

ZARZĄDZENIE Nr 98/2011
Prezydenta Miasta Nowego Sącza
z dnia 11 maja 2011 r.

w sprawie: ustalenia regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza

Działając na podstawie § 32 pkt 2 Uchwały Nr XI/149/2007 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, najmu lokali użytkowych, w tym garaży oraz zasad udzielenia bonifikat, **zarządzam co następuje:**

§ 1

1. Ustalam Regulamin postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.
3. Ustala się sugerowany wzór oferty przetargowej stanowiącej Załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Komunalnej – Urzędu Miasta Nowego Sącza.

§ 3

Traci moc Zarządzenie Nr 140/2008 z dnia 5 maja 2008 roku w sprawie: *ustalenia regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza* wraz ze zmianami wprowadzonymi Zarządzeniem Nr 79/2010 z dnia 9 marca 2010 r. w sprawie: *zmiany Zarządzenia Nr 140/2008 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia 5 maja 2008 roku w sprawie: ustalenia regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza*.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. PREZYDENTA MIASTA

(-) Bożena Jawor
ZASTĘPCA PREZYDENTA

REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 1

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezydent Miasta Nowego Sącza.
2. Przedmiotem przetargu jest ustalenie najwyższej stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu netto miesięcznie.
3. Jedynym kryterium wyboru ofert, po sprawdzeniu ich kompletności, jest stawka czynszu, o której mowa w ust.2.
4. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości na co najmniej 4 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez publikację w prasie lokalnej, umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Zarządów Osiedli oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta.

§2

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg;
- 2) termin i miejsce przetargu;
- 3) przedmiot przetargu;
- 4) czas trwania umowy najmu;
- 5) miejsce i termin składania ofert z zastrzeżeniem, iż po jego upływie nie będą przyjmowane dalsze oferty oraz, że niedopuszczalna jest zmiana w ofertach już złożonych;
- 6) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty;
- 7) termin oglądania lokalu;
- 8) miejsce udostępnienia dokumentacji lokalu;
- 9) informacje na temat stanu prawnego nieruchomości, w której znajduje się lokal będący przedmiotem przetargu;
- 10) informację o przeznaczeniu nieruchomości, w której znajduje się lokal, w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) zastrzeżenie, że umowa może zostać podpisana dopiero po wpłaceniu przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego wynikających ze stosunku najmu w wysokości 2-miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT;
- 12) zastrzeżenie, że oferta powinna zawierać oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec Miasta Nowy Sącz;
- 13) zastrzeżenie, że oferta powinna zawierać oświadczenie o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi;
- 14) zastrzeżenie, że oferta powinna zawierać oświadczenie o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne lub o uregulowanym sposobie spłaty zaległości;

- 15) zastrzeżenie, że oferta powinna zawierać zobowiązanie, że w przypadku wygrania przetargu – oferent dostarczy najpóźniej do dnia podpisania umowy zaświadczenia potwierdzające złożone oświadczenia określone w pkt 13 i 14 zgodne ze stanem na dzień złożenia oświadczenia;
- 16) zastrzeżenie, że oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu oraz z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych przetargów pisemnych na najem lokali użytkowych;
- 17) zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w terminie do 14 dni od daty powzięcia wiadomości o rozstrzygnięciu przetargu pod rygorem utraty praw do lokalu oraz wpłaconego wadium;
- 18) zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na przyszłym najemcy;
- 19) zastrzeżenie, że w czasie oczekiwania na dokumenty określone w pkt 18, najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia należności czynszowych za najem lokalu;
- 20) zastrzeżenie, że oferta powinna zawierać zobowiązanie oferenta do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc, co do spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu oraz natychmiastowego opuszczenia lokalu w przypadku zalegania z tymi płatnościami za dwa pełne okresy płatności;
- 21) zastrzeżenie, że do oferty należy załączyć zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualnego odpisu z Rejestru Przedsiębiorców, zaświadczenie o nadaniu Numeru Identyfikacji Podatkowej oraz zaświadczenie o nadaniu numeru REGON;
- 22) zastrzeżenia, że oferta jest ważna w przypadku, gdy oferent - osoba fizyczna nie prowadząca jeszcze działalności gospodarczej - złoży oświadczenie, że w przypadku wygrania przetargu – dostarczy najpóźniej do dnia podpisania umowy dokumenty opisane w pkt. 21;
- 23) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo uznania - bez podania przyczyny - że przetarg nie dał rezultatu oraz zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu w całości lub części bez podania przyczyny, a także zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 3

1. W przetargu mogą brać udział przedsiębiorcy – osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej – z zastrzeżeniem § 2 pkt 22 - jeżeli w wyznaczonym terminie złożą pisemną ofertę w zamkniętej kopercie oraz wpłacą wskazane w ogłoszeniu o przetargu wadium.

