

**Zarządzenie Nr 4/2014
Burmistrza Miasta Czeladź**

z dnia 28 stycznia 2014r.

**w sprawie : określenia zasad organizowanego przetargu na najem lokalu użytkowego
położonego w Czeladzi przy ul. 17 Lipca 23.**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2013r., poz. 594) oraz § 9 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Czeladź wprowadzonego Zarządzeniem Burmistrza Miasta Czeladź nr 9/2013 z dnia 14 stycznia 2013r.

**Burmistrz Miasta Czeladź
zarządza, co następuje:**

§ 1.

Wprowadza się regulamin przetargu na najem lokalu użytkowego przy ul. 17 Lipca 23 w Czeladzi w brzmieniu określonym załącznikiem nr 1 do niniejszego Zarządzenia

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**BURMISTRZ
mgr Teresa Kosmala**

REGULAMIN
PRZETARGU NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO
PRZY UL. 17 LIPCA 23 W CZELADZI

Burmistrz Miasta Czeladź przeznaczona do oddania w najem drogą pisemnego przetargu nieograniczonego lokal użytkowy stanowiący własność gminy Czeladź, administrowany przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi,

położony
przy ul. 17 Lipca 23 w Czeladzi

składający się z 2 pomieszczeń oraz WC i korytarza do wspólnego użytku
z najemcą sąsiedniego lokalu

o łącznej powierzchni użytkowej 46,73 m².

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (z wyłączeniem branży produkcyjnej stwarzającej uciążliwość dla lokatorów budynku).

§1.

1. Na najem przedmiotowego lokalu użytkowego zostaje ogłoszony nieograniczony pisemny przetarg ofertowy, który ogłosi i przeprowadzi Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi.
2. Przedmiotem przetargu jest ustalenie warunków na jakich ma zostać zawarta umowa najmu.
3. Ogłoszenie przetargu nastąpi poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przetargu w gablotach ogłoszeniowych znajdujących się w siedzibie Urzędu Miasta, Zakładu Budynków Komunalnych i bezpośrednio w lokalu, którego przetarg dotyczy, przez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej organizatora przetargu i w prasie lokalnej oraz poprzez możliwość wykorzystania innych, dodatkowych form.
4. W ogłoszeniu o przetargu należy podać:
 - a) Nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
 - b) Rodzaj przetargu,
 - c) Termin i miejsce przetargu,
 - d) Przedmiot przetargu, z uwzględnieniem miejsca położenia, powierzchni użytkowej oraz przeznaczenia lokalu,
 - e) Czas trwania najmu,
 - f) Wysokość wywoławczej stawki miesięcznego czynszu najmu lokalu netto, z zastrzeżeniem o konieczności powiększenia jej o obowiązujący podatek VAT,
 - g) Wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
 - h) Zastrzeżenie o konieczności złożenia oferty na wymaganym formularzu ofertowym po uprzednim obejrzeniu lokalu i zapoznaniu się z regulaminem przetargu,
 - i) Termin i miejsce składania ofert,
 - j) Termin i miejsce zasięgnięcia informacji szczegółowych o przedmiocie i zasadach przetargu.

§2.

1. Przetarg polega na składaniu pisemnych ofert na najem w/w lokalu poprzez Sekretariat Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi do Działu Gospodarki Lokalami – (pokój nr 16 – tel. 265-11-32, wew. 23) w godzinach pracy Zakładu w terminie do dnia **21.02.2014r.** włącznie do godziny 13⁰⁰).

2. Oferenci przed złożeniem oferty winni dokonać oględzin lokalu w celu zapoznania się z jego stanem technicznym i wyposażeniem w instalacje i urządzenia techniczne. Lokal udostępni do obejrzenia pracownik Zakładu Budynków Komunalnych.
3. Oferty powinny być złożone na specjalnie opracowanych przez Zakład Budynków Komunalnych formularzach, w zaklejonych i nieprzejrzystych kopertach (bez żadnych danych identyfikujących oferenta) oznaczonych jedynie adnotacją:

„Oferta na najem lokalu użytkowego przy ul. 17 Lipca 23 w Czeladzi – nie otwierać do dnia 24.02.2014r. przed godziną 10⁰⁰”.

