Zarządzenie Nr OR.0050.109.2017
Wójta Gminy Zbrosławice
z dnia 06 kwietnia 2017 r.

w sprawie wprowadzenia regulaminu przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Zbrosławice

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późń. zm.) Wójt Gminy Zbrosławice zarządza, co następuje

§1

Wprowadzić regulamin przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Zbrosławice w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Wójta Gminy Zbrosławice.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik do zarządzenia
Nr OR.0050.109.2017 r.
Wójta Gminy z dnia 06 kwietnia 2017 r.

Regulamin przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Zbrosławice

§ 1.

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości stawki czynszu za najem lokalu użytkowego.
2. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego ustala się w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 2.

Stawkę wywoławczą czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego określa zarządzenie Wójta Gminy Zbrosławice Nr OR.0050.521.2012 z dnia 5 grudnia 2012r. w sprawie:ustalenia stawek czynszu najmu lokalu użytkowych.

§ 3.

Przetarg przeprowadza Komisja powołana zarządzeniem Wójta Gminy, w składzie 3 osób (przewodniczący Komisji i 2 członków Komisji).

§ 4.

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Zbrosławice, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (bip.zbroslawice.pl), na tablicach ogłoszeń sołectwa, w którym lokal jest położony oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zbrosławice.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
a) nazwę i siedzibę właściciela lub posiadacza lokalu użytkowego,
b) opis lokalu użytkowego przeznaczonego do przetargu (położenie, powierzchnia i inne),
c) wysokość wywoławczej stawki netto czynszu za 1m² powierzchni użytkowej,
d) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia,
g) sposób ustalenia przyszłych stawek czynszowych z tytułu najmu lokalu,
h) termin i miejsce przetargu,
i) informacje o konieczności złożenia stosownych oświadczeń o:
- zapoznaniu się z regulaminem przetargu,
- zapoznaniu się z projektem umowy najmu,
- zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu użytkowego,
- braku zobowiązań pieniężnych wobec Gminy Zbrosławice.
k) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
l) zastrzeżenie, że właścicielowi lub posiadaczowi służy prawo do odwołania przetargu bez podania przyczyny.
3. Wójt Gminy Zbrosławice podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na okres nie krótszy niż 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

§ 5.

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne, które wpłacą wadium w określonej wysokości. Wadium winno być wpłacone w pieniądzu na konto Urzędu Gminy Zbrosławice nr 61-8463-0005-2002-0020-1276-0011 lub w kasie Urzędu Gminy w Zbrosławicach przy ul. Oświęcimskiej 2 oraz przedłożyły żądane oświadczenia i zaświadczenia.
2. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony na dzień przypadający nie później niż 3 dni przed przetargiem.

§ 6.

W przetargu nie mogą uczestniczyć:
1) członkowie Komisji przetargowej,
2) osoby fizyczne lub prawne posiadające zobowiązania pieniężne wobec Gminy Zbrosławice,
3) osoby fizyczne lub prawne, które wygrały poprzedni przetarg dotyczący danego lokalu i nie zawarły w wymaganym terminie umowy.

§ 7.

Przewodniczący Komisji przetargowej przed rozpoczęciem licytacji podaje:
1) informacje o lokalu (adres, powierzchnię użytkową, wyposażenie w urządzenia techniczne, stawkę wywoławczą za 1 m^2 powierzchni użytkowej), przykładową kalkulację czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela,
2) ilość podmiotów, które wpłaciły wadium na dany lokal oraz zostały dopuszczone do udziału,
3) minimalne postąpienie.

§ 8.

1. Przystępujący do przetargu zobowiązani są do przedłożenia:
   a. oświadczenie o braku zobowiązań pieniężnych wobec Gminy Zbrosławice;
   b. zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub do KRS,
   c. zaświadczenie o nadaniu numeru NIP,
   d. dowodu osobistego do wglądu,
   e. potwierdzenia wpłaty wadium w określonej wysokości,
   f. oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, z projektem umowy najmu oraz ze stanem technicznym lokalu użytkowego zgodnie z załącznikami do Regulaminu.
2. Brak jakiegokolwiek z wymaganych dokumentów, powoduje wykluczenie uczestnika z przetargu.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą od wywoławczej o kwotę postąpienia.