2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej, oraz osoby im bliskie, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

§ 4

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpłacić wadium (oddzielnie na każdy lokal, którym jest zainteresowany) w wysokości podanej w ogłoszeniu w formie gotówki wpłaconej w kasie Urzędu Miasta, bądź przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miasta Nowego Sącza

wskazany w ogłoszeniu o przetargu, najpóźniej w terminie określonym w § 5 ust.5. W przypadku przelewu datą wpłaty wadium jest data wpływu środków na w/w rachunek

2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego, natomiast wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zwraca się w terminie do 7 dni licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

3. W razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy w terminie 14 dni od daty powzięcia wiadomości o rozstrzygnięciu przetargu – wadium ulega przepadkowi na rzecz Miasta Nowego Sącza.

§ 5

1. Oferta powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko lub nazwę oferenta;
- 2) datę sporządzenia oferty;
- 3) oznaczenie lokalu (jego adres) i rodzaj planowanej działalności;
- 4) wysokość proponowanej stawki czynszu za 1m² miesięcznie netto;
- 5) oświadczenie o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi oraz o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości wraz ze zobowiązaniem dostarczenia zaświadczeń potwierdzających te fakty w przypadku wygrania przetargu;
- 6) oświadczenie o niezaleganiu ze zobowiązaniami wobec Miasta Nowego Sącza;
- 7) oświadczenie o zapoznaniu się przez oferenta z warunkami przeprowadzania przetargów określonymi w niniejszym regulaminie i przyjęciu niniejszych warunków bez zastrzeżeń, w szczególności co do braku możliwości rozliczenia z wynajmującym kosztów wykonanych w lokalu prac remontowych i adaptacyjnych, a także kosztów modernizacji i/lub wymiany elementów wyposażenia lokalu;
- 8) oświadczenie o zapoznaniu się i zaakceptowaniu przez oferenta stanu technicznego lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot przetargu;
- 9) zobowiązanie do złożenia oświadczenia, w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc, co do spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu oraz natychmiastowego opuszczenia lokalu w przypadku zalegania z tymi płatnościami za dwa pełne okresy płatności;
- 10) kopię zaświadczenia o nadaniu Numeru Identyfikacji Podatkowej oraz zaświadczenia o nadaniu numeru REGON;
- 11) w zależności od charakteru prawnego podmiotu gospodarczego:
 - a) w przypadku osób fizycznych
 - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - umowę spółki cywilnej , jeśli działalność jest prowadzona w takiej formie,
 - b) w przypadku spółek prawa handlowego oraz osób prawnych:
 - aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (wydany w ciągu ostatnich trzech miesięcy).
- 12) dowód wpłaty wadium.

Na żądanie Komisji Przetargowej konieczne jest przedłożenie do wglądu oryginałów dokumentów dołączonych do oferty.

2. Oferta może być sporządzona na wzorze stanowiącym Załącznik Nr 2 do Zarządzenia lub w sposób wybrany przez oferenta.

3. Oferta jest ważna, gdy oferentem jest osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej, jeśli zawiera wszystkie elementy opisane w ust. 1 pkt 1-9 i 12 oraz oświadczenie, że zaświadczenia o których mowa w ust. 1 pkt 10 i 11 – w przypadku wygrania przez nią przetargu – zostaną przedłożone Urzędowi Miasta w terminie 14 dni od daty powzięcia wiadomości o rozstrzygnięciu przetargu.

4. Oferty w zamkniętej kopercie określającej dane adresowe oferenta z dopiskiem „Przetarg na najem lokalu użytkowego przy ul.” składa się w Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta Nowego Sącza ul. Rynek 1 pok. Nr 9 za pośrednictwem poczty lub osobiście w terminie podanym w ogłoszeniu (decyduje data wpływu do Kancelarii Ogólnej).

