

## Wzór nr 12c

### REGULAMIN

#### **przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów pisemnych na najem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław**

##### § 1

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości miesięcznej kwoty czynszu netto oraz innych istotnych warunków najmu za najem lokali użytkowych, położonych we Wrocławiu, stanowiących własność Gminy Wrocław, zwanych w dalszej części regulaminu lokalami użytkowymi.
2. Wadium ustala się w wysokości kwoty wywoławczego czynszu netto.

##### § 2

1. Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działająca w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Wrocławia sporządza i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na najem lokali użytkowych. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miejskiego Wrocławia pl. Nowy Targ 1-8, w siedzibie spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o. przy ul. Mikołaja Reja 53-55, oraz w Biurze Obsługi Klienta nr 4 spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o., przy ul. Wrocławczyka 40-42, w Biurze Obsługi Klienta nr 6 spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o. przy ul. Gazowej 20, w Biurze Obsługi Klienta nr 8 spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o. przy ul. Galla Anonima 4, w Biurze Obsługi Klienta nr 11 spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o. przy ul. M. C. Skłodowskiej 63 a, oraz na stronie internetowej spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z o. o., co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Informację o ogłoszeniu przetargu publikuje się w lokalnej prasie.
2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się :
  - 1) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg;
  - 2) tryb przetargu – ograniczony lub nieograniczony, warunki przetargu;
  - 3) termin i miejsce części jawnej przetargu;
  - 4) opis nieruchomości;
  - 5) przedmiot przetargu (położenie i powierzchnia lokali);
  - 6) oznaczenie nieruchomości, w której znajdują się lokale wg KW i katastru;
  - 7) czas trwania umowy najmu;
  - 8) maksymalny termin, do kiedy najemca zobowiązany jest rozpocząć działalność w lokalach;
  - 9) określenie przeznaczenia lokali;
  - 10) kwoty wywoławcze miesięcznych czynszów netto oraz zastrzeżenie, że kwoty te zostaną powiększone w umowach najmu o obowiązujący podatek VAT, termin płatności, zasady aktualizacji opłat;
  - 11) obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych za dostawę mediów (energia elektryczna, energia cieplna, woda i ścieki, wywóz odpadów) oraz informację, że tryb ich ponoszenia jest określony w załączonym do ogłoszenia wzorze umowy najmu;
  - 12) miejsce i termin składania pisemnych ofert z zastrzeżeniem, iż po jego upływie nie będą przyjmowane dalsze oferty;

- 13) wysokość wadów, termin, miejsce i sposób ich wniesienia;
- 14) terminy oglądania lokali;
- 15) miejsce zapoznania się z dodatkowymi warunkami przetargu tj. regulaminem przeprowadzenia przetargu i wzorem umowy najmu;
- 16) informacje na temat struktury własności nieruchomości, w których znajdują się lokale będące przedmiotem przetargu;
- 17) określony przez wynajmującego orientacyjny zakres nakładów koniecznych lub ulepszeń, zastrzeżenie, że prace te będą dokonywane przez przyszłego najemcę we własnym zakresie i na jego koszt, bez prawa dochodzenia ich zwrotu od wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu, lub sposób rozliczenia tych nakładów;
- 18) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie w terminie 14 dni od zawarcia umowy najmu do złożenia zabezpieczenia należności wynajmującego względem najemcy wynikających i/lub związanych ze stosunkiem najmu, w wysokości 3-miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT, w formie kaucji pieniężnej chyba, że oferent dołączy do oferty oświadczenie o wyborze, innej formy zabezpieczenia z podanych poniżej:
  - a) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym najemcy,
  - b) bezwarunkowa gwarancja bankowa,
  - c) gwarancja ubezpieczeniowa;
- 19) zastrzeżenie, że nie mogą brać udziału w przetargu podmioty zalegające z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Wrocław, a także podmioty figurujące jako dłużnicy w biurach informacji gospodarczej;
- 20) zastrzeżenie, że oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu oraz możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.);
- 21) zastrzeżenie, że nakłady konieczne lub ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu lub sposób rozliczenia tych nakładów;
- 22) zastrzeżenie, że oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z niniejszym regulaminem, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu oraz ze wzorem umowy najmu;
- 23) zastrzeżenie, że oferent, który wygra przetarg zobowiązany będzie przez zawarciem umowy najmu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław, do złożenia:
  - a) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi, oraz zaświadczenia z ZUS/KRUS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed ich złożeniem,
  - b) zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Wrocław, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenia, iż nie był i nie jest zobowiązany do uiszczania należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Wrocław;
- 24) zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w terminie i w miejscu wyznaczonym przez wynajmującego, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty

- rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław;
- 25) zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na najemcy;
  - 26) zastrzeżenie, że najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty określone w pkt 25, oraz na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności;
  - 27) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do złożenia w terminie 7 dni od podpisania umowy najmu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do wydania lokalu po upływie czasu na który umowa została zawarta (dotyczy umów zawieranych na czas określony) oraz w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do obowiązku spłaty zadłużenia należności wynikających z umowy najmu wraz z naliczonymi odsetkami do wysokości 5-cio miesięcznych należności tj. czynszu i opłat eksploatacyjnych brutto;
  - 28) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybierania którejkolwiek z ofert, a także zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia;
  - 29) zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości za lokal;
  - 30) zastrzeżenie przedłożenia oryginału pełnomocnictwa dla osoby upoważnionej do działania w imieniu oferenta.

### § 3

Przetarg przeprowadza się także w przypadku złożenia tylko jednej oferty spełniającej warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

### § 4

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpłacić wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu na wskazane konto Gminy Wrocław i dowód jego wniesienia dołączyć do oferty.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych oferentów zwracane są niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu na wskazane konto przez oferenta.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Wrocław w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez Gminę Wrocław zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 24 lub nie dostarczenia przez niego w tym terminie dokumentów wymienionych w § 2 ust.2 pkt 23.
4. Oferent ponosi wszelkie koszty z przygotowaniem oferty.

### § 5

1. Oferta, musi zawierać:
  - 1) ściśle określenie przedmiotu oferty co do:
    - a) oznaczenia lokalu (adres lokalu),
    - b) wysokości proponowanego miesięcznego czynszu netto,
    - c) szczegółowego rodzaju proponowanej działalności,
    - d) zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu, jakie dokonane będą przez przyszłego najemcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności, o ile zakres proponowany przez oferenta różni się od orientacyjnego zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń podanego w ogłoszeniu o przetargu;

- 2) imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę lub nazwę oraz siedzibę oferenta, datę sporządzenia oferty;
  - 3) w zależności od statusu prawnego oferenta:
    - a) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - PESEL, NIP, REGON, wydruk z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia oferty, kopie umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta)
    - b) w przypadku osób fizycznych nieprowadzących jeszcze działalności gospodarczej - PESEL, NIP oraz w terminie 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu REGON i wydruk z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia
    - c) w przypadku spółek prawa handlowego, innych osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej – NIP, REGON i komputerowy wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub odpis z właściwego rejestru (opatrzonego datą nie wcześniejszą niż 6 miesięcy przed datą przetargu) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia;
  - 4) oświadczenie, że w stosunku do firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia;
  - 5) oświadczenie o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi wobec Urzędu Skarbowego oraz oświadczenie o niezaleganiu w opłaceniu składek wobec ZUS/KRUS lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości;
  - 6) oświadczenie o niezaleganiu z podatkami, opłatami lokalnymi oraz jakimikolwiek innymi opłatami wobec Gminy Wrocław;
  - 7) oświadczenie o niefigurowaniu jako dłużnik w biurach informacji gospodarczej oraz, w przypadku osób fizycznych, upoważnienie do wystąpienia do biur informacji gospodarczej o ujawnienie informacji gospodarczych jej dotyczących;
  - 8) oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem przeprowadzenia ograniczonego lub nieograniczonego przetargu pisemnego na najem lokalu, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu i ze wzorem umowy najmu oraz o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń;
  - 9) oświadczenie o zapoznaniu się przez oferenta ze stanem technicznym lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot przetargu, możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) oraz orientacyjnym zakresem prac określonych przez wynajmującego, i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie;
  - 10) dowód wniesienia wadium oraz informacja co do zwrotu wadium (nr rachunku bankowego, imię i nazwisko/nazwa, adres);
  - 11) inne informacje wskazane w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wynajmujący może zażądać dokumentów potwierdzających wiarygodność ekonomiczną oferenta tj. sprawozdania finansowego w rozumieniu przepisów o rachunkowości lub/i deklaracji podatkowych za okres nie dłuższy niż trzy lata,
  3. Wynajmujący może zażądać w ogłoszeniu innych dodatkowych dokumentów lub informacji dot. prowadzonej przez oferenta działalności i/lub planowanego wykorzystania lokalu będącego przedmiotem przetargu.
  4. Dodatkowo oferta może zawierać inne propozycje lub informacje dotyczące lokalu.
  5. W przypadku złożenia kopii dokumentów wymienionych w § 5, z wyłączeniem ust. 1 pkt 10, wymagane jest oświadczenie przez oferenta o zgodności kopii z oryginałem tych dokumentów.

