

## **Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych będących własnością lub w posiadaniu Miasta Rybnika.**

### **I. ZASADY OGÓLNE:**

1. Za zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu odpowiedzialny jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku, zwany dalej „organizatorem przetargu”.
2. Organizowane przetargi mogą być przeprowadzane w formie:
  - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
  - 2) przetargu ustnego ograniczonego
3. O rodzaju przetargu decyduje Prezydent Miasta Rybnika.
4. Ogłoszenie o przetargu zamieszczane jest w:
  - 1) prasie lokalnej,
  - 2) w siedzibie organizatora przetargu na tablicy ogłoszeń oraz na jego stronie internetowej, na co najmniej 21 dni przed dniem przetargu.
5. Ogłoszenie zawiera:
  - 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
  - 2) adres i powierzchnię użytkową lokalu użytkowego,
  - 3) datę i godzinę oględzin lokalu,
  - 4) wysokość wadium,
  - 5) określenie terminu i sposobu wpłaty wadium,
  - 6) stawkę wyjściową w przetargu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 7) ryzyko nie zwolnienia lokalu przez jego dotychczasowego posiadacza, w przypadku przeznaczenia do wynajmu lokalu zajętego,
  - 8) zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
  - 9) wskazanie, że warunki przetargu określa regulamin oraz sposób udostępnienia tego regulaminu zainteresowanym.
6. Wadium ustala się w wysokości trzymiesięcznego czynszu obliczanego według stawki wyjściowej.
7. Wpłata jednego wadium uprawnia do udziału w przetargu tylko na jeden lokal.
8. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, z którym zostanie zawarta umowa najmu zalicza się na poczet przyszłego czynszu najmu lokalu.
9. Wadium wpłacone przez:
  - 1) uczestnika, który przetargu nie wygrał zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
  - 2) uczestnika, który wygrał przetarg ale nie zawarł umowy najmu na skutek skorzystania przez dotychczasowego najemcę z pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu, zwraca się bez odsetek, niezwłocznie po zawarciu umowy najmu z dotychczasowym najemcą, nie później jednak niż w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą.
10. Wpłacone wadium nie podlega zwrotowi w przypadku gdy uczestnik przetargu, który wygrał przetarg nie podpisze umowy najmu w terminie przewidzianym w pkt. IV. 4. niniejszego regulaminu.
11. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa. W skład komisji wchodzi trzech pracownicy Działu Lokalowego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – wyznaczeni przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
12. Przetarg odbywa się w formie licytacji ustnej polegającej na podwyższaniu stawki wyjściowej o kwotę postąpienia.
13. Wysokość postąpienia nie może być niższa niż 10 % stawki wyjściowej zaokrąglonej w górę do pełnych dziesiątek groszy. Wysokość postąpienia proponują uczestnicy przetargu a zatwierdza komisja przetargowa.
14. Stawki wyjściowe do przetargu określa Prezydent Miasta Rybnika w odrębnym zarządzeniu.
15. Organizator przetargu podaje do publicznej wiadomości informację o wynikach przetargu, wywieszając ją w swojej siedzibie, na okres 7 dni.
16. Organizator przetargu ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

## **II. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO PRZETARGU**

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:
  - 1) wpłacenie wadium w wysokości i w terminie ustalonym przez organizatora przetargu,
  - 2) złożenie przez podmiot zainteresowany uczestnictwem w przetargu oświadczeń o:
    - a) braku tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko niemu,
    - b) braku zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
    - c) braku zaległości wobec Miasta Rybnika z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych,
    - d) zapoznaniu się z warunkami technicznymi lokalu, treścią regulaminu przetargu i proponowanym wzorem umowy najmu lokalu,
    - e) rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu,
  - 3) złożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru (np. KRS, zaświadczenie o wpisie z CEiDG) oraz umowę spółki cywilnej, jeśli taką zawarto. Podmioty, które nie prowadzą działalności gospodarczej składają oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej.
2. Podmiot przystępujący do przetargu powinien okazać dokument tożsamości oraz dowód wpłaty wadium.
3. Podmiot przystępujący do przetargu w imieniu uczestnika przetargu (tj. podmiotu, który dokonał wpłaty wadium), powinien okazać dowód tożsamości oraz pełnomocnictwo w formie przewidzianej prawem, upoważniające ją do podejmowania czynności w imieniu podmiotu reprezentowanego.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji w rozumieniu art. 4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U. z 2016 r; poz. 2147 z późn. zm./.