5. Termin składania ofert lub ich cofnięcia kończy się najpóźniej o godzinie 10.00 w dniu ich otwarcia. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

6. Oferty złożone nie mogą być zmieniane, ani uzupełniane.

7. Cofnięcie oferty następuje poprzez złożenie oświadczenia o jej cofnięciu najpóźniej w terminie określonym w ust. 5.

8. Na każdy lokal składa się oddzielną ofertę. Oferta, której treść odnosi się do więcej niż jednego lokalu jest nieważna.

§ 6

1. Komisję Przetargową w składzie 3-6 osób powołuje Prezydent Miasta Nowego Sącza.

2. Komisja Przetargowa rozpatruje złożone oferty w dwóch etapach:

1) etap pierwszy - część jawna, w którym Komisja Przetargowa:

- przekazuje oferentom informacje o warunkach przetargu i prawidłowości jego ogłoszenia
- podaje informację o liczbie otrzymanych ofert;
- otwiera koperty z ofertami i sprawdza kompletność złożonych ofert, informując o wysokości stawki czynszu zaoferowanej przez każdego z oferentów;
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłaszane przez oferentów;
- zawiadamia oferentów obecnych na części jawnej przetargu o terminie i miejscu przeprowadzenia drugiego etapu - części niejawnej przetargu.

2) etap drugi - część niejawna, w którym Komisja Przetargowa ocenia merytorycznie oferty dopuszczone do drugiego etapu postępowania i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. Etap drugi jest przeprowadzany w terminie nie dłuższym niż 5 dni od daty, w której przeprowadzono etap pierwszy przetargu.

3. W części jawnej przetargu, o której mowa w ust. 2 pkt 1 mogą uczestniczyć oferenci i odbywa się ona w dniu i miejscu podanym w ogłoszeniu.

4. Komisja Przetargowa nie rozpatruje ofert złożonych po wyznaczonym terminie i odrzuca oferty zgłoszone do przetargu, jeżeli:

- 1) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, w szczególności zawierają przeróbki lub skreślenia;
- 2) nie zawierają wszystkich elementów określonych w § 5 niniejszego regulaminu;

5. W przypadku, złożenia równorzędnych ofert proponujących stawkę czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

6. Komisja Przetargowa zawiadamia oferentów, o których mowa w ust.5, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

7. W dodatkowym przetargu ustnym, oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki powyżej najwyższej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki pomimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

8. Z zakończonego postępowania przetargowego Komisja Przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać następujące dane:

- 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- 2) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu;
- 3) informację o ofertach dopuszczonych do przetargu i odrzuconych w toku prowadzonej procedury wraz z uzasadnieniem;
- 4) informację o najwyższej stawce czynszu osiągniętej w przetargu;
- 5) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Przetargową;
- 6) imię, nazwisko lub nazwę firmy i adres oraz siedzibę oferenta wyłonionego w drodze przetargu jako najemcę lokalu lub ewentualnie stwierdzenie o nie dokonaniu wyboru ze wskazaniem przyczyn;
- 7) podpisy przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej. Do protokołu, po dokonaniu ostatecznego wyboru oferenta przez Prezydenta Miasta, dołącza się zwrotne potwierdzenie odbioru pisma skierowanego do oferenta wygrywającego przetarg informującego o wynikach przetargu.

9. Na podstawie przedłożonego przez Komisję protokołu Prezydent Miasta Nowego Sącza dokonuje zatwierdzenia oferenta lub stwierdza, że żadnej oferty nie przyjmuje. Rozstrzygnięcie przez Prezydenta Miasta Nowego Sącza jest ostateczne, bez możliwości wnoszenia odwołania i zamyka postępowanie przetargowe.

10. O wynikach przetargu zawiadamia się na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty w terminie do 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.

§ 7

Przetarg może się odbyć także wówczas gdy w części jawnej przetargu nie bierze udziału żaden z oferentów, którzy złożyli oferty.

§8

1. Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Nowego Sącza o wyborze oferenta stanowi podstawę do zawarcia pisemnej umowy najmu.

2. Prezydent Miasta ma prawo do uznania, że przetarg nie dał rezultatu, w szczególności, gdy wpłynęła tylko jedna oferta lub zaproponowana stawka czynszowa rażąco odbiega od średnich stawek czynszowych, jakie obowiązują z tytułu najmu lokali położonych w rejonie o podobnej atrakcyjności lub, w których prowadzona jest działalność podobnego typu.

§ 9

Oferent proponowane remonty i prace adaptacyjne wykonuje na własny koszt bez prawa roszczeń o zwrot nakładów.

