

**REGULAMIN ORGANIZOWANIA I PRZEPROWADZANIA PUBLICZNEGO
PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO i OGRANICZONEGO
NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH (W TYM GARAŻY) WPROWADZONY
ZARZĄDZENIEM NR 54/2018 DYREKTORA GDAŃSKIEGO ZARZĄDU
NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH SAMORZĄDOWY ZAKŁAD BUDŻETOWY
Z DNIA 24 MAJA 2018 R.**

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady organizowania i przeprowadzania publicznego przetargu ustnego nieograniczonego i ograniczonego na wynajem lokali użytkowych (w tym garaży) stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska.
2. Celem przetargu jest wyłonienie podmiotu oferującego najkorzystniejszą stawkę czynszu za 1 m², z którym zostanie zawarta umowa najmu lokalu użytkowego (w tym garażu) stanowiącego własność Gminy Miasta Gdańsk.
3. Przetarg jest przeprowadzany na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu lokali użytkowych do oddania w najem w drodze przetargu publicznego ograniczonego i nieograniczonego – ustnej licytacji stawki czynszu.

§ 2

Użyte w regulaminie określenie oznacza:

1. Dyrektor - oznacza Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy.

§ 3

1. Lokale przeznaczone do wynajmu w trybie publicznego przetargu ustnego umieszczane są na wykazie, który podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska. Zatwierdzony wykaz lokali użytkowych wraz z ich charakterystyką podlega ogłoszeniu na tablicy Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w siedzibie Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych SZB przez okres 21 dni, a informacja o jego wywieszeniu jednorazowemu ogłoszeniu w prasie lokalnej.
2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajmu w trybie przetargu ograniczonego i nieograniczonego zawiera między innymi:
 - 1) adres lokalu,
 - 2) określenie wielkości lokalu (powierzchnia użytkowa i ilość pomieszczeń),
 - 3) dokładny termin i miejsce przetargu,
 - 4) wysokość wadium i miejsce wpłacenia,
 - 5) cenę wywoławczą czynszu za 1 m² netto (bez podatku VAT),
 - 6) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu,
 - 7) pouczenie o przysługującym dotychczasowemu najemcy prawie pierwszeństwa najmu lokalu przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu,
 - 8) określenie profilu działalności, do której prowadzenia lokal jest przeznaczony (dotyczy wyłącznie przetargu publicznego ograniczonego).

§ 4

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, prawne, osobowe spółki prawa handlowego oraz inne podmioty, które wpłaciły wadium, zwane dalej uczestnikiem przetargu lub oferentem.

2. Wpłaty wadium należy dokonać na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o przetargu najpóźniej przed dniem przetargu.
3. Na dowodzie wpłaty wadium lub bankowym potwierdzeniu przelewu musi figurować ten sam podmiot, który jest oferentem i z którym będzie zawierana umowa najmu. Ponadto na dowodzie wpłaty lub bankowym potwierdzeniu należy wskazać oznaczenie przedmiotu przetargu, którego dotyczy wpłacone wadium, tj. adres lokalu oraz numer pod jakim figuruje lokal na liście wykazu.
4. Przy planowanym wynajęciu kilku lokali należy wpłacić wadium za każdy lokal osobno w wysokości ustalonej dla każdego z nich..
5. Oferent zobowiązany jest do okazania Komisji Przetargowej dowodu uiszczenia wadium.

