

**Regulamin organizowania i przeprowadzania przez jednostkę budżetową
Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice publicznego przetargu ustnego
nieograniczonego na wynajem lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Kozienice.**

I. Zasady ogólne .

- 1) Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Kozienice odbywa się po przeprowadzeniu przetargu publicznego ograniczonego i nieograniczonego - ustnej licytacji stawki czynszu.
- 2) Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej stawki miesięcznego czynszu wynajmu lokalu, zatem wygrywającym przetarg, będzie podmiot zgłaszający najwyższą stawkę czynszu spośród wszystkich uczestników przetargu.
- 3) Stawka miesięcznego czynszu netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu stanowiąca stawkę wyjściową wywoławczą do przetargów na najem gminnych lokali użytkowych ustalana jest aktualną Uchwałą Rady Miejskiej w Kozienicach.
- 4) Opłata za przyjęty w wyniku przetargu lokal obejmuje oprócz wynegocjowanej stawki czynszu również podatek VAT w wysokości 23 %.
- 5) Stawkę postąpienia w stosunku do stawki wyjściowej - wywoławczej w przetargu ustalono na 1 zł /1m² pow. użytkowej lokalu.
- 6) Za zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu odpowiedzialny jest Dyrektor jednostki budżetowej Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice z siedzibą przy ul. Przemysłowej 15 w Kozienicach (na podstawie pełnomocnictwa Burmistrza Gminy Kozienice) zwany dalej „organizatorem przetargu”.
- 7) Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o „lokalu użytkowym” należy pod tym odpowiednio rozumieć także garaż.
- 8) Przedmiotem przetargu może być tylko lokal użytkowy, garaż, który w chwili przetargu jest wolny (nieobciążonym umową najmu).
- 9) Umowa zawarta będzie na czas nieoznaczony.
- 10) Adaptacja lokalu do potrzeb działalności nastąpi za zgodą Wynajmującego, bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.
- 11) Przyszły najemca ponosić będzie także opłaty za świadczenia dodatkowe tj;
 - a) opłaty za te media, na które nie będzie miał zawartych indywidualnych umów z dostawcami, a także opłat za zużycie energii elektrycznej (zgodnie z licznikiem) płaconych bezpośrednio przez Najemcę do lokalnego zakładu energetycznego;
 - b) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości płaconego na rzecz Gminy Kozienice.
- 12) Komisję przetargową stanowią pracownicy organizatora powołani aktualnym Zarządzeniem Dyrektora jednostki Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice w składzie 5 osób. Do ważności przeprowadzenia przetargu komisja działa w składzie 3 osób w tym przewodniczący lub z-ca przewodniczącego .
- 13) Termin przetargu wyznacza się najwcześniej po upływie 21 dni od daty jego ogłoszenia.
- 14) Dział Administracyjny –Techniczny przygotowuje treść ogłoszenia określając:
 - a) nr pisma (ogłoszenia) i datę ogłoszenia;
 - b) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg;
 - c) rodzaj / tryb przetargu;

- d) opis nieruchomości w tym (nr ewidencyjny działki, KW);
 - e) opis przedmiotu przetargu - w tym : lokalizację, powierzchnię, wyposażenie;
 - f) kwotę wywoławczą miesięcznego czynszu netto (stawkę wyjściową czynszu netto za 1m² pow. użytkowej lokalu do przetargu) z zaznaczeniem, doliczenia podatku VAT w wysokości określonej obowiązującymi przepisami;
 - g) okres na jaki umowa będzie zawarta;
 - h) kwotę postąpienia w stosunku do stawki wyjściowej;
 - i) warunki dopuszczenia uczestnika do przetargu w tym :
 - wysokość, termin i konto wpłaty wadium ;
 - warunki udziału w przetargu pełnomocnika;
 - zaświadczenie z Gminy Kozienice o braku zadłużenia z tytułu opłat publiczno-prawnych.
 - j) informację o opłatach za dodatkowe świadczenia (poza czynszem najmu), które będą obciążały przyszłego najemcę;
 - k) zobowiązania w stosunku do uczestników przetargu - konieczność zapoznania się:
 - 1) ze stanem technicznym lokalu użytkowego;
 - 2) ze wzorem umowy najmu lokalu użytkowego;
 - 3) z Regulaminem organizowania przetargów;
 - l) informacja o wykluczeniu z udziału w przetargu;
 - m) zastrzeżenie o prawie do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
- 15) Ogłoszenia o przetargu umieszcza się z 21 dniowym wyprzedzeniem:
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kozienicach,
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie jednostki ZMKGK przy ul. Przemysłowej 15 w Kozienicach,
 - w witrynie lokalu, którego dotyczy przetarg,
 - **na stronie internetowej BIP jednostki - www.bip.zmkgk.pl**
 - **na stronie internetowej Gminy Kozienice - www.kozienice.pl** (menu Aktualności /Ogłoszenia).

