zasady ogólne

§2.

1. Przygotowanie i organizacja przetargu na stawkę czynszu na najem lokali użytkowych lub garaży należy do zarządcy, przetargi przeprowadzane są za zgodą Prezydenta Miasta Wałbrzycha, za pośrednictwem biura merytorycznego. Przetargi organizowane są w siedzibie zarządcy.

2. Zarządca powołuje komisję w składzie od 3 do 7 osób. W skład komisji wchodzi przedstawiciele Zarządcy i Gminy Wałbrzych.

§3.

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie go na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz zarządcy, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, a informację o wywieszeniu wykazu zarządca podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

2. Przetarg ogłasza się po terminie publikacji wykazu, a ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej na 7 dni przed terminem przeprowadzenia przetargu - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz zarządcy, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

§4.

Zarządca obowiązany jest udostępnić - w czasie wskazanym w ogłoszeniu - do wglądu lokale

przeznaczone do przetargu, w celu umożliwienia zapoznania się z ich stanem technicznym i przydatnością użytkową oraz udzielić o nich wszelkich informacji.

§5.

Lokale nie wynajęte w dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym przeznacza się do najmu w drodze negocjacji. Regulamin przeprowadzania negocjacji stanowi załącznik nr 3 do zarządzenia.

Rozdział III

**Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali,
zasady i warunki jego przeprowadzania oraz zakres działania i tryb pracy komisji**

§6.

1. Przetarg przeprowadza komisja, w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji oraz osoby im bliskie, a także osoby, które pozostają z członkami komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji.
3. Ostateczny skład komisji ustala przewodniczący, po zapoznaniu się z listą osób, które wpłaciły wadium i po przyjęciu od członków oświadczeń, że nie podlegają wykluczeniu z komisji.

§7.

1. Przetarg ma charakter publiczny – co oznacza, że mogą w nim brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu oraz przedłożą komisji przed otwarciem przetargu wymagane oświadczenia i dokumenty.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, z określeniem lokalu, którego wpłata dotyczy. W przypadku przelewu – za datę wpłaty wadium uznaje się datę wpływu środków na rachunek zarządcy. Nazwa oferenta na dowodzie wpłaty wadium winna być identyczna z nazwą oferenta przystępującego do przetargu.
3. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej stawki czynszu za 1m².
4. Licytowana stawka czynszu za 1m² nie zawiera podatku VAT i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, niezależnych od właściciela.
5. Uczestnik przetargu zobowiązany jest złożyć komisji przed otwarciem przetargu oświadczenie że:

- zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i potwierdza gotowość zawarcia umowy najmu w przypadku wygrania przetargu,
- nie ma zadłużenia wobec Gminy Wałbrzych,
- osobiście zapoznał się z lokalem i jego stanem technicznym,
- zapoznał się z wzorem umowy najmu lokalu użytkowego.

§8.

Przetarg może być odwołany jedynie z ważnych powodów, które uniemożliwiają przeprowadzenie przetargu, o czym informuje się niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu, podając przyczynę jego odwołania.

§9.

Przewodniczący otwiera przetarg i podaje:

- termin, miejsce i warunki przetargu,
- wysokość wadium, formę, termin i miejsce jego wniesienia,
- informację o lokalach będących przedmiotem przetargu, ich powierzchni i przeznaczeniu,
- stawki wywoławcze,
- warunki dopuszczenia do uczestnictwa w przetargu,
- termin wnoszenia czynszu i zasady jego aktualizacji,
- skutki uchylecia się od zawarcia umowy,
- imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osób, które zostały dopuszczone do przetargu.

§10.

1. Wadium za lokal stanowi trzykrotność iloczynu stawki wywoławczej i powierzchni użytkowej lokalu.
2. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,10 zł wywoławczej stawki.
3. Stawka zaoferowana przez uczestnika przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia dopóki, mimo trzykrotnego wywołania najwyższej zaoferowanej stawki czynszu, nie ma dalszych postąpień.
5. Przewodniczący informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą stawkę

i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała przetarg.

§11.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie ponad wywoławczą wysokość stawki.

§12.

1. Wadium wniesione przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, a pozostałym uczestnikom - zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

§13.

1. Po zakończeniu przetargu przewodniczący sporządza protokół z przetargu .

2. Protokół powinien zawierać:

- termin i miejsce oraz rodzaj przetargu,
- opis lokalu będącego przedmiotem przetargu, jego powierzchnię oraz przeznaczenie i sposób zagospodarowania,
- informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu wraz z uzasadnieniem,
- wywoławczą wysokość stawki oraz najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu,
- uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję,
- informacje o warunkach najmu, terminach wnoszenia czynszu i zasadach jego aktualizacji,
- imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu najemcą lokalu,
- pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy najmu,
- imiona i nazwiska przewodniczącego oraz członków komisji,
- datę sporządzenia protokołu.

3. Protokół sporządza się w trzech egzemplarzach, po jednym dla „Wynajmującego”, dla osoby ustalonej najemcą lokalu i zarządcy,

4. Protokół z przetargu podpisuje przewodniczący, członkowie komisji oraz osoba ustalona najemcą.

5. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy najmu przez zarządcę w imieniu „Wynajmującego”

§14.

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu związane z naruszeniem przepisów regulujących oddanie lokalu w najem w drodze przetargu lub stwierdzeniem naruszenia czynności formalno - prawnych mogących mieć wpływ na wynik przetargu. Skargę wnosi się do Prezydenta w terminie - 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
2. Skargę rozpatruje Prezydent w terminie – 7 dni od daty jej otrzymania.
3. W przypadku wniesienia skargi, wstrzymuje się czynności związane z zawarciem umowy.
4. Skargę można uznać za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać za niezasadną.
5. O rozpatrzeniu skargi zawiadamia się skarżącego, a informację o sposobie jej rozstrzygnięcia wywiesza się niezwłocznie w siedzibie urzędu i zarządcy na okres – 7 dni.

§15.

W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną – informację o wyniku przetargu wywiesza się w siedzibie urzędu i zarządcy na okres - 7 dni.

§16.

1. Osobę ustaloną najemcą lokalu zawiadamia się o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin na zawarcie umowy nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia.
2. Jeśli osoba ustalona najemcą lokalu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w terminie podanym w tym zawiadomieniu - odstępuje się od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.