**ZARZĄDZENIE NR 0050/74/15**

**PREZYDENTA MIASTA TYCHY**

**z dnia 02 marca 2015 r.**

**w sprawie określania zasad przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Urzędu Miasta Tychy , al. Niepodległości 49**

Na podstawie § 10 pkt. 2 lit. a i b Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Tychy wprowadzonego Zarządzeniem Nr 120/40/13 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 19 lipca 2013 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Tychy,

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Zatwierdza się regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Urzędu Miasta Tychy , al. Niepodległości 49 .

**§ 2**

Traci moc Zarządzenie Nr 0151/194/07 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 22 listopada 2007r. w sprawie określania zasad przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Urzędu Miasta Tychy , al. Niepodległości 49.

**§ 3**

Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Administracyjnego.

**§ 4**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba

Załącznik do Zarządzenia
Nr 0050/74/15
Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 02 marca 2015 r.

**Regulamin**

przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Urzędu Miasta Tychy.

§ 1

1. Ustala się zasady i tryb przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Urzędu Miasta Tychy .
2. Dla powierzchni poniżej 5 m ² regulaminu nie stosuje się , a umowę można zawrzeć bez przeprowadzenia przetargu.

§ 2

Prezydent Miasta podejmuje decyzję o ogłoszeniu przetargu ,wysokości wadium oraz kosztach przetargu.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Miasta Tychy Al. Niepodległości 49 oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej – co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu .
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na najem kilku lokali użytkowych.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać :
    1) nazwę i siedzibę właściciela lokalu.
    2) opis lokali użytkowych przeznaczonych do przetargu (położenie, powierzchnię przeznaczenie i inne )
    3) wysokość wadium i kosztów przetargu , termin i sposób jego wpłacenia
    4) przedmiot licytacji , termin i miejsce składania ofert
    5) termin i miejsce przetargu
    6) konieczność złożenia stosownych oświadczeń o zapoznaniu się z regulaminem przetargów projektem umowy najmu oraz inne dodatkowe oświadczenia ustalone przez Prezydenta Miasta
    7) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy
    8) zastrzeżenie , że Wynajmującemu przysługuje prawo wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienie przetargu.

§ 4

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne , które złożą pisemną ofertę w terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Oferta musi być podpisana przez oferenta, gdy jest on osobą fizyczną przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli , gdy oferent jest osobą prawną lub przez pełnomocnika.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby biorące w nim udział w charakterze urzędowym.

§ 5

1. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do przekazania na konto Urzędu Miasta Tychy kwoty wadium i kosztów przetargu do dnia , w którym upływa termin złożenia oferty zakreślony w ogłoszeniu.
2. Oferty wraz z dowodami wpłat wadium i kosztów przetargu oraz stosownymi oświadczeniami , których złożenie przewidziane zostało w ogłoszeniu prasowym – osoba zainteresowana składa w zaklejonej kopercie , opatrzonej adresem lokalu przeznaczonego do przetargu „ Wydział Administracyjny – przetarg na lokal…….. , nie otwierać do dnia ….. godz. „.
3. Wadium i koszty przetargu podlegają zwrotowi tylko i wyłącznie w przypadku wycofania oferty w terminie przewidzianym regulaminem oraz w przypadku wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienia przetargu przez Prezydenta Miasta .
4. Urząd Miasta Tychy zwraca wadium , poprzez dokonanie przelewu na rachunek wskazany przez oferenta lub wypłatę w kasie. Uczestnikowi przetargu , który wygrał przetarg wadium zostanie zarachowane na poczet przyszłego czynszu za lokal użytkowy.
5. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez uczestnika ,który przetarg wygrał od zawarcia umowy
6. Wadium wpłacone przez oferenta o którym mowa w § 9 ust.4 – pozostaje na koncie Urzędu Miasta Tychy do czasu podpisania umowy najmu przez osobę , która wygrała przetarg.
   W Przypadku, gdy nie dojdzie do podpisania w/w umowy , wadium pozostaje na koncie wynajmującego do czasu podjęcia decyzji o której mowa w § 9 ust.4
7. Oferty od momentu złożenia ich w Urzędzie Miasta Tychy nie mogą być zmieniane lub uzupełniane.
8. Wycofanie oferty jest możliwe , najpóźniej na 24 godziny przed terminem otwarcia przetargu .
9. Oferent , który wycofał ofertę , nie może ponownie uczestniczyć w tym samym przetargu.
10. Przetarg jest ważny ,chociażby wpłynęła tylko jedna oferta ,spełniająca warunki określone w ogłoszeniu.