§ 5

1. Przetarg prowadzi Komisja Przetargowa w składzie ustalonym zarządzeniem Dyrektora.
2. Postępowanie przetargowe rozpoczyna się od sprawdzenia czy osoby przystępujące do przetargu wpłaciły wadium, po czym następuje wywołanie, w którym określa się dane przedmiotu przetargu oraz wysokość postąpienia.
3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że pierwsze postąpienie w licytacji nie może być niższe niż 20% ustalonej stawki wyjściowej do licytacji, po zaokrągleniu w górę do pełnego złotego. Wysokość drugiego i następnych postąpień wynosi jeden złoty za metr kwadratowy lub wielokrotność tej kwoty.
4. Stawka czynszu zaoferowana przez uczestnika licytacji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu zaoferuje stawkę wyższą.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne coraz wyższe stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu do momentu trzykrotnego wywołania przez prowadzącego ostatniego postąpienia.
6. Nie można wynająć lokalu za cenę wywoławczą. Obowiązuje co najmniej jedno postąpienie.
7. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie wylicytowaną najwyższą stawkę, zamyka licytację i zaprasza wygrywającego do komisji, celem spisania danych niezbędnych do zawarcia umowy najmu.
8. Komisji Przetargowej należy przedłożyć:
 - a) dowód tożsamości,
 - b) aktualne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą przetargu, dokumenty identyfikujące uczestnika przetargu tj. odpis z właściwego rejestru np. KRS lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej lub innych
 - c) pełnomocnicy (niewskazani w KRS lub właściwych rejestrach) powinni przedstawić oryginał pełnomocnictwa do udziału w przetargu oraz zawarcia umowy najmu,
 - d) oświadczenie o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku przyszłego najemcy, w tym również, że uczestnik przetargu nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych lub zaległości w opłatach z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska i nie figuruje w Krajowym Rejestrze Długów.
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się i przyjęciu bez zastrzeżeń regulaminu przetargu,
 - f) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, wzorem umowy najmu i o przyjęciu warunków najmu bez zastrzeżeń,
 - g) oświadczenie o rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu.
 - h) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych.
9. W przypadku uzyskania w licytacji najwyższej stawki przez osobę, która nie spełnia wymogów niniejszego regulaminu, lokal może podlegać ponownie licytacji w tym samym przetargu, z wyłączeniem osoby, która nie spełniła wymogów.

§ 6

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:
 - 1) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - 2) oznaczeniu adresów lokali będących przedmiotem przetargu,
 - 3) cenie wywoławczej czynszu za 1 m² oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu,
 - 4) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie wszystkich uczestników przetargu oraz oferowaną stawką czynszu i informacją o spełnianiu kryteriów przetargu, w tym osobie wyłonionej w przetargu jako przyszłego najemcy lokalu,
 - 5) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
 - 6) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w jednym egzemplarzu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.
4. Wyniki przetargu podlegają zatwierdzeniu przez Dyrektora.
5. W Zarządzeniu Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych, zatwierdzającym wyniki przetargów, podaje się imiona i nazwiska lub nazwy podmiotów wyłonionych w przetargach oraz propozycję zagospodarowania lokalu.
6. Dyrektor może unieważnić wyniki przetargu bez podania przyczyny.
7. Wykaz przyszłych najemców, którzy wygrali przetarg zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w siedzibie Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w okresie 7 dni. Dane najemców obejmują imię i nazwisko lub nazwę podmiotu wyłonionego w przetargu oraz propozycję zagospodarowania lokalu.

§ 7

1. W przypadku nie wyłonienia najemcy w wyniku pierwszego przetargu, drugi przetarg może być przeprowadzony nie wcześniej niż po upływie 7 dni od daty wyznaczonej na licytację stawki czynszu w pierwszym przetargu.
2. Drugi przetarg na ten sam lokal użytkowy odbywa się na zasadach określonych w niniejszym regulaminie oraz uchwale Rady Miasta Gdańska NR XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 08.02.2012r., poz. 553).
3. Dyrektor w drugim przetargu obniża stawkę wyjściową do licytacji maksymalnie o 80% stawki bazowej zaokrąglając ją w górę do pełnego złotego.

§ 8

1. Podmioty zainteresowane najmem lokali użytkowych, umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu powinni przed przystąpieniem do przetargu zapoznać się z ich stanem technicznym.
2. Do udostępnienia lokali użytkowych, umieszczonych w wykazie, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu, osobom zainteresowanym ich wynajmem, zobowiązane są Biura Obsługi Mieszkańców, właściwe dla miejsca położenia lokali.

§ 9

1. Wpłata wadium przez uczestnika licytacji równoznaczna jest z akceptacją stanu technicznego oferowanego lokalu oraz z jego oświadczeniem, że dane osobowe tam zawarte oraz wskazane w toku licytacji, umowie najmu i ewentualnych zabezpieczeniach najmu

podaje dobrowolnie i wyraża zgodę na ich przetwarzanie przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy w Gdańsku ul. Partyzantów 74, który działa na podstawie ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 922 z późn.zm), który jest administratorem danych osobowych, reprezentowanym przez Dyrektora tel. 058 5241016, a także przyjęciem do wiadomości, że kontakt z administratorem lub inspektorem ochrony możliwy jest przez e mail: abi@gzmk.pl lub formularz kontaktowy dostępny na www.gzmk.pl oraz, że dane osobowe :

