

REGULAMIN

przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych na wysokość miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław, zarządzanych przez Zarząd Zasobu Komunalnego.

§ 1

Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości miesięcznej kwoty czynszu netto za najem gminnych lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, zarządzanych przez Zarząd Zasobu Komunalnego, zwanych w dalszej części regulaminu lokalami.

§ 2

1. Prezydent Wrocławia, w imieniu którego działa Zarząd Zasobu Komunalnego zwany dalej ZZK, sporządza i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na najem lokali użytkowych. Ogłoszenie zamieszcza się na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej ZZK pod adresem: <http://bip.zzk.wroc.pl/>, co najmniej na 14 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) przedmiot przetargu (położenie, powierzchnia, opis lokali);
 - 5) opis, oznaczenie nieruchomości wg KW i katastru oraz informacje na temat struktury własności nieruchomości, w których znajdują się lokale;
 - 6) czas trwania umów najmu;
 - 7) określenie przeznaczenia lokali;
 - 8) kwoty wywoławcze miesięcznych czynszów netto oraz zastrzeżenie, że kwoty czynszów zostaną powiększone w umowach najmu o obowiązujący podatek VAT, termin płatności, zasady aktualizacji opłat;
 - 9) 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;
 - 10) minimalną wysokość postąpienia, która nie może być mniejsza niż 1 % kwoty wywoławczej miesięcznego czynszu netto, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych;
 - 11) wysokość wadium, termin, miejsce i sposób ich wniesienia;
 - 12) terminy oglądania lokali;
 - 13) miejsce zapoznania się z dodatkowymi warunkami przetargu tj. regulaminem przeprowadzenia przetargu i wzorem umowy najmu;

- 14) określony przez ZZK 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 Gminy Wrocław zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu lub sposób rozliczenia tych nakładów;
- 15) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie w terminie 14 dni od zawarcia umowy najmu, pod rygorem wypowiedzenia umowy, do złożenia zabezpieczenia należności Gminy Wrocław 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 w terminie do 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu wybierze inną formę zabezpieczenia z podanych poniżej:
 - a) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym najemcy,
 - b) bezwarunkowa gwarancja bankowa,
 - c) gwarancja ubezpieczeniowa;
- 16) 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;
- 17) zastrzeżenie, że oferent 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.);
- 18) 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 ZZK i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Gminy Wrocław zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu lub sposób rozliczenia tych nakładów;
- 19) zastrzeżenie, że oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z niniejszym regulaminem, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu oraz ze wzorem umowy najmu;
- 20) zastrzeżenie, że oferent, który zaproponował najwyższą kwotę czynszu zobowiązany będzie, pod rygorem odstąpienia przez ZZK 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. 7), 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 do 21 dni od przetargu, z uwzględnieniem § 2. ust.2 pkt. 21) lit. f), - 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,
 - c) złożenia w terminie do 21 dni od przetargu, z uwzględnieniem § 2. ust.2 pkt. 21) lit. e), zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,
 - d) złożenia w terminie do 21 dni od przetargu, z uwzględnieniem § 2. ust.2 pkt. 21) lit. e), zaświadczenia z ZUS/KURS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,
 - e) złożenia w terminie do 21 dni od przetargu, z uwzględnieniem § 2. ust.2 pkt. 21) lit. e), 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,

- f) w przypadku oferentów zamierzających działać wspólnie w lokalu – złożenia w terminie do 21 dni od przetargu, z uwzględnieniem § 2. ust.2 pkt. 21) lit. g), kopii umowy spółki cywilnej;
- 21) zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w terminie wyznaczonym przez ZZK, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu, z wyłączeniem przypadku opisanego w lit. a) niniejszego punktu, pod rygorem odstąpienia przez ZZK od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław:
- a) umowa najmu może być zawarta w terminie późniejszym, o ile zwycięzca przetargułoży pisemne oświadczenie o dalszej woli zawarcia umowy najmu wraz z podaniem terminu jej zawarcia oraz oświadczenie o dobrowolnym uiszczeniu opłaty za zwłokę w zawarciu umowy najmu, do której zawarcia zobowiązany był po wygraniu przetargu. Kwota opłaty wynosić będzie 1/30 miesięcznego czynszu netto ustalonego w wyniku przetargu za każdy dzień opóźnienia w zawarciu umowy, licząc od dnia następnego po upływie 1 miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu. Opłata naliczona zostanie z góry na podstawie oświadczenia zwycięzcy przetargu;
 - b) oświadczenia, o których mowa w lit. a) winny być złożone nie później niż 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu a opłata uiszczona w terminie do 5 dni roboczych od jego wystawienia,
 - c) przedłużenie terminu na zawarcie umowy określone w lit. a) może być zmienione, przed upływem tego terminu, jednak łączny czas na zawarcie umowy najmu nie może przekraczać 3 miesięcy od rozstrzygnięcia przetargu,
 - d) po upływie terminu określonego w lit. a) umowa najmu może być zawarta wyłącznie w przypadku spełnienia przez zwycięzcę przetargu warunków podanych w lit. a), b) i c) a ich niedotrzymanie skutkować będzie utratą prawa do lokalu i wpłaconego wadium,
 - e) w przypadku przedłużenia terminu zawarcia umowy najmu oferent winien złożyć zaświadczenia wymienione w § 2 ust. 2 pkt. 20) nie później niż na 3 dni robocze przed upływem nowego terminu na zawarcie umowy najmu;
 - f) w przypadku przedłużenia terminu zawarcia umowy najmu przez oferenta będącego osobą fizyczną, wydruk z CEIDG opisany w §2 ust. 2 pkt. 20). lit. b) winien być złożony nie później niż na 3 dni robocze przed upływem nowego terminu na zawarcie umowy najmu;
 - g) w przypadku przedłużenia terminu zawarcia umowy najmu, oferenci zamierzający działać wspólnie w lokalu winni zawiązać spółkę cywilną i złożyć kopię umowy tej spółki nie później niż na 3 dni robocze przed upływem nowego terminu na zawarcie umowy najmu;
- 22) zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na najemcy;
- 23) zastrzeżenie, że najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty określone w pkt. 22) oraz na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności;
- 24) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do złożenia w terminie 14 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;