4. Oferta, pod rygorem nieważności, powinna zawierać następujące odrębne, odpowiednio oznaczone (zgodnie z poniższą numeracją) i aktualne (wydane w ciągu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia oferty) dokumenty:

- 4.1. Czytelnie wypełniony w całości formularz ofertowy zawierający:

- ✓ imię i nazwisko (nazwę) oraz adres zamieszkania (siedzibę) oferenta,
- ✓ datę sporządzenia oferty,
- ✓ numer dowodu osobistego – kiedy i przez jaki organ wydany, a w przypadku, gdy składającym nie jest osoba fizyczna - NIP i REGON firmy, z zastrzeżeniem punkt 4.2, tiret trzeci.
- ✓ oznaczenie lokalu (adres), którego dotyczy oferta,
- ✓ określenie rodzaju i branży oferowanej działalności,
- ✓ proponowaną wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu netto (nie niższą niż stawka wywoławcza) bez podatku VAT,
- ✓ zakres prac remontowych i modernizacyjnych, jakie oferent zobowiązuje się przeprowadzić w lokalu ponad wymagane minimum określone w załączniku nr 1 – wraz z określeniem wielkości nakładów na ten cel i terminu wykonania,
- ✓ numer rachunku bankowego oferenta na jaki ma zostać zwrócona kwota „wadium” w przypadku przegrania przetargu,
- ✓ własnoręczny podpis oferenta z datą złożenia podpisu (pieczęć firmy).

- 4.2. W zależności od charakteru prawnego podmiotu składającego ofertę:

- W przypadku osób fizycznych: zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, umowę spółki cywilnej (o ile taka została zawarta),
- W przypadku spółek prawa handlowego oraz innych osób prawnych: aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego,
- W przypadku osób fizycznych, które nie prowadzą działalności gospodarczej: oświadczenie, że w przypadku wygrania przetargu zostaną przedstawione organizatorowi dokumenty związane z działalnością gospodarczą (stosowne zaświadczenie, NIP, REGON) w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zakończenia przetargu.

- 4.3. Zaświadczenie Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z zobowiązaniami podatkowymi,

- 4.4. Zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne,

- 4.5. Zaświadczenie Urzędu Miasta właściwego dla miejsca zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej o niezaleganiu z płatnościami wobec gminy,

- 4.6. Oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej w innym lokalu lub o niewykorzystywaniu dotychczas innego lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej,

- 4.7. Potwierdzenie wiarygodności ekonomicznej oferenta, w szczególności poprzez złożenie dokumentów wskazujących na:

- kondycję finansową (do wyboru: osiągnięte obroty w okresie ostatnich 3 miesięcy, bilans, sprawozdanie finansowe, PIT za ostatni rok),

- oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne,
 - oświadczenie, że w stosunku do firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia,
- 4.8. Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu (określonymi niniejszym regulaminem) i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 4.9. Oświadczenie oferenta, że obejrzał lokal i zapoznał się osobiście z jego stanem technicznym oraz deklaruje przyjęcie lokalu w istniejącym stanie technicznym bez zastrzeżeń,
 - 4.10. Oświadczenie oferenta, że na własny koszt i we własnym zakresie wykona minimum prac remontowych (określonych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu) a ponadto zakres prac określonych przez siebie w formularzu ofertowym, bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów zarówno podczas najmu, jak i po jego zakończeniu,
 - 4.11. Oświadczenie oferenta, że przyjmuje na siebie obowiązek załatwienia własnym kosztem i staraniem wszystkich spraw związanych z zawarciem umowy o dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody (w tym w razie potrzeby uzyskanie warunków technicznych przyłączenia nowych instalacji i ich wykonanie) oraz z wywozem śmieci,
 - 4.12. Oświadczenie oferenta, że z chwilą zawarcia umowy najmu lokalu objętego przetargiem zgłosi się do opodatkowania podatkiem od nieruchomości w Urzędzie Miasta Czeladź i podatek ten będzie regulował odrębnie od opłat wynikających z najmu,
 - 4.13. Oświadczenie oferenta, że własnym kosztem i staraniem uzyska wszelkie zezwolenia wymagane odrębnymi przepisami do prowadzenia w lokalu oferowanej działalności oraz bierze na siebie odpowiedzialność za skutki tej działalności w budynku mieszkalnym (emisja hałasu, intensywnych zapachów i innych związanych z ryzykiem ingerencji w najbliższe otoczenie),
 - 4.14. Potwierdzenie wpłaty wadium,
 - 4.15. Oświadczenie oferenta, że w przypadku wygrania przetargu wyraża zgodę na zarachowanie wpłaconego przez niego wadium na poczet należnej z tytułu najmu lokalu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w chwili opróżnienia lokalu oraz zobowiązuje się dopłacić różnicę pomiędzy wartością wadium, a wymaganą wartością kaucji najpóźniej z dniem zawarcia umowy najmu lokalu i przed jej podpisaniem.

§3.

