

DT/1055/ 29.08.2014 r.

PREZYDENT MIASTA
DĄBROWY GÓRNICZEJ
woj. śląskie

Zarządzenie Nr 2459.2014

Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej

z dnia 26.08.2014 r.

MZBM Dąbrowa Górnicza	
Dąbrowa Gó.	
Wpłynęło dnia	27-08-2014
L dz	6702
Skierowano do	

DT, L-w, Gł-w, DP

28.08.2014

dyr mgr

mgr
Julia

w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 45 i art. 7 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XXXV/697/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Śła. z 2014 r. poz. 1998)

zarządzam:

§ 1

Zatwierdzić zasady i tryb przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzyć Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 3

Traci moc Zarządzenie Nr 753.2011 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 19.12.2011 r. w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu dotyczącego szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA
Zobraz
Zbigniew Podraza

**ZASADY I TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA NAJEM LOKALI
UŻYTKOWYCH ADMINISTROWANYCH PRZEZ MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH W DĄBROWIE GÓRNICZEJ NA CZAS OZNACZONY DŁUŻSZY NIŻ
3 LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY**

§ 1

Użyte w zarządzeniu skróty oznaczają:

- 1) MZBM - Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej ul. Tysiąclecia 20,
- 2) lokal - nieruchomość lokalowa lub lokal użytkowy (nieutożsamiany z lokalem spełniającym wymogi samodzielnego w rozumieniu ustawy o własności lokali) o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, administrowany i udostępniany przez MZBM,
- 3) czynsz – opłata za najem lokalu użytkowego lub terenu określona w umowie najmu.

§ 2

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza MZBM. Decyzję o zastosowaniu trybu i formy przetargu podejmuje Dyrektor MZBM.
2. Przetarg może być przeprowadzony w trybie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - b) przetargu ustnego ograniczonego.
3. Podstawowym trybem oddawania w najem lokalu jest tryb przetargu nieograniczonego.
4. Przetarg ograniczony MZBM przeprowadza jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
5. Jeżeli zawarciem umowy najmu lokalu bądź terenu zainteresowana jest więcej niż jedna organizacja pożytku publicznego przeprowadza się negocjacje w przedmiocie stawki czynszu najmu. Umowa zostaje zawarta z organizacją, która wynegocjowała najwyższą stawkę. Z przebiegu negocjacji sporządza się protokół, który podpisują członkowie Komisji oraz osoby uczestniczące w negocjacjach. Protokół winien zawierać ustalenia z negocjacji, a w szczególności stawkę czynszu najmu oraz czas trwania umowy.
6. Dyrektor MZBM może w uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na wyłączenie z postępowania przetargowego części powierzchni istniejących lokali niebędących samodzielnym lokalem, w przypadku których wnioskodawca deklaruje ich zaadaptowanie na samodzielny lokal, na własny koszt.
7. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg.
8. Stawka wywoławcza drugiego przetargu może być obniżona przez Dyrektora MZBM o nie więcej niż 50 % w stosunku do stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.
9. W przypadku nieskuteczności drugiego przetargu, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, lokal może być wynajęty w trybie bezprzetargowym na zasadzie negocjacji stawki czynszu najmu, przy czym stawką wyjściową do negocjacji jest stawka wywoławcza z pierwszego przetargu.
10. Jeżeli w terminie, o którym mowa w pkt 7, MZBM nie zorganizuje drugiego przetargu, jest on obowiązany, w celu najmu lokalu, zorganizować ponownie pierwszy przetarg.
11. MZBM może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

§ 3

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajmu obejmuje informacje wymienione w § 13 punkty 1, 2, 3, 4.
2. MZBM wywiesza wykaz wymieniony w pkt 1 na okres 21 dni w swojej siedzibie, a ponadto podaje go do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na swojej stronie internetowej.
3. Dodatkowe informacje dotyczące lokali, nie uwzględnione w wykazie wymienionym w pkt 1, mogą być udostępniane zainteresowanym w siedzibie MZBM.
4. Procedury najmu lokali mogą być rozpoczęte dopiero po upływie okresu wymienionego w pkt 2.

§ 4

1. Stawki wywoławcze czynszu najmu lokali podawane są w ogłoszeniu o przetargu.
2. Stawki wywoławcze obejmują wyłącznie czynsz najmu. Stawki wywoławcze nie zawierają opłat za media, w szczególności za energię elektryczną, gaz, dostawę wody i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości.
3. Stawki wywoławcze są ustalane na podstawie analizy opłacalności oraz cen rynkowych funkcjonujących na danym obszarze. Analizy opłacalności oraz cen rynkowych dokonuje Dyrektor MZBM lub na jego zlecenie podmiot zewnętrzny.
4. W uzasadnionych przypadkach (np. z przyczyn technicznych) stawka czynszu może być kalkulowana łącznie z opłatą za media.

§ 5

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które wpłacą wadium w formie i terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, a potwierdzenie jego wpłaty dostarczą do MZBM, przy czym termin ten nie może upłynąć później niż na jeden dzień przed przetargiem.
2. MZBM ustala wysokość wadium, która nie może być niższa niż 50% miesięcznego czynszu obliczonego na podstawie stawki wywoławczej i wyższa niż 200% tego czynszu.
3. Wadium musi być wnoszone w gotówce.
4. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu.
6. Wpłacone wadium nie podlega zwrotowi jeżeli uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, odstąpi od zawarcia umowy.
7. Podmioty, które w terminie określonym w pkt 1 nie wniosą wadium lub nie złożą wymaganych oświadczeń, bądź też nie dostarczą do MZBM potwierdzenia dokonania wpłaty wadium lub nie dostarczą wymaganych oświadczeń, nie mogą uczestniczyć w przetargu.