- 25) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo odwołania lub unieważnienia przetargu z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia;
- 26) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości za lokal;
- 27) zastrzeżenie, że rozstrzygnięcie przetargu następuje po zatwierdzeniu protokołu przez Dyrektora ZZK.

§ 3

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

§ 4

1. Wadium ustala się w wysokości kwoty wywoławczego czynszu netto.
2. 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.
3. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu a wadia wpłacone przez pozostałych oferentów zwracane są niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
4. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Wrocław w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez ZZK zgodnie z § 2 ust.2 pkt. 21) lub niedopełnienia obowiązków określonych w § 2 ust. 2 pkt. 20).

§ 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 oferenci inni niż osoby fizyczne dodatkowo odpis z właściwego rejestru 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 tylko jeśli komisja dysponować będzie potwierdzeniem Działu Finansowo-Księgowego ZZK wniesienia wadium na wskazany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy Gminy Wrocław.
 - 4) złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem, 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 oferenci 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 oferentów, 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 oferenta, który zaproponował najwyższą kwotę czynszu i wygrał przetarg.
4. Oferent, który zaproponował najwyższą kwotę czynszu podaje do protokołu przetargowego informacje określone w § 2 ust.2 pkt. 20) lit. a) oraz składa pisemne oświadczenia:
 - 1) o niezaleganiu z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław;
 - 2) o nieposiadaniu innych lokali lub posiadaniu na podstawie umowy lub bezumownie, z podaniem adresów lokali, adresów i nazwisk właścicieli lub osób dysponujących tymi lokalami oraz o niezaleganiu w opłatach za te lokale;
 - 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 ZZK, i że nie wnosi zastrzeżeń.

§ 6

1. Przewodniczący Komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, w którym podaje:
 - 1) adres i powierzchnię lokalu użytkowego;
 - 2) termin, 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 oferentów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt.1);
 - 10) najwyższe kwoty miesięcznego czynszu netto zgłoszone przez poszczególnych oferentów;
 - 11) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję;
 - 12) imię i nazwisko oraz adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę oferenta, który zaproponował najwyższą kwotę czynszu;
 - 13) podany przez oferenta, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu, szczegółowy rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu;

- 14) podany przez oferenta, 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 Dyrektorowi ZZK.
 3. Zatwierdzony przez Dyrektora ZZK protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 i ust.3.

§ 7

1. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest do złożenia w terminie do 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu, z zastrzeżeniem z §2 ust.2 pkt.21):
 - 1) 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;
 - 2) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem;
 - 3) zaświadczenia z ZUS/KURS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem;
 - 4) 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;
 - 5) kopii umowy spółki cywilnej - w przypadku oferentów zamierzających działać wspólnie w lokalu.
2. Umowa najmu nie będzie zawarta a wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy Wrocław w przypadku niewypełnienia przez oferenta, który wygrał przetarg obowiązków wynikających z ust.1 lub § 5 ust. 4 lub stwierdzenia, że złożone przez wygrywającego przetarg dokumenty, oświadczenia są nieprawdziwe lub zostały podrobione lub przerobione.
3. Oferent, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy najmu w terminie i miejscu wyznaczonym przez ZZK, zgodnie z §2 ust.2 pkt.21), traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia a wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Gminy Wrocław chyba, że przekroczenie terminu podpisania umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie ZZK.

§ 8

1. Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od przetargu, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Wrocławia za pośrednictwem ZZK.
2. Termin wskazany w ust.1 uznaje się za zachowany z dniem wpływu pisemnej skargi do siedziby ZZK przy ul. Św. Elżbiety 3 we Wrocławiu lub z dniem wpływu na ten adres skargi nadanej za pośrednictwem operatora pocztowego.
3. W przypadku zaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu ZZK wstrzymuje czynności związane z wynajmem lokalu użytkowego do czasu rozstrzygnięcia skargi przez Prezydenta Wrocławia.
4. W przypadku uznania przez Prezydenta Wrocławia skargi za zasadną, ZZK unieważnia przetarg oraz podaje do publicznej wiadomości informację o

unieważnieniu przetargu poprzez wywieszenie informacji na okres 7 dni w siedzibie ZZK przy ul. Św. Elżbiety 3 i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia przy pl. Nowy Targ 1-8.

5. W przypadku unieważnienia przetargu oferty złożone w przetargu przestają wiązać a ZZK odstępuje od zawarcia umowy najmu.
6. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu lub uznania skargi za niezasadną ZZK podaje do publicznej wiadomości informację o rozstrzygnięciu przetargu poprzez wywieszenie informacji na okres 7 dni w siedzibie ZZK przy ul. Św. Elżbiety 3 i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego przy pl. Nowy Targ 1-8.

§ 9

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

PODPISANO

Dyrektor

Piotr Paś