1. Wadium należy wpłacać na konto Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi (Nr konta BSK Katowice o/Czeladź 23 1050 1269 1000 0008 0215 4856) najpóźniej do dnia 21.02.2014r.
2. Wysokość wadium wynosi 1542,09 zł. (słownie: Jeden tysiąc pięćset czterdzieści dwa złote 09/100).
3. Wniesienie wadium w drodze przelewu bankowego będzie uważane za skuteczne tylko wówczas, gdy bank prowadzący rachunek Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi otrzymał ten przelew przed upływem terminu składania ofert.
4. Osobie, która wygra przetarg, wadium zostanie zarachowane na poczet wymaganej kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w chwili opróżnienia lokalu.
5. Osobom, które nie wygrają przetargu wadium zostanie zwrócone w ciągu 3 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu na wskazany w ofercie rachunek bankowy.

§4.

1. Wywoławcza stawka miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 11,00 zł. (Słownie: Jedenaście złotych 00/100).
2. Stawka nie zawiera podatku VAT i opłat niezależnych od wynajmującego: za media i usługi komunalne, które naliczone będą odrębnie przez Administratora budynku w chwili zawarcia umowy

najmu lub po zawarciu umowy najmu najemca opłacać je będzie wg odrębnie zawartych przez siebie umów z dostawcami mediów i usług.

3. Stawka czynszu nie obejmuje podatku od nieruchomości, który po zawarciu umowy najmu najemca regulować będzie bezpośrednio w Urzędzie Miasta Czeladź.

§5.

1. Komisyjne otwarcie ofert odbędzie się w dniu **24.02.2014r. o godzinie 10⁰⁰** w Zakładzie Budynków Komunalnych w Czeladzi przy ul. Wojkowickiej 2 – pokój nr 16 (lub w sali konferencyjnej).
2. Czynności przetargowych dokona Komisja Przetargowa powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta Czeladź.
3. W Komisji nie mogą uczestniczyć osoby biorące udział w przetargu lub osoby, które są związane z osobami biorącymi udział w przetargu w taki sposób, iż mogłoby to wywoływać podejrzenia co do ich bezstronności.
4. Członków Komisji Przetargowej obowiązuje zakaz ujawniania osobom trzecim treści złożonych ofert i obowiązek respektowanie poufnego charakteru wszystkich informacji podanych przez oferentów.

§6.

1. Komisja Przetargowa rozpatruje złożone oferty w dwóch etapach: w I części jawnej – i II części niejawnej.
2. I część jawna odbywa się w obecności oferentów.
3. W I części jawnej komisja przetargowa:
 - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - ustala liczbę złożonych ofert,
 - dokonuje otwarcia kopert z ofertami i kwalifikuje je do II części niejawnej poprzez stwierdzenie ważności ofert pod względem spełniania przez oferentów wymogów określonych w §2 (w razie niejasności co do treści oferty Komisja Przetargowa może zażądać dodatkowych wyjaśnień od oferenta),
 - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu odbycia II części niejawnej,
 - zawiadamia oferentów o terminie i formie ogłoszenia wyników przetargu.
4. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - zostały złożone po wyznaczonym terminie lub niezgodnie z regulaminem,
 - nie zostały spełnione wymogi określone w §2 (oferty nie zawierają wymaganych danych lub dane te są niekompletne, nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, zawierają poprawki, przeróbki lub skreślenia),
 - nie zostały dołączone wymagane zaświadczenia i oświadczenia oferenta,
 - nie zostało dołączone potwierdzenie wpłaty wadium.
5. Nieobecność oferenta w I części jawnej nie powoduje odmowy zakwalifikowania oferty do II części niejawnej.
6. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
7. W II części niejawnej Komisja Przetargowa dokonuje szczegółowej analizy i kwalifikacji ofert w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otwarcia ofert.
8. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się zaoferowaną wysokością stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i zakresem prac remontowych i modernizacyjnych w lokalu, oraz terminem wykonania tych prac, przy jednoczesnym uwzględnieniu wiarygodności ekonomicznej oferenta. Wymagane minimum prac remontowych niezbędnych do wykonania w lokalu określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
Komisja Przetargowa wybierze ofertę najkorzystniejszą dla Gminy pod względem wysokości stawki czynszu i zakresu prac remontowych w celu ulepszenia lokalu.
9. Po zakończeniu II etapu Komisja Przetargowa ogłasza wszystkim oferentom wynik przetargu lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert. Odbywa się to poprzez publikację w gablocie informacyjnej oraz na stronie internetowej organizatora, tj. Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi. Ponadto wszyscy oferenci biorący udział w przetargu zostają poinformowani listownie o wynikach.
10. W przypadku wyboru dwóch lub więcej ofert najkorzystniejszych cenowo i porównywalnych merytorycznie, Komisja Przetargowa wzywa wybranych w II etapie oferentów do udziału

w dodatkowej części przetargu, polegającej na ustnej licytacji stawki miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Dodatkowa część przetargu ma charakter ograniczony dla wybranych oferentów.