## **III. PRZEBIEG PRZETARGU**

1. Uczestnik przetargu, po wejściu na salę, jest zobowiązany do zarejestrowania się poprzez wpisanie na listę uczestników przetargu oraz pobranie numeru uczestnika.
2. Komisja przetargowa dopuszcza do udziału w przetargu wyłącznie podmioty, które spełniły wszystkie warunki uprawniające je do przystąpienia do przetargu przewidziane niniejszym regulaminem.
3. Przewodniczący komisji przetargowej prowadzący licytację, przed jej rozpoczęciem podaje:
  - 1) informacje o lokalach przeznaczonych do przetargu (adres, powierzchnia użytkowa, stawka wyjściowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup>) oraz ewentualną szczególną charakterystykę danego lokalu,
  - 2) imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy podmiotów, które wpłaciły wadium i spełniły wszystkie wymagania formalne niezbędne do dopuszczenia do przetargu,
  - 3) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu,
  - 4) informację o uprawnieniu dotychczasowego najemcy do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu przed podmiotem wyłonionym w przetargu, jeżeli przedmiotem najmu jest lokal zajęty,
  - 5) wysokość minimalnego postąpienia, po jego ustaleniu przez uczestników licytacji i zatwierdzeniu przez komisję przetargową.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę równą lub wyższą od wyjściowej o kwotę postąpienia.
5. Licytacja rozpoczyna się od wywołania przez przewodniczącego komisji przetargowej stawki wyjściowej czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.
6. W czasie licytacji uczestnicy przetargu do zgłaszania postąpień stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> używają kart z numerami.
7. Zaoferowana stawka czynszu przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą stawkę.
8. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej po trzykrotnym ogłoszeniu najwyższej stawki udziela przybicia ogłaszając numer i uczestnika, który zaoferował najwyższą stawkę i tym samym wygrał przetarg.
9. Wylicytowana stawka jest stawką czynszu netto do której zostanie doliczony podatek VAT.
10. Z przebiegu przetargu komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:
  - 1) oznaczenie miejsca i terminu przetargu,
  - 2) dane dotyczące lokali użytkowych,
  - 3) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład komisji przetargowej,
  - 4) wysokość stawek wyjściowych czynszu najmu,
  - 5) ustalone postąpienia,

- 6) wylicytowane stawki za dane lokale,
- 7) dane podmiotów wygrywających przetarg,
- 8) adresy co do których nie wyłoniono przyszłego najemcy,
- 9) podpisy osób wchodzących w skład komisji przetargowej.

#### **IV. Zawarcie umowy**

1. Zawarcie umowy najmu z podmiotem wyłonionym w trybie przetargu nie następuje w momencie udzielenia przybicia o którym mowa w pkt. III.8.
2. Umowa najmu zawierana jest:
  - 1) na czas nieoznaczony,
  - 2) na czas oznaczony, na wniosek przyszłego najemcy za zgodą Miasta lub jeżeli warunek taki został zastrzeżony w ogłoszeniu o przetargu.
3. Umowa najmu zostaje zawarta z podmiotem wyłonionym w trybie przetargu bądź z dotychczasowym najemcą, któremu przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu, na podstawie Uchwały Nr 599/XLIV/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 21 października 2009 r. w sprawie: zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Rybnika /Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 2009 r. Nr 231, poz. 4684/.
4. Podmiot wyłoniony w trybie przetargu zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu:
  - 1) w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, w przypadku kiedy przedmiotem przetargu jest lokal wolny prawnie i fizycznie,
  - 2) w terminie 7 dni od daty powiadomienia jej o fakcie niezawarcia umowy z dotychczasowym najemcą, w przypadku kiedy przedmiotem przetargu jest lokal zajęty.
5. Dotychczasowemu najemcy lokalu będącego przedmiotem przetargu przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu o ile przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu oraz nie posiada zaległości w opłatach związanych z dotychczasowym korzystaniem z lokalu.
6. Realizacja uprawnienia o którym mowa w pkt. IV. 5, wymaga od dotychczasowego najemcy:
  - 1) wpłacenia kwoty równej wadium w zorganizowanym przetargu, którą zalicza się na poczet przyszłego czynszu najmu lokalu,
  - 2) złożenia oświadczeń o których mowa w pkt. II.1.2) a, b, c niniejszego regulaminu,
  - 3) zawarcia umowy najmu.

W wypadku niespełnienia powyższych przesłanek w terminie 14 dni od dnia powiadomienia dotychczasowego najemcy o wynikach przetargu i przysługującym mu prawie pierwszeństwa, uprawnienie pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu wygasa.
7. Podmiotowi wyłonionemu w trybie przetargu z którym nie zawarto umowy najmu, na skutek skorzystania przez dotychczasowego najemcę z pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu nie przysługują żadne roszczenia wobec Miasta Rybnika z tytułu niezawarcia umowy najmu.