

**REGULAMIN ORGANIZOWANIA I PRZEPROWADZANIA POSTĘPOWANIA NA NAJEM
LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIASTA GDAŃSKA
W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM - W DRODZE ZBIERANIA I WYBORU OFERT**

§1

1. Regulamin niniejszy określa zasady przeprowadzania postępowania na **najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska w trybie bezprzetargowym w drodze zbierania i wyboru ofert na najem lokali użytkowych, w tym garaży, do którego dopuszcza się podmioty, spełniające kryteria określone w § 2 ust. 3 Uchwały Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005r (z późniejszymi zmianami) w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe.**
2. Celem trybu bezprzetargowego jest wyłonienie przyszłych najemców na podstawie ofert złożonych przez oferentów, w granicach posiadanych możliwości, przy uwzględnieniu interesu Miasta, kierując się rachunkiem ekonomicznym i zapotrzebowaniem środowiska lokalnego na daną działalność oraz deklaracjami i referencjami oferenta, z którym zostanie zawarta umowa najmu na lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miasta Gdańsk.
3. Tryb bezprzetargowy jest przeprowadzany na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu lokali użytkowych do oddania w najem w trybie bezprzetargowym – w drodze zbierania i wyboru ofert.

§2

Użyte w regulaminie określenie oznacza:

1. Dyrektor – oznacza Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Samorządowego Zakładu Budżetowego,
2. procedura – oznacza tryb bezprzetargowy w drodze zbierania i wyboru ofert,
3. Prezydent – oznacza Prezydenta Miasta Gdańska.

§3

1. Lokale użytkowe przeznaczone do wynajmu w trybie bezprzetargowym umieszczane są na wykazie, który stanowi załącznik do Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska.
2. Zatwierdzony wykaz lokali użytkowych wraz z ich charakterystyką oraz określoną stawką czynszu i dodatkowymi kryteriami, podlega ogłoszeniu na tablicy Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz w siedzibie Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych SZB przez okres 21 dni, a informacja o podaniu tego wykazu do publicznej wiadomości podlega jednokrotnemu opublikowaniu w prasie lokalnej.
3. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu w trybie bezprzetargowym zawiera między innymi:
 - 1) adres lokalu
 - 2) określenie wielkości lokalu użytkowego (powierzchnia użytkowa)
 - 3) dokładny termin i miejsce składania ofert
4. Oczynszowanie lokali oddanych w najem w trybie bezprzetargowym - w drodze zbierania i wyboru ofert następuje zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (z późniejszymi zmianami) i podlegać będzie zmianie zgodnie z postanowieniami § 5 ww. uchwały, co zostanie odzwierciedlone w umowie najmu.

§4

1. Wynajem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym – w drodze zbierania i wyboru ofert przeznaczony jest dla niżej wymienionych rodzajów działalności, o ile podmioty te prowadzą **działalność niezarobkową**, a uzyskiwane dochody przeznaczone są w całości na ich **działalność statutową** (z zastrzeżeniem, że prowadzenie działalności niezarobkowej, nie dotyczy podmiotów wymienionych w pkt. 9a, 14 i 15 Uchwały nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 roku z późniejszymi zmianami):
 - 1) biura senatorskie i poselskie,
 - 2) partie polityczne posiadające reprezentację w Senacie RP, Sejmie RP, Sejmiku Województwa Pomorskiego lub w Radzie Miasta Gdańska,
 - 3) administracja rządowa,
 - 4) związki zawodowe ogólnokrajowe lub regionalne korporacje zawodowe,
 - 5) konsulaty, w tym honorowe państw, wobec których obowiązuje zasada wzajemności z rządem Rzeczypospolitej Polskiej,
 - 6) związki samorządowe,
 - 7) szkoły o każdym profilu, przedszkola i żłobki
 - 8) policja,
 - 9) instytucje kultury, galerie o charakterze wyłącznie wystawienniczym, oraz artyści prowadzący osobiście działalność twórczą lub artystyczną, z wyłączeniem handlu,
 - 9a) galerie, antykwiariaty, wydawnictwa, posiadające w swojej ofercie publikacje o Gdańsku, oraz artyści prowadzący osobiście działalność twórczą lub artystyczną, z możliwością handlu,
 - 10) organizacje działające na rzecz pożytku publicznego,
 - 11) organizacje społeczne – stowarzyszenia, fundacje, związki kombatanckie, związki wyznaniowe i izby gospodarcze,
 - 12) placówki opiekuńczo wychowawcze,
 - 13) organizacje pożytku publicznego,
 - 14) zakłady opieki zdrowotnej publiczne i niepubliczne, świadczące usługi medyczne, realizowane:
 - a) w ramach kontraktu o refundację kosztów świadczeń opieki zdrowotnej ze środków publicznych,
 - b) bez kontraktu o refundację kosztów świadczeń opieki zdrowotnej ze środków publicznych z zastrzeżeniem postanowień § 12 ust. 10 i 10a Uchwały Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (jednolity tekst Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 08.02.2012r., poz. 553, z późniejszymi zmianami),
 - 15) instytucje o statusie publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