§ 6

W przetargu nie może brać udziału oferent ,który zrezygnował z najmu lokalu stanowiący przedmiot danego przetargu.

§ 7

1. Urząd Miasta Tychy przeprowadza przetarg w formie publicznego przetargu ustnego ( licytacji )
2. Podstawę przetargu stanowi licytacja stawki czynszowej za 1 $m^2$ powierzchni ustalonej zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy.
3. Wzór oferty oraz projekt umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 8

1. Przewodniczący komisji otwiera przetarg , podając do wiadomości dane wymienione w § 3 ust. 3 oraz dane o uczestnikach przetargu.
2. Przewodniczący komisji dokonuje otwarcia ofert .
3. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejno coraz wyższe stawki, dopóki mimo 3 – krotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1,00 zł.
5. Stawka zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać , gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą stawkę.
6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji uprzedza uczestników , że po trzecim wywołaniu najwyższej stawki dalsze postąpienia nie będą przyjmowane , po czym wywołuje 3 – krotnie tę stawkę , dokonuje przebicia , zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko osoby , która wygrała przetarg.
7. Gdy oferta nie spełnia wszystkich wymogów określonych w ogłoszeniu – nie zostaje dopuszczona do przetargu.

§ 9

1. Komisja przetargowa sporządza z przetargu protokół, w którym określa :
    1) termin i miejsce przetargu
    2) lokal użytkowy wystawiony do przetargu
    3) liczbę osób dopuszczonych do przetargu i nie dopuszczonych wraz z uzasadnieniem
    4) stawkę czynszową stanowiącą podstawę przetargu
    5) imię , nazwisko , adres lub nazwę i siedzibę osoby prawnej , która przetarg wygrała.
    6) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu przedstawiony zostaje Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.
4. Po zakończeniu przetargu komisja zobowiązana jest ustalić drugiego w kolejności oferenta, który zaproponował najwyższą stawkę i odnotować jego dane w protokole.
5. W przypadku , gdy osoba która wygra przetarg w wymaganym terminie nie zawrze umowy najmu , wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na dany lokal użytkowy z drugim co do wylicytowanej stawki oferentem , po spełnieniu przez niego postanowień wynikających z niniejszego regulaminu .
6. Decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu z drugim oferentem lub o wyznaczeniu nowego przetargu podejmuje Prezydent Miasta.
7. W przypadku, gdy propozycja zawarcia umowy najmu złożona zostanie drugiemu oferentowi a ten również nie zawrze umowy najmu – wpłacone przez niego wadium ulega przepadkowi.
8. Prezydentowi Miasta przysługuje prawo wycofania lokalu z ogłoszonego przetargu lub unieważnienie przetargu.
9. Zatwierdzony przez Prezydenta Miasta protokół z przeprowadzonego przetargu – stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego
10. Osoba, która wygrała przetarg jest zobowiązana do podpisania umowy najmu na przedmiotowy lokal w terminie 7 dni od powiadomienia jej o zatwierdzeniu przetargu przez Prezydenta Miasta.
11. Osoba, o której mowa w pkt 10 jest zobowiązana do wpłacenia na konto administratora budynku kaucji zabezpieczającej w wysokości 2-miesięcznego należnego czynszu i opłat za media, najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.
12. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu - kaucja, o której mowa w pkt 11 wraz z oprocentowaniem podlega zwrotowi w terminie 30 dni od ustania

stosunku najmu.

13. Oferenci o których mowa ust. 5 i 7, którzy wycofają się z zawarcia umowy najmu, nie mogą uczestniczyć w ponownym przetargu na ten sam lokal .

