

## REGULAMIN

**przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych na wysokość miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław.**

### § 1

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości miesięcznej kwoty czynszu netto za najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław, zwanych w dalszej części regulaminu lokalami użytkowymi.
2. Wadium ustala się w wysokości kwoty wywoławczego czynszu netto.

### § 2

1. Dyrektor Zarządu Zasobu Komunalnego, z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, sporządza i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na najem lokali użytkowych. Ogłoszenie zamieszcza się na tablicach ogłoszeń i na stronach internetowych Urzędu Miejskiego i Zarządu Zasobu Komunalnego, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Informację o ogłoszeniu przetargu publikuje się w lokalnej prasie.
2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się:
  - 1) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg;
  - 2) tryb przetargu – ograniczony lub nieograniczony, warunki przetargu
  - 3) termin i miejsce przetargu;
  - 4) opis nieruchomości;
  - 5) przedmiot przetargu (położenie, powierzchnia, opis lokali);
  - 6) oznaczenie nieruchomości, w których znajdują się lokale wg KW i katastru;
  - 7) czas trwania umów najmu;
  - 8) określenie przeznaczenia lokalu;
  - 9) kwoty wywoławcze miesięcznych czynszów netto oraz zastrzeżenie, że kwoty czynszów zostaną powiększone w umowach najmu o obowiązujący podatek VAT, termin płatności, zasady aktualizacji opłat;
  - 10) obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych za dostawę mediów (energia elektryczna, energia ciepła, woda i ścieki, wywóz odpadów) oraz informację, że tryb ich ponoszenia jest określony w załączonym do ogłoszenia wzorze umowy najmu;
  - 11) minimalną wysokość postąpienia, która nie może być mniejsza niż 1 % kwoty wywoławczej miesięcznego czynszu netto, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych;
  - 12) wysokość wadium, termin, miejsce i sposób ich wniesienia;
  - 13) terminy oglądania lokali;

- 14) miejsce zapoznania się z dodatkowymi warunkami przetargu tj. regulaminem przeprowadzenia przetargu i wzorem umowy najmu;
- 15) informacje na temat struktury własności nieruchomości, w których znajdują się lokale będące przedmiotem przetargu;
- 16) określony przez Wynajmującego orientacyjny zakres nakładów koniecznych lub ulepszeń, zastrzeżenie, że prace te będą dokonywane przez przyszłego najemcę we własnym zakresie i na jego koszt, bez prawa dochodzenia ich zwrotu od wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu, lub sposób rozliczenia tych nakładów;
- 17) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie w terminie 14 dni od zawarcia umowy najmu do złożenia zabezpieczenia należności wynajmującego względem najemcy wynikających i/lub związanych ze stosunkiem najmu, w wysokości 3-miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT, w formie kaucji pieniężnej chyba, że oferent przed zawarciem umowy najmu, w terminie do 21 dni od daty przetargu, wybierze inną formę zabezpieczenia z podanych poniżej:
  - a) -blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym najemcy,
  - b) -bezwarunkowa gwarancja bankowa,
  - c) -gwarancja ubezpieczeniowa;
- 18) zastrzeżenie, że nie mogą brać udziału w przetargu podmioty zalegające z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław a także podmioty figurujące jako dłużnicy w biurach informacji gospodarczej;
- 19) zastrzeżenie, że licytant przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu oraz możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.);
- 20) zastrzeżenie, że nakłady konieczne lub ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu lub sposób rozliczenia tych nakładów;
- 21) zastrzeżenie, że licytant przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z niniejszym regulaminem, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu oraz ze wzorem umowy najmu;
- 22) zastrzeżenie, że licytant, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu zobowiązany będzie, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław do:
  - a) podania do protokołu przetargowego szczegółowego rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu (zgodnego z przeznaczeniem lokalu określonym w pkt. 8), zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu, jakie dokonane będą przez przyszłego najemcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności oraz terminu rozpoczęcia działalności w lokalu;
  - b) złożenia w terminie 21 dni od daty przetargu - w przypadku osób fizycznych - wydruku z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia, kopii umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta),
  - c) złożenia, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi oraz zaświadczenia z ZUS/KURS o

niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed ich złożeniem;

- d) złożenia, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Wrocław, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenia, iż nie był i nie jest zobowiązany do uiszczania należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Wrocław;
- 23) zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w terminie wyznaczonym przez wynajmującego, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty przetargu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław;
- 24) zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na najemcy;
- 25) zastrzeżenie, że najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty określone w pkt 24, oraz na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności;
- 26) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do złożenia w terminie 7 dni od podpisania umowy najmu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do wydania lokalu po upływie czasu na który umowa została zawarta (dotyczy umów zawieranych na czas określony) oraz w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do obowiązku spłaty zadłużenia należności wynikających z umowy najmu wraz z naliczonymi odsetkami do wysokości 5-cio miesięcznych należności tj. czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto;
- 27) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo odwołania lub unieważnienia przetargu z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia;
- 28) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości za lokal;
- 29) zastrzeżenie, że rozstrzygnięcie przetargu następuje po zatwierdzeniu pod względem formalnym protokołu przez Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego.

### § 3

1. Przetarg odbywa się w formie licytacji wysokości miesięcznej kwoty czynszu netto za najem lokalu użytkowego.
2. Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę licytantów, jeżeli chociaż jeden licytant zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej miesięcznego czynszu netto.

### § 4

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpłacić wadium (na każdy lokal, którym jest zainteresowany) w wysokości podanej w ogłoszeniu w formie gotówki lub przelewem na wskazane konto Gminy Wrocław.
2. Wadium wpłacone przez licytanta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych licytantów zwracane są niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez Gminę Wrocław zgodnie z § 2 ust.2 pkt 23 lub niedopełnienia obowiązków określonych w § 2 ust. 2 pkt 22).