§ 10

1. Umowa najmu z wybranym oferentem zawierana jest w terminie 14 dni o daty powzięcia przez niego wiadomości o wyniku przetargu.

2. Umowa najmu nie zostanie zawarta, a wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Miasta Nowego Sącza, w przypadku stwierdzenia, że informacje podane przez uczestnika przetargu w ofercie są nieprawdziwe.

3. Umowa najmu zostanie zawarta pod warunkiem przedłożenia:

- dokumentu potwierdzającego uzupełnienie kwoty kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego z tytułu najmu;
- przedłożenia zaświadczeń, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 5;
- przedłożenia zaświadczeń, o których mowa w § 5 ust. 3.

4. Kwotę kaucji zabezpieczającej stanowi czynsz brutto za dwa pełne okresy płatności według stawki zaproponowanej przez wygrywającego przetarg. Na poczet kaucji zalicza się kwotę wadium wpłaconego wcześniej przez wygrywającego przetarg.

5. Po podpisaniu umowy oferent jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc, co do:

- spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu w przypadku zalegania z tymi opłatami za dwa pełne okresy płatności według stanu zadłużenia na dzień wydania lokalu właścicielowi wraz z odsetkami za zwłokę;
- opuszczenia i wydania lokalu właścicielowi w posiadanie w przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

6. Niezłożenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 5 w terminie określonym w umowie najmu powoduje wygaśnięcie stosunku najmu.

7. Protokolarne wydanie lokalu oferentowi nie może nastąpić przed dniem spełnienia warunków określonych w ust. 5.

§ 11

Podmiot, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy najmu w terminie 14 dni od daty otrzymania wiadomości o wynikach przetargu traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia do zawarcia z nim umowy najmu lokalu, a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Miasta Nowego Sącza.

Wzór oferty najmu lokalu użytkowego.

.....
(nazwa oferenta)

Nowy Sącz, dnia

.....
(adres siedziby)

.....
(numer telefonu)

Oferta najmu lokalu użytkowego położonego przy ul.

1. Rodzaj planowanej działalności:

2. Wysokość proponowanej miesięcznej stawki czynszu za 1 m² netto:

3. Oświadczam, że nie zalegam ze zobowiązaniami podatkowymi oraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne / lub mam uregulowany sposób zapłaty powyższych zaległości* i zobowiązuję się dostarczyć zaświadczenia potwierdzające te fakty wg stanu na dzień składania niniejszego oświadczenia w przypadku wygrania przetargu w ciągu 14 dni od daty otrzymania informacji w tej sprawie.

* niepotrzebne skreślić

.....
(podpis oferenta)

4. Oświadczam, że nie zalegam ze zobowiązaniami wobec Miasta Nowego Sącza.

.....
(podpis oferenta)

5. Oświadczam, że zapoznałem się z warunkami przeprowadzania przetargów określonymi w Zarządzeniu Nr/2011 Prezydenta Miasta Nowego Sącza z dnia r. w sprawie ustalenia regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń, w szczególności co do braku możliwości rozliczenia z wynajmującym kosztów wykonanych w lokalu prac remontowych i adaptacyjnych, a także kosztów modernizacji i/lub wymiany elementów wyposażenia lokalu.

.....
(podpis oferenta)

6. Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję stan techniczny lokalu użytkowego przy ul.
.....

.....
(podpis oferenta)

7. Zobowiązuję się do złożenia oświadczenia, w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc, co do spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu oraz natychmiastowego opuszczenia lokalu w przypadku zalegania z tymi płatnościami za dwa pełne okresy płatności.

.....
(podpis oferenta)

8. Do niniejszej oferty przedkładam*:

- 1) Kopię zaświadczenia o nadaniu Numeru Identyfikacji Podatkowej;
- 2) Kopię zaświadczenia o nadaniu numeru REGON;
- 3) Kopię zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
- 4) Kopię umowy spółki cywilnej;
- 5) Aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 6) Dowód wpłaty wadium.

Na żądanie Komisji Przetargowej zobowiązuję się przedłożyć do wglądu oryginały dokumentów dołączonych do oferty.

.....
(podpis oferenta)

9. Dotyczy osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej.

Oświadczam, że zaświadczenia, o których mowa w pkt. 3 i 8 – w przypadku wygrania przetargu – przedłożę Urzędowi Miasta w terminie 14 od daty powzięcia wiadomości o rozstrzygnięciu przetargu.

.....
(podpis oferenta)

* niepotrzebne skreślić