**§ 10**

1. Celem przeprowadzenia przetargów, o których mowa w niniejszym regulaminie, ustala się skład komisji przetargowej:
   1) przewodniczący - Sekretarz Miasta albo inna osoba wyznaczona przez Prezydenta Miasta
   2) sekretarz komisji - Naczelnik Wydziału merytorycznie odpowiedzialny za realizację przetargu lub wyznaczony przez niego pracownik
   3) członek - pracownik Wydziału wyznaczony przez Naczelnika Wydziału merytorycznie odpowiedzialnego za realizację przetargu lub inna osoba wyznaczona przez Prezydenta Miasta.
2. Nieobecność członka komisji nie powoduje zawieszenia pracy komisji, za wyjątkiem nieobecności przewodniczącego komisji.
3. W przypadku nieobecności przewodniczącego komisji, Prezydent Miasta wyznacza w jego zastępstwie inną osobę.
4. W przypadku nieobecności ponad połowy powołanych członków komisji, przewodniczący zawiesza posiedzenie komisji.

Wzór umowy najmu

zawarta w dniu …….. w Tychach pomiędzy

**Miastem Tychy**
**Al. Niepodległości 49**
**43-100 Tychy**
NIP 646-00-13-450
REGON 000515922
reprezentowanym przez:
Prezydenta Miasta Tychy – ……

zwanym w dalszej treści umowy **„WYNAJMUJĄCYM"**

a

……..

NIP …….

REGON ……

zwanym w dalszej treści umowy **„NAJEMCĄ"**

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy położony w Tychach przy al. Niepodległości 49 o łącznej powierzchni użytkowej …… z przeznaczeniem na ……..
2. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, klimatyzacyjną, wentylacyjną oraz c.o. i łącze teleinformatyczne.
3. Najemca przed przejęciem zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń. Szczegółowy stan techniczny przedmiotu najmu został określony w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie w uzgodnieniu z wynajmującym oraz bez prawa zwrotu poniesionych na ten cel wydatków od Wynajmującego przeprowadzi remont przedmiotu najmu przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu.

**§ 2**

1. Umowa zostaje zawarta na okres **……. lat**, tj. od dnia …….. do dnia ……..z możliwością jej przedłużenia na dalszy okres **…….**, pod warunkiem przestrzegania zobowiązań umownych przez Najemcę oraz pod warunkiem, że nie

później niż 3 m-ce przed wygaśnięciem umowy Najemca złoży wniosek do Wynajmującego o przedłużenie umowy.
2. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Wynajmującego, ma on prawo odmówić Najemcy przedłużenia umowy najmu na dalszy okres z tym, że Najemca o decyzji Wynajmującego powinien być poinformowany najpóźniej na 3 m-ce przed wygaśnięciem niniejszej umowy.
4. Wynajmujący zastrzega iż w przypadku dwumiesięcznej zaległości za czynsz oraz media może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

**§ 3**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w stosunku miesięcznym w następującej wysokości:
   powierzchnia podstawowa …….zł/$m^2$ x …… $m^2$ = ……. + obowiązujący podatek VAT
   tj. …….. brutto miesięcznie.
2. Prócz czynszu ustala się obowiązek płatności w stosunku miesięcznym następujących świadczeń, które stanowią refundację kosztów ponoszonych przez Wynajmującego:
   opłata za energię elektryczną - wg odczytów stanu licznika zainstalowanego w lokalu użytkowym,
   1) opłaty za dostarczenie energii cieplnej wg stawki stałej (płatnej przez cały rok) oraz wg stawki zmiennej (płatnej w sezonie grzewczym) zgodnie z wyliczeniem - 0,53% od ogólnego rachunku otrzymywanego przez Urząd Miasta Tychy,
   2) za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków od urządzeń kanalizacyjnych wg rzeczywistego zużycia wody ustalonego na podstawie wskazań przyrządu pomiarowego (wodomierza) zainstalowanego w lokalu użytkowym oraz aktualnie obowiązujących cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, ustalonych przez dostawce wody,
   3) za abonament RTV oraz za wywóz nieczystości – Najemca odpowiada we własnym zakresie, ustalenie miejsca na kontener po uzgodnieniu z Wynajmującym,
   4) za łącza teleinformatyczne w zależności od ilości łączy,
   5) za rozmowy telefoniczne zgodnie z wydrukiem telefonicznym,
   6) za eksploatację instalacji: napadowo-włamaniowej, wentylacyjnej, klimatyzacyjnej Najemca będzie obciążony fakturą za każdorazową naprawę.
3. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmujący może dokonać podwyżki stawki czynszowej, o której mowa w § 3 ust. 1, dwa razy do roku.
   Wzrost stawki czynszowej następować będzie w oparciu o stosowne Zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy. Zmiana stawki czynszowej nastąpi aneksem do umowy.
4. Brak akceptacji aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu będzie równoznacznym z wypowiedzeniem umowy najmu w terminie trzy miesięcznym
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat za media w przypadku zmiany cen dokonywanych przez dostawcę bez sporządzania aneksu do umowy.