## § 5

1. Przystępujący do przetargu przed jego rozpoczęciem powinien pod rygorem niedopuszczenia do uczestniczenia w przetargu:
  - 1) podać komisji dane:
    - a) w przypadku osób fizycznych imię i nazwisko, adres, nr PESEL
    - b) w przypadku spółek prawa handlowego, innych osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej nazwę/firmę i siedzibę
  - 2) okazać komisji dokument tożsamości oraz przedstawić pełnomocnictwo do udziału w przetargu, a licytanci inni niż osoby fizyczne dodatkowo odpis z właściwego rejestru (opatrzonego datą nie wcześniejszą niż 6 miesięcy przed datą przetargu) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień przetargu;
  - 3) okazać dowód wniesienia wadium z zastrzeżeniem, że oferent nie posiadający dowodu wniesienia wadium może być dopuszczony do przetargu jeśli komisja dysponować będzie potwierdzeniem wniesienia wadium na wskazany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy Gminy Wrocław.
  - 4) złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych na wysokość miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu i ze wzorem umowy najmu oraz o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń.
2. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg i licytanci zgłaszają ustnie w kolejnych postąpieniach coraz wyższe kwoty miesięcznego czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania wylicytowanej kwoty czynszu nie ma dalszego postąpienia.
3. Po trzecim wywołaniu osoba przeprowadzająca przetarg informuje licytantów, że uzyskano najwyższą wysokość miesięcznej kwoty czynszu netto (kwota ta zostanie powiększona w umowie najmu o obowiązujący podatek VAT), po czym zamyka przetarg oraz ogłasza nazwę i siedzibę licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu i wygrał przetarg.
4. Licytant, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu podaje do protokołu przetargowego informacje określone w § 2 ust.2 pkt 22 lit a) oraz składa pisemne oświadczenia:
  - 1) o niezaleganiu z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław;
  - 2) o nieposiadaniu innego lokalu (w tym lokalu mieszkalnego) lub posiadaniu na podstawie umowy lub bezumownie z podaniem adresu lokalu, adresu i nazwiska właściciela lub osoby dysponującej tym lokalem;
  - 3) że w stosunku do firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia;
  - 4) o niefigurowaniu jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej oraz, w przypadku osób fizycznych, upoważnienie do wystąpienia do biur informacji gospodarczej o ujawnienie informacji gospodarczych jej dotyczących;
  - 5) że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) oraz orientacyjnym zakresem prac określonych przez wynajmującego, i że nie wnosi zastrzeżeń.
5. Dodatkowo Wynajmujący może zastrzec w ogłoszeniu, że Licytant, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu zobowiązany będzie do złożenia pisemnego oświadczenia o niezaleganiu z opłatami za lokale, o których mowa w § 5 ust.4 pkt 2.

## § 6

1. Przewodniczący Komisji sporządza protokół przeprowadzonego przetargu, w którym podaje:
  - 1) adres i powierzchnię lokalu użytkowego;
  - 2) termin i miejsce i rodzaj przetargu;
  - 3) informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
  - 4) skład komisji przetargowej;
  - 5) czas trwania najmu;
  - 6) kwotę wywoławczą czynszu miesięcznego netto;
  - 7) branże wskazane w ogłoszeniu o przetargu;
  - 8) wysokość wpłaconego wadium oraz numer dowodu wpłaty wraz z informacją o jego zaliczeniu na poczet czynszu miesięcznego po podpisaniu umowy najmu;
  - 9) dane licytantów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1;
  - 10) najwyższe kwoty miesięcznego czynszu netto zgłoszone przez poszczególnych licytantów;
  - 11) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję;
  - 12) imię i nazwisko oraz adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu;
  - 13) podany przez licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu, szczegółowy rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu;
  - 14) podany przez licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu, zakres nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu, jakie dokonane będą przez niego dla potrzeb prowadzenia działalności oraz termin rozpoczęcia działalności w lokalu;
  - 15) datę sporządzenia protokołu.
2. Komisja przedkłada protokół do zatwierdzenia pod względem formalnym Dyrektorowi Zarządu Zasobu Komunalnego,

## § 7

Zatwierdzony przez Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i ust.3.

## § 8

1. Licytant, który wygrał przetarg zobowiązany jest do złożenia:
  - 1) w terminie 21 dni od daty przetargu - w przypadku osób fizycznych - wydruku z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia, kopii umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta),
  - 2) przed zawarciem umowy najmu - zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi oraz zaświadczenia z ZUS/KURS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed ich złożeniem;

- 3) przed zawarciem umowy najmu - zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Wrocław, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenia, iż nie był i nie jest zobowiązany do uiszczania należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Wrocław;
2. Umowa najmu nie będzie zawarta, a wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy, w przypadku niewypełnienia przez licytanta, który wygrał przetarg obowiązków wynikających z ust.1 lub § 5 ust. 4 lub ust 5. lub stwierdzenia, że złożone przez wygrywającego przetarg dokumenty, oświadczenia są nieprawdziwe lub zostały podrobione lub przerobione.
3. Licytant, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy najmu w terminie i miejscu wyznaczonym przez Gminę Wrocław z zastrzeżeniem §2 ust.2 pkt.23, traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia a wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Gminy, chyba, że przekroczenie terminu podpisania umowy nastąpiło z winy Gminy.

#### § 9

Przetarg może być odwołany lub unieważniony z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia.

**PODPISANO**

Dyrektor

**Piotr Paś**