II. Warunki uczestnictwa w przetargu .

- 1) W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, prawne, osobowe spółki prawa handlowego oraz inne podmioty.
- 2) Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłata wadium w terminie i kwocie określonej w ogłoszeniu (w wysokości 1 miesięcznego czynszu brutto - liczonej ze stawki wywoławczej wraz ze świadczeniami w sezonie grzewczym) .
 - wpłaty należy dokonać - **Zarządanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice ul. Przemysłowa 15, nr konta 87 1240 5862 1111 0010 4909 3594;**
 - wpłaty wadium należy dokonać przelewem na w/w rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o przetargu najpóźniej przed dniem przetargu;
 - dowodem wniesienia wpłaty wadium będzie potwierdzenie przelewu lub potwierdzenie z działu finansowo - księgowego o dokonanej wpłacie na koncie „ wadium” w dniu poprzedzającym przetarg;
 - na dowodzie wpłaty wadium, lub bankowym potwierdzeniu przelewu musi figurować ten sam podmiot co przystępujący do przetargu ustnego;

- na dowodzie wpłaty lub bankowym potwierdzeniu należy wskazać oznaczenie podmiotu przetargu, którego dotyczy wpłacone wadium tj. adres lokalu;
 - przy planowanym wynajęciu kilku lokali należy wpłacić wadium na każdy lokal osobno;
- 3) Przedłożenie zaświadczenia z Gminy Kozienice o niezaleganiu z opłatami z tytułu opłat publiczno-prawnych (uzyskane co najwyżej 1 m-c przed datą przetargu).
 - 4) Pełnomocnicy (niewskazani w KRS) powinni złożyć umocowanie notarialne do udziału w przetargu oraz do zawarcia umowy.
 - 5) Uczestnicy przetargu powinni się zapoznać się :
 - a) ze stanem technicznym lokalu w terminie uzgodnionym z Wynajmującym;
 - b) ze wzorem umowy najmu;
 - c) z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów znajdującym się u Organizatora przetargu lub na stronie BIP (www.bip.zmkgk.pl).
 - 6) Wyklucza się z udziału w przetargu oferenta (pomimo wpłaconego wadium) który:
 - a) w dacie przetargu posiada zadłużenie z tytułu opłat publiczno-prawnych na rzecz właściciela lokalu tj. Gminy Kozienice;
 - b) w dacie przetargu posiada zadłużenie na rzecz jednostki ZMKGK.

III. Przebieg przetargu .

- 1) Komisja przetargowa powołana Zarządzeniem Dyrektora jednostki - ZMKGK ma charakter stały i powołana jest celem przeprowadzenia przetargów na lokale użytkowe Gminy Kozienice.
- 2) Komisja przetargowa działa w składzie 3 osób, w tym przewodniczący lub zastępca przewodniczącego.
- 3) Komisja przekazuje w dniu przetargu ogłoszenie o przetargu do Działu Finansowo-Księgowego, celem sprawdzenia wpłat wadium i ewentualnego zadłużenia podmiotów przystępujących do przetargu.
- 4) W określonym czasie Komisja wskazuje lokal przeznaczony do przeprowadzania przetargów.
- 5) Przed przystąpieniem do przetargu Komisja :
 - a) sprawdza prawidłowość wpłaty wadium,
 - b) dokumenty potwierdzające brak zadłużenia: wobec Gminy Kozienice, oraz jednostki ZMKGK (załącza je do protokołu z przetargu);
 - c) sprawdza dokumenty tożsamość oferentów,
 - d) dokonuje wstępnej oceny oferentów,
 - e) przyjmuje od oferentów oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem organizowania przetargów (stanowiące załącznik do protokołu z przetargu):
- 6) Otwierając przetarg ustny nieograniczony przewodniczący komisji przetargowej przekazuje uczestnikom przetargu informacje istotne dla przetargu oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium, przedstawiły wymagane dokumenty i zostały dopuszczone do przetargu.
- 7) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik, podmiot (oferent spełniający warunki określone w ogłoszeniu) zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny-stawki wywoławczej czynszu.

- 8) W trakcie przetargu jego uczestnicy zgłaszają kolejne postąpienia stawki wywoławczej czynszu najmu.
- 9) Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu złoży ofertę korzystniejszą.
- 10) Oferta najkorzystniejsza staje się ostateczną po trzykrotnym jej wywołaniu przez Przewodniczącego Komisji, który zamyka przetarg, ogłaszając stawkę czynszu najmu imię i nazwisko, lub nazwę /firmę osoby wygrywającej przetarg/.
- 11) Z postępowania przetargowego sporządza się protokół który stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego i musi być zatwierdzony przez Dyrektora jednostki.
- 12) Protokół z postępowania przetargowego powinien zawierać:
 - a) adres i powierzchnię lokalu użytkowego;
 - b) termin miejsce i rodzaj przetargu;
 - c) skład komisji przetargowej;
 - d) kwotę wywoławczą czynszu netto;
 - e) wysokość wpłaconego wadium;
 - f) dane licytantów;
 - g) najwyższe kwoty stawki czynszu netto za 1 m² pow. lokalu zgłoszone przez licytantów;
 - h) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję;
 - i) dane licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu.
- 13) Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane podlega zwrotowi w ciągu trzech dni po przetargu.
- 14) Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg ulega zarachowaniu na poczet czynszu.