§ 9.

1. Licytacja rozpoczyna się od wywołania stawki wywoławczej za 1m^2 lokalu przeznaczonego do najmu.
2. Minimalne postąpienie wynosi 0,10 zł.
3. Zaoferowana stawka za 1 m^2 przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
4. Po trzecim wywołaniu stawki następuje zamknięcie przetargu, ogłoszenie nazwy podmiotu gospodarczego, który wygrał przetarg i podanie terminu zawarcia umowy.

§ 10.

Podmiot, który wygrał przetarg jest zobowiązany do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym przez Wójta Gminy Zbrosławice terminie.

§ 11.

1. Wadium, wpłacone przez podmiot, który wygrał przetarg jest zaliczone na poczet opłat z tytułu najmu.
2. Wadia złożone przez pozostałych uczestników podlegają zwrotowi niezwłocznie po rozstrzygniętym przetargu w kasie Urzędu Gminy w Zbrosławicach przy ul. Oświęcimskiej 2 lub na konto podane przez uczestnika przetargu w terminie do trzech dni od dnia:
   - odwołania przetargu,
   - zamknięcia przetargu,
   - unieważnienia przetargu,
   - zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

§ 12.

1. Przewodniczący Komisji sporządza protokół z przebiegu przetargu, który powinien zawierać:
   1) oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
   2) dane dotyczące lokalu użytkowego,
   3) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
   4) wysokość wywoławczej stawki czynszu,
   5) dane uczestników przetargu,
   6) dane osoby fizycznej lub prawnej, która wygrał przetarg,
   7) wysokość wylicytowanej stawki czynszu,
   8) termin zawarcia umowy,
   9) do protokołu załącza się komplet dokumentów dopuszczających do przetargu, a należących do podmiotu, który niniejszy przetarg wygrał.
2. Protokół z przetargu sporządza się w trzech egzemplarzach, z których jeden otrzymuje podmiot wyłoniony w przetargu jako najemca lokalu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje przewodniczący i członkowie Komisji przetargowej oraz podmiot wyłoniony w przetargu jako najemca lokalu.

§ 13.

W przypadku gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Wójt Gminy Zbrosławice może ogłaszać kolejne przetargi.

§ 14.

Wójt Gminy Zbrosławice unieważnia przetarg, jeżeli przed zawarciem umowy okaże się, że osoba fizyczna lub prawna biorąca w nim udział złożyła nieprawdziwe oświadczenia, na podstawie których została dopuszczona do przetargu.

§ 15.

Wójt Gminy Zbrosławice zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu bez podania przyczyny.

§ 16.

1. Zapisy Regulaminu stosuje się również do przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych niewchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Zbrosławice, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zapisy ust. 1 stosuje się celem zachowania należytej staranności przy zarządzaniu mieniem i tylko w przypadku braku oświadczenia woli właściciela, spadkobiercy nieruchomości lub kuratora dla nieobecnego właściciela lub spadkobiercy nieruchomości co do warunków najmu lokali mieszkalnych niewchodzących w skład nieruchomości Gminy Zbrosławice.
3. Ogłoszenie o przetargu, o którym mowa w § 4 na oddanie w najem lokalu użytkowego niewchodzącego w skład zasobu nieruchomości Gminy Zbrosławice powinno zawierać wskazanie, iż przedmiotem przetargu jest lokal użytkowy niewchodzący w skład zasobu nieruchomości Gminy Zbrosławice.

PROJEKT

UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ....., pomiędzy:
Gminą Zbrosławice, ul. Oświęcimska 2, 42-674 Zbrosławice, NIP 6452533560
reprezentowaną przez Wiesława Olszewskiego Wójta Gminy
w dalszej treści umowy zwaną Wynajmującym

a

.....
adres .....
NIP .....
reprezentowanym przez:.....,
w dalszej treści umowy zwanym Najemcą

treści następującej:

§ 1

1.Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem/posiadaczem samoistnym nieruchomości położonej w ..... przy ul. .....
2.Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy znajdujący się w budynku o którym nowa w ust. 1, o powierzchni użytkowej ..... m², wyposażony w instalacje techniczne wg protokołu przejęcia lokalu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Wynajmujący wynajmuje i oddaje w użytkowanie Najemcy przedmiotowy lokal położony na parterze budynku.