11. Ustna licytacja odbywa się po ogłoszeniu wyników II części niejawnego przetargu. Na zgodny wniosek uczestników licytacji Komisja Przetargowa może wyznaczyć inny termin odbycia tej części przetargu.
12. Podczas licytacji uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,10 zł.
13. Przetarg wygrywa oferent zgłaszający najwyższą cenę, jeżeli mimo trzykrotnego wywołania nie zostaną zgłoszone dalsze postąpienia.
14. Postępowanie prowadzone przez Komisję Przetargową kończy protokół wskazujący oferenta, który wygrał przetarg lub stwierdzający nie dokonanie wyboru żadnej oferty wraz z podaniem przyczyn. Protokół podpisują członkowie Komisji Przetargowej.
15. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą zatwierdzenia wyników przetargu określonych w protokole Komisji Przetargowej przez Burmistrza Miasta.
16. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynie ani jedna oferta lub nie zostanie wybrana żadna ze złożonych ofert, a także gdy żadna oferta nie spełni wymogów przetargu.

§7.

1. Wyniki przetargu podlegają ogłoszeniu najpóźniej w ciągu 3 dni od jego zamknięcia poprzez podanie do publicznej wiadomości w gablocie ogłoszeniowej Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi oraz na jego stronie internetowej imienia i nazwiska (nazwy) oferenta, który wygrał przetarg, rodzaj działalności, jaka będzie w lokalu prowadzona, wysokość stawki czynszu najmu lokalu oraz zakres robót do wykonania w lokalu.
2. Oferenci biorący udział w przetargu otrzymują informację o wynikach przetargu na piśmie.
3. Wyniki przetargu mogą być zaskarżone przez uczestników przetargu w drodze pisemnego odwołania do Burmistrza Miasta w ciągu 7 dni od podania go do publicznej wiadomości wyłącznie w przypadku istotnego naruszenia regulaminu przetargu przez Komisję Przetargową przy wyborze oferty, mającego zasadniczy wpływ na wynik przetargu.
4. Burmistrz Miasta może unieważnić przetarg na skutek uwzględnienia w całości wniesionego odwołania

§8.

1. Umowa najmu lokalu zostanie zawarta najpóźniej w ciągu 7 dni od chwili rozstrzygnięcia przez Burmistrza Miasta wniesionych odwołań od przetargu lub w przypadku ich braku w ciągu 14 dni od zakończenia przetargu.
2. Umowa najmu zostanie zawarta na okres 3 lat na warunkach określonych w wybranej ofercie.
3. Warunkiem podpisania umowy najmu jest uregulowanie przez wybranego oferenta kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w chwili opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji wynosić będzie 3-krotność miesięcznego czynszu najmu naliczonego wg stawki zaoferowanej przez wybranego oferenta w przetargu (bez podatku VAT).

§9.

Oferent, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie, traci nabyte w przetargu uprawnienie, a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz organizatora. Do zawarcia umowy najmu uprawnienie nabywa wówczas oferent, który zajął drugie miejsce w przetargu. W razie braku takiej możliwości lokal może być oddany w najem w drodze rokowań innemu uczestnikowi przetargu za cenę czynszu ustaloną w tych rokowaniach, jednak nie niższą niż wskazał on w ofercie.

§10.

1. Jeżeli przetarg zakończy się wynikiem negatywnym na skutek braku ofert lub wybrany oferent nie zawrze umowy najmu w wyznaczonym terminie, na najem lokalu zostanie zorganizowany drugi przetarg w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty wyznaczonej do zawarcia umowy najmu.
2. Stawka czynszu oraz wartość wymaganej kaucji i wadium w drugim przetargu mogą być obniżone o 20%, jednak nie mogą być niższe od wartości wynikających z Zarządzenia Burmistrza Miasta Czeladź w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych w zasobach komunalnych gminy Czeladź.
3. Regulamin drugiego przetargu zostanie określony odrębnym zarządzeniem Burmistrza Miasta.

§11.

Organizator zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny (art.70¹ § 3 Kodeksu cywilnego).

**Minimum prac remontowych w lokalu użytkowym położonym
w Czeladzi przy ul. 17 Lipca 23.**

1. Modernizacja obecnego systemu grzewczego (piece akumulacyjne) lub zamontowanie nowego systemu ogrzewania lokalu.
2. Odnowienie lokalu poprzez drobną naprawę tynków wewnętrznych oraz pomalowanie ścian i sufitu w pomieszczeniu zaplecza.
3. Odnowienie pomieszczenia WC.