IV. Zobowiązania w stosunku do przedmiotu wygrywającego przetarg oraz terminy ich spełnienia.

1. Wygrywający przetarg - przyszły najemca zobowiązany jest :
 - 1) Do zapłaty wynegocjowanego w przetargu czynszu i opłat dodatkowych wraz z doliczonym podatkiem VAT w aktualnie obowiązującej wysokości (obecnie obowiązuje stawka 23%);
 - 2) waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z okresu pierwszych trzech kwartałów rok poprzedniego ogłaszany przez Prezesa GUS w zaokrągleniu do dziesiątych groszy, nie więcej niż 1,5%.
 - 3) Do regulowania oprócz w/w czynszu, także opłat:
 - a) za świadczenia dodatkowe tj. opłaty za te media, na które nie będzie miał zawartych indywidualnych umów z dostawcami (w formie zaliczek, ostatecznie rozliczanych na koniec roku obrachunkowego), a także opłat za zużycie energii elektrycznej (zgodnie z licznikiem) płaconych bezpośrednio przez Najemcę do lokalnego zakładu energetycznego;
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości płaconego corocznie na rzecz Gminy Kozienice .
 - 4) Do wpłaty w terminie do 7 dni od dat przetargu kaucji w kwocie równej trzymiesięcznemu wynegocjowanemu czynszowi brutto wraz ze świadczeniami dodatkowymi (w sezonie

grzewczym);

- a) Kaucja zabezpieczająca warunki należytego wykonania umowy przez najemcę jest nieoprocentowana, podlega rozliczeniu i zwrotowi Najemcy w terminie co najmniej miesiąca od daty ustania zawartej umowy), po potrąceniu przez Wynajmującego w kolejności:
 - należności na poczet nieuregulowanych kwot z tytułu umowy najmu;
 - sum pokrywających poniesione straty z tytułu dokonanych zniszczeń i dewastacji wynajmowanym lokalu;
 - b) Kaucja płatna jest przelewem na określony przez Wynajmującego rachunek bankowy.
- 5) Umowa najmu zawarta będzie na czas nieoznaczony obowiązywać będzie wraz z zapłatą czynszu wraz z opłatami - świadczeniami dodatkowymi od dnia wpłaty kaucji, nie później niż w ciągu 7 dni od daty przetargu;
 - 6) Do zawarcia i podpisania umowy najmu lokalu użytkowego w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, w przypadku niedopełnienia tego warunku organizator przetargu - jednostka ZMKGK może odstąpić od zawarcia umowy najmu w tej sytuacji wadium nie podlega zwrotowi.
 - 7) Do przedstawienia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zabezpieczenia skutecznego opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu lub sprawnej windykacji w wysokości do 6-krotnego czynszu i opłat świadczeń dodatkowych brutto wraz z należnymi odsetkami jak również za bezumowne korzystanie w takiej samej wysokości czynszu i opłat świadczeń dodatkowych brutto wraz z należnymi odsetkami.
 - a) powyższe oświadczenie musi być złożone w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy i stanowi warunek skutecznego jej zawarcia. Niedostarczenie tego oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
 - b) protokółarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po dostarczeniu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.
 - c) należność za sporządzenie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza związane z zawarciem umowy najmu powinny regulować przyszły najemca lokalu;
 - d) obowiązek złożenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji nie dotyczy najemców garaży, miejsc garażowych.
 - 8) Do uzyskania zgody jednostki - ZMKGK na adaptację lokalu do przyszłej działalności bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.
2. Do złożenia w terminie 21 dni od daty przetargu wydruk z CEDIDG lub KRS z poświadczeniem oferenta o zgodności danych zawartych w wydrukach ze stanem faktycznym jeżeli przedsiębiorca nie będzie prowadził działalności gospodarczej w dniu przetargu.
 3. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg podlega zachowaniu na poczet czynszu.

V. Postanowienia końcowe .

- 1) Jeżeli pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku, ogłasza się nie wcześniej jak po upływie 7 dni od daty pierwszego przetargu drugi przetarg;
- 2) Stawka wyjściowa w drugim przetargu pozostaje niezmienną ;
- 3) Lokale użytkowe , stanowiące zasób użytkowy Gminy Kozienice (zgodnie z Uchwałą Nr XLV/500/2010 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice i Uchwałą Nr XXXIV/350/2013 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 27 czerwca 2013r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice) mogą być oddane w najem bez przetargu w drodze negocjacji w przypadku przeprowadzenia co najmniej dwóch kolejnych przetargów ustnych nieograniczonych zakończonych wynikiem negatywnym, oddanie może nastąpić w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 5 m-cy, licząc od dnia zamknięcia drugiego przetargu.
- 4) Dyrektor Zarządzania Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice – Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
- 5) Każdy uczestnik przystępujący do przetargu powinien zapoznać się niniejszym Regulaminem organizowania przetargów znajdującym się u Organizatora przetargu, ze stanem technicznym licytowanego lokalu użytkowego, przed wpłaceniem wadium będącym warunkiem przystąpienia do przetargu.
- 6) W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy art. 66-77 KC oraz art. 96 KC.