§3

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji technicznych w lokalu umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, wody i kanalizacji.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wynajmujacego o wystąpieniu awarii instalacji technicznych o których mowa w ust. 1.
3. Najemca ma prawo dokonać w lokalu ulepszeń technicznych zmieniających jego standard tylko za zgodą Wynajmującego.
4. Przy zwolnieniu lokalu Wynajmujacy nie ma obowiązku zwrócenia kosztów ulepszeń chyba, że strony zawrą na tę okoliczności dodatkowe porozumienie, które może być integralną częścią niniejszej umowy.

§4

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal użytkowy we właściwym stanie technicznym, użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami normalnej eksploatacji, przestrzegać obowiązujacych przepisów bhp., p. poż., a także innych przepisów szczegółowych ze względu na prowadzony w lokalu rodzaj działalności gospodarczej.
2. Najemca winien także zapobiegać zakłóceniu porządku publicznego w lokalu, budynku i na terenie nieruchomości.
3. Najemca jest zobowiązany do wykonania na swój koszt wszelkich prac adaptacyjnych oraz bieżacych remontów wynikłych z
4. Najemca jest zobowiązany do dostosowania godzin pracy lokalu do ogólnie przyjętych przepisów oraz regulaminu domowego.
5. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym.

§5

Najemca ma prawo do korzystania z części nieruchomości wokół budynku w którym znajduje się

wynajmowany lokal. Prawo to w szczególności obejmuje:
1. wjazd samochodów w związku z prowadzoną w lokalu działalnością gospodarczą,
2. użytkowanie terenu przez pracowników Najemcy w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

§6

Strony umowy zobowiązane są do informowania na pismie o każdej zmianie adresu siedziby lub korespondencyjnego. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres za potwierdzeniem odbioru uważa się za doręczoną.

§7

1. Umowa obowiązuje od dnia ..... do dnia .....
2. Wcześniejsze rozwiązanie umowy jest możliwe za porozumieniem stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę jednostronnie jeżeli:
a. Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
b. pomimo pisemnego upomnienia używa w dalszym ciągu lokalu w sposób sprzeczny z umową, z jego przeznaczeniem i wymogami normalnej eksploatacji.

§8

1.Stawka netto czynszu najmu 1 m2 powierzchni wynosi .....zł netto, zgodnie z protokołem przetargu nieograniczonego ustnego na najem lokalu użytkowego z dnia .....
2. Czynsz netto za lokal użytkowy wynosić będzie .....m2 x ..... = ... zł netto. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Czynsz jest płatny do 10 każdego miesiąca na podstawie dostarczonej faktury, na konto bankowe podane na formularzu faktury. W przypadku zwłoki w regulowaniu faktur Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu na wyższą w oparciu o § 8 ZARZĄDZENIA Nr OR.0050.521.2012 Wójta Gminy Zbrosławice z dnia 5 grudnia 2012r. w sprawie: ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

§9

1. Najemca zobowiązany kest do podpisania odrębnych umów na dostawę energii, dostawę wody, odprowadzenie ścieków, odbiór nieczystości stałych.
2. Najemca będzie ponosił opłat niezależne od Wynajmujacego, a wymagane odrębnymi przepisami prawa, min. wszelkie podatki związane z prowadzoną działalnością, w tym lokalne na rzecz Gminy Zbrosławice.

§10

Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania ani go podnająć.

§11

1. Wszelkie zmiany umowy wymagaja formy pisemnej w postaci aneksu.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§12

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, gdzie 1 egzemplarz otrzymuje Najemca, 3 egzemplarze otrzymuje Wynajmujący.

Wynajmujący: Najemca:

Załącznik
do Regulaminu przeprowadzania przetargów
na oddanie w najem lokali użytkowych wchodzących
w skład zasobu nieruchomości Gminy Zbrosławice

Dane podmiotu gospodarczego:

.....

.....

.....

Oświadczenie

Oświadczam, że w związku z ogłoszonym przetargiem na najem lokalu użytkowego o powierzchni

użytkowej:....., położonego w.....
zapoznałem się z:

1. regulaminem przetargu,
2. projektem umowy najmu,
3. stanem technicznym lokalu użytkowego.

.....
podpis składającego oświadczenie