§ 6

1. Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest również złożenie w terminie, o którym mowa w § 5 pkt 1, oświadczeń o następującej treści:
 - a) „Oświadczam, że zapoznałem/am się ze stanem technicznym lokalu i nie wnoszę do niego zastrzeżeń”,
 - b) „Oświadczam, że prowadzona działalność gospodarcza nie zakłóci ciszy, porządku ani stosunków sąsiedzkich, jak również nie przyczyni się do zanieczyszczenia i degradacji środowiska naturalnego oraz nie doprowadzi w związku z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej lub poprzez swoje zachowanie do sytuacji, w której korzystanie z innych lokali (w tym mieszkalnych) stanie się z tego tytułu uciążliwe”,
 - c) „Oświadczam, że nie posiadam zobowiązań finansowych wobec Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej ani Gminy Dąbrowa Górnicza (w szczególności dotyczy to lokalu będącego przedmiotem przetargu, jak również innych lokali w tym mieszkalnych,

wynajmowanych od MZBM aktualnie bądź wcześniej)”.
2. Osoba fizyczna pozostająca w związku małżeńskim, w terminie wskazanym w § 5 pkt 1 składa ponadto oświadczenie swojego współmałżonka, iż wyraża on zgodę na zawarcie umowy najmu w przypadku wygrania przez niego przetargu lub przedkłada małżeńską umowę majątkową bądź orzeczenie sądu ustanawiające rozdzielność majątkową.

§ 7

1. Ogłoszenie o przetargu MZBM podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, jednakże nie wcześniej niż po upływie terminu określonego w § 3 pkt 2.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka lokali.
3. W razie ogłoszenia kolejnego przetargu, w ogłoszeniu o przetargu podaje się również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów.

§ 8

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.

§ 9

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie od 3 do 7 osób.
2. Przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Dyrektor MZBM.

§ 10

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:
 - a) termin i miejsce przetargu;
 - b) adres lokalu będącego przedmiotem przetargu oraz jego powierzchnię użytkową;
 - c) nazwiska osób dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem;
 - d) rozstrzygnięcia podjęte przez komisję przetargową, wraz z uzasadnieniem;
 - e) najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu;
 - f) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę podmiotu wyłonionego w przetargu;
 - g) imiona i nazwiska przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
 - h) datę sporządzenia protokołu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący, zastępca przewodniczącego i członkowie komisji przetargowej.

§ 11

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
2. W przypadku przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, stosuje się przepis § 5 pkt 4.

§ 12

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Dyrektora MZBM.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
3. Dyrektor MZBM może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.
4. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt 1, Dyrektor MZBM wstrzymuje dalsze czynności związane z najmem lokalu.
5. W razie unieważnienia przetargu stosuje się przepisy § 5 pkt 4.

6. Przepisy paragrafów od 4 do 12 mają zastosowanie do przeprowadzania zarówno pierwszego jak i drugiego przetargu.

§ 13

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać następujące informacje:

- 1) adres lokalu będącego przedmiotem przetargu oraz jego powierzchnię użytkową;
- 2) opis lokalu;
- 3) preferowany sposób zagospodarowania lokalu;
- 4) termin zagospodarowania lokalu;
- 5) wysokość stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 6) terminy wnoszenia opłat;
- 7) zasady aktualizacji opłat;
- 8) termin i miejsce przetargu;
- 9) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia oraz dostarczenia;
- 10) konieczność złożenia oświadczeń o których mowa w § 6;
- 11) skutki uchylenia się od zawarcia umowy najmu lokalu;
- 12) ewentualne zabezpieczenie w postaci konieczności wniesienia kaucji zabezpieczającej roszczenia wynajmującego.

§ 14

1. Przewodniczący lub zastępca przewodniczącego komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje, o których mowa w § 13 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy albo firmy osób, które wpłaciły wadium, złożyły stosowne oświadczenia i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący lub zastępca przewodniczącego komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki, dopóty dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % stawki wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała.

§ 15

Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przetargu ustnego nieograniczonego, a ponadto:

- 1) w ogłoszeniu o przetargu oraz w wykazie, o którym mowa w § 3 podaje się informację, że przetarg jest ograniczony wraz z rodzajem tych ograniczeń,
- 2) osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu powinny złożyć dowody potwierdzające spełnienie warunków, nie później niż 2 dni przed wyznaczonym terminem przetargu,
- 3) komisja przetargowa sprawdza dowody, o których mowa w pkt 2 i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu, wywieszając listę osób zakwalifikowanych, w siedzibie MZBM, nie później niż na 1 dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 16

1. Przed zawarciem umowy najmu, najemca winien wnieść kaucję na poczet zabezpieczenia należności MZBM z tytułu najmu lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, gdzie:
 - a) wpłacona przez najemcę kaucja zabezpieczająca nie może przekraczać 3 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy,
 - b) o zastosowaniu i wysokości kaucji decyduje Dyrektor MZBM,

c) kaucje wynikające z umów najmu lokali wnoszone są na oddzielny rachunek bankowy, którego dysponentem jest MZBM,

d) w przypadku nie zajęcia przez MZBM kaucji tytułem należności, o których mowa w niniejszym paragrafie kaucja podlega zwrotowi po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu umowy najmu, w wysokości uwzględniającej odsetki bankowe i koszty obsługi wynikające z jej przechowywania na rachunku bankowym.

2. W uzasadnionych przypadkach Dyrektor MZBM uprawniony jest do określenia wysokości kaucji w kwocie wyższej niż 3 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

*niekwestion.
z pr. ob. obr. Stali*

§ 17

Do przeprowadzania przetargów na dzierżawę lokali powyższe przepisy stosuje się odpowiednio.

PREZYDENT MIASTA
Podroza
Zbigniew Podroza