ZARZĄDZENIE NR 0151/194/07

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 22 listopada 2007 r.

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

Na postawie art.30 ust.2 pkt 3 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z póź. zm.) oraz w oparciu o uchwałę nr 0150/XXII/471/04 Rady Miasta Tychy z dnia 24.06.2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy.

zarządza się, co następuje

§ 1

Zatwierdza się regulamin przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Urzędu Miasta Tychy, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Za wykonanie Zarządzenia odpowiedzialny jest Naczelnik Wydziału Administracyjnego.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik do Zarządzenia
Nr 0151/194/07
Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 22 listopada 2007r.

Regulamin

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

§ 1

Ustala się zasady i tryb przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Urzędu Miasta Tychy.

§ 2

Prezydent Miasta podejmuje decyzję o ogłoszeniu przetargu , jego formie (przetarg ograniczony , nieograniczony), 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 :
    a. nazwę i siedzibę właściciela lokalu.
    b. opis lokali użytkowych przeznaczonych do przetargu (położenie , powierzchnię , przeznaczenie i inne)
    c. wysokość wadium i kosztów przetargu , termin i sposób jego wpłacenia
    d. przedmiot licytacji , termin i miejsce składania ofert
    e. termin i miejsce przetargu
    f. konieczność złożenia stosownych oświadczeń o zapoznaniu się z regulaminem przetargów , projektem umowy najmu oraz inne inne dodatkowe oświadczenia ustalone przez Prezydenta Miasta
    g. pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy
    h. 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.
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. Właściciel zwraca wadium , poprzez dokonanie przelewu na rachunek wskazany przez oferenta lub wypłatę w kasie Urzędu. 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 § 8 pkt 4 – pozostaje na koncie wynajmującego 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 § 8 pkt 6.
7. Oferty od momentu złożenia ich w Urzędzie Miasta 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. Właściciel lokalu przeprowadza przetarg w formie publicznego przetargu ustnego (licytacji)
2. Podstawę przetargu stanowi licytacja stawki czynszowej za 1 m^2 powierzchni 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.

§ 7

1. Przewodniczący komisji otwiera przetarg , podając do wiadomości dane wymienione w § 3 pkt 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.

§ 8

1. Komisja przetargowa sporządza z przetargu protokół, w którym określa :
    a. termin i miejsce przetargu
    b. lokal użytkowy wystawiony do przetargu
    c. liczbę osób dopuszczonych do przetargu i nie dopuszczonych wraz z uzasadnieniem
    d. stawkę czynszową stanowiącą podstawę przetargu
    e. imię , nazwisko , adres lub nazwę i siedzibę osoby prawnej , która przetarg wygrała.
    f. 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 pkt 5 i 7, którzy wycofają się z zawarcia umowy najmu, nie mogą uczestniczyć w ponownym przetargu na ten sam lokal .

§ 9

1. Celem przeprowadzenia przetargów, o których mowa w niniejszym regulaminie, ustala się skład komisji przetargowej:
   a/ przewodniczący - Sekretarz Miasta a w jego zastępstwie osoba wyznaczona przez Prezydenta Miasta
   b/ sekretarz komisji - Naczelnik Wydział merytorycznie odpowiedzialnego za realizację przetargu lub wyznaczony przez niego pracownik
   c/ 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.

- projekt –

U M O W Y N A J M U Nr ...../.....

zawarta w dniu ..... w Tychach, obowiązująca od dnia ..... pomiędzy Miastem Tychy reprezentowanym przez:
Prezydenta Miasta Tychy mgr inż. Andrzeja Dziubę
zwanym w dalszej treści umowy **„WYNAJMUJĄCYM”**

a

.....

.....
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 pow. użytkowej .....m^2 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 obejrzał przedmiot 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 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 **5-ciu lat**, tj. od dnia ..... do dnia ....., z możliwością jej przedłużenia na dalszy okres **5-letni**, 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.
   Wynajmujący zobowiązuje się w okresie wypowiedzenia prowadzić w dalszym ciągu działalność gospodarczą określoną w § 1 pkt 1, pod rygorem naliczania kary umownej w wysokości 300% należności czynszu za każdy miesiąc.
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.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w stosunku miesięcznym w następującej wysokości:

- pow. podstawowa .....zł/m^2 x .....m^2 = ...zł + podatek VAT

2. Prócz czynszu ustala się obowiązek płatności w stosunku miesięcznym następujących świadczeń, które stanowią refundację kosztów ponoszonych przez Wynajmującego:

a/ opłata za energię elektryczną wg stawki stałej /płatnej przez cały rok/ zgodnie z odczytem stanu licznika zainstalowanego w lokalu użytkowym lub wg kosztu średniej ceny wystawionej na fakturze przez VATTENFALL dla Urzędu Miasta Tychy,

b/ opłaty za dostarczenie energii cieplnej wg stawki stałej /płatnej przez cały rok/ oraz wg stawki zmiennej /płatnej w sezonie grzewczym/ zgodnie z wyliczeniem % od ogólnego rachunku otrzymywanego przez Urząd Miasta Tychy,

c/ za dostarczenie wody i wprowadzenie ścieków od urządzeń kanalizacyjnych wg rzeczywistego zużycia wody ustalonej na podstawie wskazań przyrządu pomiarowego /wodomierza/ zainstalowanego w lokalu użytkowym oraz aktualnie obowiązujących cen za dostarczenie wody i wprowadzenie ścieków ustalonych przez dostawcę wody,

d/ za wywóz nieczystości wg stałej stawki za każdy pojemnik oraz wg stałej stawki za dzierżawę pojemników - zgodnie z wyliczeniem % od ogólnego rachunku otrzymanego przez Urząd Miasta Tychy.

e/ za łącza teleinformatyczne (telefony wewnętrzne, zewnętrzne i internet) w zależności od ilości łączy,

f/ za rozmowy telefoniczne zgodnie z wydrukiem telefonicznym,

g/ 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 wypowiedzeniem umowy najmu w terminie trzy miesięcznym i wydaniem przedmiotu umowy.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat za media i wywóz nieczystości 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/ słownie: ...../.
   Wpłata kaucji przez Najemcę nastąpi przed podpisaniem umowy najmu na specjalne utworzone konto kaucji PKO BP S.A. O/Tychy nr konta 80105012141000002285845281.
2. 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.
2. Najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty wymienione w § 3 w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury od Wynajmującego na konto: ING BANK ŚLĄSKI SA w KATOWICACH nr konta 02105012141000002285651036 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 na zasadzie § 3 ust. 2.
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 substancję 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 nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy uchwały Rady Miasta Tychy nr 0150/XXII/471/04 z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy.

§ 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.

NAJEMCA **WYNAJMUJĄCY**