6. Oferta oraz wszystkie załączone oświadczenia muszą być podpisane przez oferenta. W przypadku upoważnienia innej osoby do reprezentowania oferenta w przetargu wymagane jest załączenie oryginału pełnomocnictwa.
7. Oferty w formie pisemnej w zamkniętych kopertach należy składać w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

## § 6

1. Część jawna przetargu - komisyjne otwarcie ofert następuje w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu w obecności przybyłych oferentów.
2. Komisja przetargowa rozpatruje złożone oferty w dwóch etapach:
  - 1) w pierwszej - części jawnej:
    - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
    - b) ustala i podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
    - c) otwiera koperty z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
    - d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłaszane przez oferentów. Możliwe w szczególności jest uzupełnienie oferty o oświadczenia, o których mowa w § 5,
    - e) w przypadku przetargu ograniczonego – sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu,
    - f) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu,
    - g) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu,
    - h) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu;
  - 2) w drugiej - części niejawnego:

dokonyuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnego przetargu, jeżeli oferta:
  - 1) nie odpowiada warunkom przetargu;
  - 2) została złożona po wyznaczonym terminie;
  - 3) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści (z przeróbkami lub skreśleniami), lub złożona została w kopercie pozwalającej na identyfikację oferenta;
  - 4) nie spełnia warunków określonych w § 5 z uwzględnieniem zapisu w § 6 ust. 2 pkt. 1 ppkt. d);
  - 5) nie jest podpisana.
4. Komisja przetargowa dokonuje analizy i kwalifikacji ofert w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otwarcia ofert.
5. W przypadku złożenia ofert z tą samą wysokością czynszu i równorzędnymi pozostałymi warunkami, Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
6. Postępowanie prowadzone przez komisję przetargową kończy protokół wskazujący propozycję wybranej oferty lub stwierdzający niedokonanie wyboru ze wskazaniem przyczyn.
7. Członków komisji przetargowej obejmuje zakaz ujawniania osobom trzecim treści złożonych ofert oraz informacji o przebiegu przetargu.

## § 7

1. Protokół o wyborze oferenta, o którym mowa w § 6 ust. 6, zatwierdzony pod względem formalnym przez Prezesa Zarządu - Dyrektora Naczelnego spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Po ostatecznym wyborze oferenta, najpóźniej w terminie 3 dni, przewodniczący komisji udziela osobom biorącym udział w przetargu pisemnych informacji dotyczących rozstrzygnięcia przetargu.

#### § 8

1. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest przed zawarciem umowy najmu do:
  - 1) złożenia zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi oraz zaświadczenia z ZUS/KRUS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed ich złożeniem;
  - 2) złożenia zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Wrocław, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenia, iż oferent nie był i nie jest zobowiązany do uiszczania należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Wrocław;
  - 3) na wniosek wynajmującego - okazania oryginału dokumentów o których mowa w § 5 ust. 5.
2. Oferent, który wygrał przetarg i nie złożył dokumentów wymienionych w ust. 1 lub uchylił się od zawarcia umowy najmu w terminie i miejscu wyznaczonym przez Gminę Wrocław, z zastrzeżeniem §2 ust. 2 pkt 24, traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia, a wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Gminy Wrocław, chyba że przekroczenie terminu podpisania umowy nastąpiło z winy Gminy Wrocław.
3. Umowa najmu nie będzie zawarta, a wadium ulegnie przypadkowi na rzecz Gminy Wrocław, w przypadku stwierdzenia, że złożone przez uczestnika przetargu, zgodnie z zobowiązaniem, o którym mowa w § 5 dokumenty, oświadczenia lub informacje są nieprawdziwe lub zostały podrobione lub przerobione.

#### § 9

Ogłaszający przetarg ma prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Przetarg może być odwołany lub unieważniony z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia.