

**Zarządzenie Nr 111/2015
Burmistrza Miasta Czeladź**

z dnia 23 kwietnia 2015r.

**w sprawie : określenia zasad organizowanego przetargu na najem lokalu mieszkalnego
położonego w Czeladzi przy ul. Bytomska 62/5.**

Na podstawie §13 pkt. 2 Uchwały XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13.10.2004r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

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

§ 1.

Wprowadza się regulamin przetargu ograniczonego na najem lokalu mieszkalnego przy ul. Bytomskiej 62/5 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.

**z up. BURMISTRZA
Zastępca Burmistrza ds. Komunalnych
mgr Elżbieta Dmitruk**

REGULAMIN
PRZETARGU NA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO
PRZY UL. BYTOMSKIEJ 62/5 W CZELADZI
WCHODZĄCEGO W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ PRYWATNA

Burmistrz Miasta Czeladź przeznaczona do oddania w najem drogą pisemnego przetargu ograniczonego lokal mieszkalny stanowiący własność prywatną, administrowany przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi,

położony

przy ul. Bytomskiej 62/5 w Czeladzi
o powierzchni użytkowej 80,37 m²,

§1.

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Bytomskiej 62/5 w Czeladzi, składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki połączonej z WC, przedpokoju oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu, tj. piwnicy i do wspólnego korzystania z pozostałymi lokatorami budynku suszarni.
Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 80,37 m², powierzchnia mieszkalna 50,66 m² (w tym I pokój 27,14 m², II pokój 23,52 m²).
Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną i gazową oraz w urządzenia techniczne: kąpielowe, WC i ogrzewanie piecowe (piec kaflowy węglowy, piec kaflowy na grzałki elektryczne).
Stan techniczny lokalu jest dostateczny i wymaga remontu w zakresie podanym w minimum prac remontowych (określonych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu). Wszystkie dodatkowe remonty i modernizacje wykona najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Na najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostaje ogłoszony ograniczony pisemny przetarg ofertowy, który ogłosi i przeprowadzi Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi.
W przetargu mogą uczestniczyć osoby spełniające jednocześnie następujące warunki:
 - a) posiadające stały dochód w wysokości uprawniającej do najmu lokalu komunalnego w zasobie gminy Czeladź potwierdzony stosownym dokumentem.
 - b) ujęte są na liście oczekujących na najem dowolnej kategorii lokalu komunalnego w zasobie mieszkaniowym gminy
 - c) nie posiadające tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego.
3. Ogłoszenie przetargu nastąpi poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przetargu w gablotach ogłoszeniowych znajdujących się w siedzibie Urzędu Miasta, Zakładu Budynków Komunalnych oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej organizatora przetargu.
4. Ogłoszeniu o przetargu powinno zawierać:
 - a) Opis lokalu – adres i lokalizację, stan prawny budynku, pow. użytkową i mieszkalną, wyposażenie techniczne oraz stan techniczny,
 - b) Wysokość wywoławczej stawki miesięcznego czynszu najmu lokalu netto, z zastrzeżeniem o konieczności powiększenia jej o obowiązujący podatek VAT,
 - c) Wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
 - d) Dokładny termin i zasady składania ofert,

e) Termin i miejsce rozstrzygnięcia 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. 32/265-11-32) w godzinach pracy Zakładu w terminie do dnia **20.05.2015r.** włącznie do godziny 15³⁰).
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 mieszkalnego przy ul. Bytomskiej 62/5 w Czeladzi – nie otwierać do dnia 21.05.2015r. przed godziną 10.00”.

4. Oferta, pod rygorem nieważności, powinna zawierać następujące odrębne, odpowiednio oznaczone (zgodnie z poniższą numeracją) dokumenty:
 - 4.1. Czytelnie wypełniony w całości formularz ofertowy na najem lokalu mieszkalnego przy ul. Bytomskiej 62/5 w Czeladzi zawierający:
 - ✓ imię i nazwisko oferenta,
 - ✓ adres faktycznego zamieszkania i zameldowania,
 - ✓ numer pozycji na liście osób oczekujących na mieszkanie w zasobie gminy w Czeladzi ustalonej na 2015 rok,
 - ✓ średnią wysokość miesięcznego dochodu członków gospodarstwa domowego oferenta, zgłoszonych we wniosku o najem lokalu mieszkalnego w zasobie gminy z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie oferty,
 - ✓ oświadczenie nie posiadaniu tytułu prawnego do nieruchomości budynkowej lub lokalowej (prawo własności lub najmu)
 - ✓ proponowaną wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu netto (nie niższą niż stawka wywoławcza) bez podatku VAT,
 - ✓ numer rachunku bankowego oferenta na jaki ma zostać zwrócona kwota „wadium” w przypadku przegrania przetargu,
 - ✓ własnoręczny podpis oferenta z datą złożenia podpisu.
 - 4.2. Zaświadczenie wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego oferenta zgłoszonych we wniosku o najem mieszkania w zasobie gminy, o dochodzie z 3 ostatnich miesięcy brutto, wydane przez zakład pracy, a w przypadku, gdy pełnoletni członek gospodarstwa nie posiada zatrudnienia, oświadczenie o osiągniętych dochodach za powyższy okres.
 - 4.3. Oświadczenie oferenta, że obejrzał lokal stanowiący przedmiot przetargu i deklaruje przyjęcie tego lokalu w najem w istniejącym stanie technicznym.
 - 4.4. Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu (określonymi niniejszym regulaminem) i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 4.5. 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 i gazu (w tym w razie potrzeby uzyskanie warunków technicznych przyłączenia nowych instalacji i ich wykonanie),

- 4.6. Potwierdzenie wpłaty wadium,
- 4.7. 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.

Wywoławcza stawka miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi **9,12 zł.** (Słownie: Dziewięć złotych 12/100), co stanowi 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonej przez Wojewodę Śląskiego, obowiązującej w II i III kwartale 2015r. Stawka nie zawiera podatku VAT i opłat za świadczenia dodatkowe z tytułu najmu lokalu, 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.

§4.

1. Wadium należy wpłacać na konto Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi najpóźniej do dnia **20.05.2015r.**
2. Wysokość wadium wynosi **8795,64 zł** (słownie: osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt pięć złotych 64/100).
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 mieszkaniowej należnej z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w chwili opróżnienia lokalu. Jeżeli zaś uczestnik nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu bez względu na uzasadnienie traci prawo do zwrotu kaucji.
5. Osobom, które nie wygrają przetargu wadium zostanie zwrócone w ciągu 3 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu na wskazany w ofercie rachunek bankowy.

§5.

1. Komisyjne otwarcie ofert odbędzie się w dniu **21.05.2015r. o godzinie 10.00** w Zakładzie Budynków Komunalnych w Czeladzi przy ul. Wojkowickiej 2 – pokój nr 18 (lub w sali konferencyjnej).
2. Czynności przetargowych dokona Komisja Przetargowa w składzie:

- **Mariola SOBCZYK – Kierownik Wydziału Zarządzania Nieruchomościami
Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi**

- **Jolanta KOŁBUK – Specjalista Wydziału Zarządzania Nieruchomościami
Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi**

- **Tomasz WIERZGACZ – Kierownik Wydziału Remontów i Inwestycji
Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi**

- **Monika BYSTROWSKA – Główny Księgowy Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi**

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 mogłyby 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 §1 (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. Komisja Przetargowa wybierze ofertę w której zadeklarowana została najwyższa stawka czynszu.
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 przetargu.
10. W przypadku wyboru dwóch lub więcej ofert najkorzystniejszych cenowo, 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.
11. Ustna licytacja odbywa się w ciągu 3 dni roboczych następujących po ogłoszeniu wyników II części niejawnej 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 podpisuje Przewodniczący Komisji.
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 oferenta, który wygrał przetarg.
2. Oferenci biorący udział w przetargu otrzymują informację o wynikach przetargu na piśmie.
3. Wyniki przetargu mogą być zaskarżone przez uczestników przetargu w drodze odwołania sporządzonego na piśmie do Burmistrza Miasta w ciągu 7 dni od podania ich 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 czas nieoznaczony na warunkach określonych w ofercie.
3. Warunkiem podpisania umowy najmu jest uregulowanie przez wybranego oferenta kaucji z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w chwili opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji wynosić będzie 12-krotność czynszu najmu naliczonego wg stawki zaoficerowanej przez wybranego oferenta w przetargu (bez podatku VAT).

§9.

W przypadku, gdy oferent wybrany w przetargu uchylać się będzie od zawarcia umowy najmu, przetarg uważać się będzie za zakończony wynikiem negatywnym, a wpłacone przez tego oferenta wadium przypadnie na rzecz organizatora przetargu.

§10.

W przypadku zakończenia przetargu wynikiem negatywnym ze względu na brak ofert lub sytuację o której mowa w §9 na najem lokalu zostanie przeprowadzony przetarg nieograniczony na zasadach określonych w odrębnym Zarządzeniu Burmistrza Miasta.

§11.

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

**Wykaz prac niezbędnych do wykonania przed zasiedleniem mieszkania przy ulicy Bytomskiej
62/5**

1. Wykonanie nawiewu zewnętrznego - wentylacja o wymiarach 20x15 cm z kratkami bez żaluzji w ścianie kuchni.
2. Wykonanie przebudowy trzonu kuchennego, lub zakup i podłączenia przenośnej kuchni węglowej.
3. Montaż 2 sztuk okien w przedpokoju.
4. Montaż zewnętrznego parapetu blaszanego, podcięcie dołem i dopasować skrzydła drzwiowego w pokoju.
5. Piec kaflowy - do przebudowy góra pieca, remont paleniska, wyczyszczenie kanałów, spoinowanie kafli.
6. Wykonanie naprawy skrzydła zewnętrznego balkonu (dolna płycina skrzydła do wymiany).
7. Wymiana zniszczonej podłogi drewnianej z desek około 3 m² w kuchni.
8. Wykonanie regulacji, pasowania i odnowienia stolarki okiennej i drzwiowej.
9. Odnowienie pomieszczeń mieszkania - malowanie ścian i sufitów.
10. Zakup i podłączenie urządzeń sanitarnych i armatury wraz z kuchnią gazową.
11. Odnowienie podłóg w lokalu,
12. Montaż nowych obróbek blacharskich krawędzi balkonu oraz przyklejenie płytek ceramicznych na posadzce balkonu, oczyszczenie z korozji i pomalowanie ślusarki balkonowej.
13. Sprawdzenie sprawności technicznej instalacji gazowej i elektrycznej.