**§ 4**

1. Najemca zobowiązany jest wnieść na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą na należności związane z najmem przedmiotowego lokalu, a powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę. Wysokość kaucji strony określają jako równowartość sumy 2-miesięcznych opłat czynszowych i opłat za media, tj. kwoty ……. zł brutto opłaty czynszowe oraz około …… zł brutto za media
   tj. 3razem ……. zł brutto

2. (słownie: ……..).
   Wpłata kaucji przez Najemcę nastąpi przed podpisaniem umowy najmu na specjalne utworzone konto tj : ……...
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja wraz z naliczonym oprocentowaniem podlega zwrotowi Najemcy, po potrąceniu wszystkich ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, w terminie nie później niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.

**§ 5**

1. Na poczet należnego czynszu Wynajmujący zaliczy wniesione przez Najemcę wadium w kwocie ……. zł brutto
2. Najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty wymienione w § 3 w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury od Wynajmującego na konto: ……. lub w kasie Wynajmującego.
   W przypadku zwłoki z zapłatą w/w należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych na postawie obowiązujących przepisów. Kwota należności określona będzie każdorazowo w fakturze wystawionej przez Wynajmującego, obejmującej wszystkie składniki należności wraz z VAT.
3. W przypadku braku faktury Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest wnosić opłaty za użytkowany lokal według wyliczenia określonego w fakturze za poprzedni miesiąc . Korekty płatności wynikającej z różnicy miedzy kwotą uiszczoną a wykazaną w fakturze, dokonuje Najemca w terminie płatności zobowiązań za kolejny miesiąc kalendarzowy.

**§ 6**

1. Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan bezpieczeństwa wynajmowanego lokalu odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie Wynajmującego przedłoży na tę okoliczność zaświadczenie właściwego organu.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy do wykonania bieżących remontów i konserwacji lokalu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu w celu utrzymania ich w dobrym stanie technicznym.
3. Najemca nie może dokonać przeróbek oraz zmian naruszających stan pomieszczeń bez zgody pisemnej Wynajmującego.
4. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub podnajmu oraz zmienić przeznaczenia lokalu jak też nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego chyba, że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku.
6. Naruszenie powyższych postanowień uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

**§ 7**

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu po odnowieniu najpóźniej w dniu ustania umowy. Zwrot lokalu w stanie wymagającym odnowienia, upoważnia Wynajmującego do wykonawstwa zastępczego na koszt Najemcy.
2. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdy lokal będący przedmiotem najmu, zajmowany jest przez Najemcę, który utracił tytuł prawny do lokalu, Wynajmujący do czasu opróżnienia lokalu naliczał będzie odszkodowanie w wysokości 300% należnego czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z tego lokalu. Odszkodowanie to naliczane będzie w trybie jednostronnego oświadczenia woli złożonego w formie pisemnego zawiadomienia przez Wymawiającego.

**§ 8**

Ustala się następujące godziny działania lokalu:
w godzinach pracy urzędu, a wszelkie odstępstwa będą każdorazowo uzgadniane z administratorem budynku.

**§ 9**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej (aneks do umowy).

**§ 10**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP 646-00-13-450.
2. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP ……..
3. Najemca zgodnie oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawienia z tytułu niniejszej umowy faktur VAT, bez jego podpisu odbioru.

**§ 11**

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące.

**§ 12**

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca wykonywania umowy.

**§ 13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY** **NAJEMCA**