§5

1. Oferent zainteresowany wynajmem większej liczby lokali użytkowych umieszczonych na wykazie, zobowiązany jest do złożenia odrębnych ofert na każdy z wybranych przez siebie lokali. Ten sam Oferent może złożyć jedną ofertę na dany lokal.
2. Oferent ma prawo dokonania wyboru prowadzonej działalności, o ile Prezydent Miasta Gdańska nie wprowadzi ograniczeń w tym zakresie w zaproszeniu do składania ofert. Oferent musi wykazać się spełnieniem dodatkowych kryteriów, określonych w zaproszeniu do składania ofert.

3. **Oferta powinna zawierać:**

- a) oznaczenie nazwy oferenta i jego siedziby, lub imię i nazwisko oraz adres zamieszkania oferenta,
- b) adres lokalu, o który ubiega się oferent,
- c) określenie rodzaju usług, jakie oferent zamierza świadczyć we wskazanym przez siebie lokalu,
- d) datę i podpis oferenta bądź osoby/osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta na podstawie danych zawartych w dokumentach rejestrowych oferenta lub odpowiedniego pełnomocnictwa do dokonania niniejszej czynności udzielonego przez osoby upoważnione do reprezentacji oferenta,
- e) oświadczenie o zapoznaniu się z Uchwałą 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 na strefy czynszowe (Dz. Urz Woj. Pom z 08.02.2012 r. poz. 553 z późn. zm.) oraz niniejszym regulaminem i o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
- f) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, wzorem umowy najmu i przyjęciu warunków najmu bez zastrzeżeń,
- g) oświadczenie o nieistnieniu żadnych okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku oferenta oraz, że oferent nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, zaległości w opłatach z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska i nie figuruje w Krajowym Rejestrze Długów,
- h) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych.

4. W ofercie należy podać:

- a) nr PESEL (dot. osób fizycznych niebędących czynnym podatnikiem VAT i osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej),
- b) nr NIP i REGON (dot. prowadzących działalność gospodarczą lub będących czynnym podatnikiem VAT),
- c) nr KRS lub nr wpisu do innego rejestru,

5. Do ofert na najem lokalu użytkowego należy załączyć następujące **dokumenty**:

- a) aktualne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą złożenia oferty, dokumenty identyfikujące podmiot składający ofertę tj. odpis z właściwego rejestru np. KRS lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej lub innych,
- b) statut lub regulamin oferenta lub jego organizacji,
- c) pełnomocnictwo do podpisania oferty, o ile umocowanie do dokonania przedmiotowej czynności nie wynika z dokumentów rejestrowych załączonych do oferty, złożone w formie oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez notariusza,
- d) w przypadku gdy oferent jest/ był najemcą innych lokali użytkowych, będących własnością Gminy Miasta Gdańska należy dodatkowo załączyć:
 - wykaz wynajmowanych aktualnie lokali użytkowych oraz/lub wykaz lokali, których był najemcą w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie oferty,
 - referencje wynajmującego dotyczące realizacji warunków najmu za okres 3 lat poprzedzających złożenie oferty, w szczególności dotyczące terminowego regulowania czynszu i opłat eksploatacyjnych,
 - zaświadczenie o braku zaległości w opłatach najmu lokali komunalnych,
- e) inne informacje według uznania Oferenta

6. Pisemne oferty na najem lokali należy składać w zaklejonych kopertach (w jednej kopercie jedna oferta) opatrzonej napisem: „OFERTA NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM NA LOKAL PRZY ULICY

7. Oferty na najem lokali Oferent składa osobiście lub przez upoważnioną osobę przed upływem podanego terminu i w miejscu podanym w ogłoszeniu o procedurze.

8. Wzór formularza oferty jest dostępny na stronie internetowej www.gznk.pl.

§6

1. Po upływie terminu wskazanego w Zarządzeniu, Komisja Konkursowa dokonuje otwarcia ofert oraz sporządza protokół, który zatwierdza Dyrektor.
2. W przypadku braku w ofercie danych, o których mowa w § 5 ust. 3 oferta podlega odrzuceniu. W przypadku braku załączenia do oferty dokumentów, o których mowa w § 5 ust. 5 pkt. a – d wzywa się Oferenta do ich uzupełnienia w terminie 3 dni roboczych od dnia powiadomienia, pod rygorem odrzucenia oferty.
3. Protokół Komisji Konkursowej powinien zawierać informacje o:
 - a) terminie i miejscu odbycia procedury trybu bezprzetargowego,
 - b) oznaczeniu adresów lokali użytkowych będących przedmiotem procedury,
 - c) liczbie złożonych ofert,
 - d) rodzaju proponowanej działalności w lokalu,
 - e) imieniu, nazwisku i adresie osoby fizycznej, albo nazwie i siedzibie, wszystkich oferentów oraz oferowanej stawce czynszu, w tym o ofercie wyłonionym w procedurze jako przyszłym najemcy lokalu użytkowego,
 - f) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji Konkursowej;
 - g) dacie sporządzenia protokołu.
4. Protokół z przeprowadzonego konkursu ofert sporządza się w jednym egzemplarzu.
5. Na podstawie protokołu Komisji Konkursowej wyboru przyszłych najemców dokonuje Dyrektor, kierując się rachunkiem ekonomicznym i zapotrzebowaniem środowiska lokalnego na daną działalność oraz deklaracjami i referencjami oferenta.
6. W przypadku złożenia ofert najmu danego lokalu przez więcej niż jednego oferenta, wyboru przyszłego najemcy tego lokalu dokonuje Dyrektor, po uzyskaniu opinii właściwej merytorycznie Komisji Rady Miasta Gdańska.
7. Wykaz przyszłych najemców, wyłonionych w trybie bezprzetargowym zostaje zatwierdzony przez Dyrektora i 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 procedurze bezprzetargowej oraz propozycję zagospodarowania lokalu.

§7

1. Podmioty zainteresowane najmem lokali użytkowych umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu powinny przed przystąpieniem do procedury zapoznać się ze stanem technicznym lokalu.
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 lokalu użytkowego.

§8

1. Zawarcie umowy z przyszłym najemcą lokalu użytkowego wyłonionym w trybie bezprzetargowym następuje po spełnieniu przez niego poniższych warunków łącznie:
 - złożenia w terminie 14 dni roboczych przez oferenta oświadczenia o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku oferenta, w tym również, że oferent nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych oraz zaległości w opłatach z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska ;
 - złożenia w terminie 14 dni roboczych przez oferenta przed zawarciem umowy najmu, oświadczenia **o przyjęciu do realizacji obowiązku w zakresie technicznego utrzymania i remontu lokalu**, w przypadku nie złożenia ww. oświadczenia czynsz najmu zostanie naliczony z zastosowaniem pełnej obowiązującej stawki bazowej,

2. Umowa z najemcą lokalu wyłonionego w trybie bezprzetargowym zostanie zawarta na czas nieoznaczony, z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba, że co innego wynika z zaproszenia do składania ofert.
3. Oferenci figurujący w Krajowym Rejestrze Długów lub posiadający zaległości z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska tracą prawo uczestnictwa w postępowaniach o najem lokali, organizowanych przez Wynajmującego, w trybie określonym w § 2 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 (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego tekst jednolity z 08.02.2012r. poz. 553 z późn. zm.), a Dyrektor ma prawo odmówić zawarcia z nimi umów najmu.
4. Ujawnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 już po zawarciu umowy najmu z takim oferentem, skutkuje utratą uprawnień do lokalu objętego postępowaniem bezprzetargowym.

§9

Wysokość stawki czynszu za najem lokalu użytkowego będzie ulegała zmianie w okresach trzyletnich, liczonych od dnia zawarcia umowy najmu, 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 (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego tekst jednolity z 08.02.2012r. poz. 553 z późn. zm.).

§10

Dyrektor zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyny, odwołania procedury najmu w trybie bezprzetargowym bądź wycofania któregokolwiek lokalu użytkowego z procedury.