- są zbierane i przetwarzane dla potrzeb niezbędnych do przeprowadzenia postępowania o najem lokalu, zawarcia i realizacji umowy najmu przy zachowaniu zasady jawności postępowania i jego wyniku oraz dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów administratora danych zgodnie z w/w ustawą, uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe oraz niniejszym regulaminie;
 - nie będą przekazywane do państw trzecich;
 - będą przechowywane przez okres 10 lat od zakończenia procedury wyłonienia najemcy przypadku oferenta, z którym zostanie zawarta umowa najmu okres wynosi 10 lat od zakończenia trwania umowy lub okres przedawnienia roszczeń z tej umowy;
 - mogą być udostępnione zarządcy obiektu i gminnym jednostkom organizacyjnym uczestniczącym w procedurze i realizacji najmu, a także przyjęciem do wiadomości, iż brak wyrażenia zgody na przetwarzanie danych skutkuje odrzuceniem oferty, zaś osobie, której dane osobowe dotyczą służy prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, aktualizacji, uzupełniania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, przenoszenia i usuwania danych oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika licytacji, który wygrał licytację pozostaje do dyspozycji Wynajmującego, jako zaliczka na poczet czynszu. W przypadku skorzystania z pierwszeństwa najmu lokalu przez jego dotychczasowego najemcę na zasadach określonych w §3 ust 8 uchwały Rady Miasta Gdańska NR XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 08.02.2012r., poz. 553) wpłacone wadium zostaje zwrócone wygrywającemu w terminie 3 dni roboczych od dnia złożenia oświadczenia przez dotychczasowego najemcę.
 3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie wygrał przetargu podlega zwrotowi w terminie 3 dni roboczych od daty złożenia wniosku o zwrot.

§ 10

1. Zawarcie umowy z najemcą lokalu wyłonionym w trybie przetargu następuje po spełnieniu przez niego w terminie 14 dni roboczych poniższych warunków łącznie:
 - 1) złożeniu kaucji, zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych najemcy wobec wynajmującego w wysokości, co najmniej wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia w sezonie grzewczym) wynikających z umowy i powstałych w okresie trwania najmu, do wyboru najemcy w formie:
 - a) środków finansowych zdeponowanych na oprocentowanym rachunku bankowym w banku wskazanym przez wynajmującego, lub
 - b) gwarancji bankowej lub ubezpieczenioweji przeniesienia na wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem.

- 2) złożeniu zabezpieczenia gwarancyjnego kosztów opróżnienia lokalu, do wyboru najemcy w formie:
 - a) weksla in blanco poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksla, trybu i warunków domagania się zapłaty z weksla.
 - b) aktu notarialnego sporządzonego na koszt najemcy, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji w przypadku nie wywiązania się wobec wynajmującego z zobowiązań finansowych wynikających z umowy (art. 777 § 1 pkt. 5 kpc).
 - 3) złożeniu zabezpieczenia opuszczenia i opróżnienia lokalu w formie aktu notarialnego, sporządzonego na koszt najemcy, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia lokalu po ustaniu umowy najmu (art. 777 § 1 pkt 4 kpc).
2. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 zostaną uruchomione przez wynajmującego, gdy zadłużenie najemcy z tytułu najmu lokalu przekroczy sumę złożonej kaucji, o której mowa w punkcie 1 i będzie pokrywać roszczenia wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu. Zabezpieczenia, o których mowa w pkt 2 litera b i w pkt 3 mogą zostać ustanowione w jednym akcie notarialnym.
 3. W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, uczestnik traci wpłacone wadium oraz prawo uczestniczenia przez okres jednego roku w postępowaniach o najem lokalu organizowanych przez wynajmującego.

§ 11

Wysokość wylicytowanej stawki czynszu za najem lokalu użytkowego (w tym garażu) będzie ulegała zmianie w okresach trzyletnich, liczonych od dnia zawarcia umowy najmu (dzierżawy), zgodnie z postanowieniami §5 uchwały RMG Nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału miasta na strefy czynszowe (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 08.02.2012r., poz. 553).

§ 12

1. Dyrektor zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyny odwołania przetargu bądź wycofania któregośkolwiek lokalu z licytacji.
2. W przypadku odwołania przetargu, wycofania z przetargu określonego lokalu lub unieważnienia wyników przetargu, wpłacone wadium zwraca się w pełnej wysokości w terminie trzech dni roboczych od daty złożenia wniosku o zwrot.