Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 1/2017

Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej

z dnia 13.01.2017 r.

REGULAMIN

przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w najem na czas oznaczony do dziewięciu lat lokalu użytkowego o powierzchni 784.4 m2, będącego częścią nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Trzebnickiej 33, stanowiącej współwłasność Gminy Wrocław i Skarbu Państwa, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków Miasta Wrocławia jako działka nr 7/12, 7/14, AM-3, obręb Kleczków, Księga Wieczysta WR1K/00121235/0, z przeznaczeniem na działalność rekreacyjno-sportową.

§ 1

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości miesięcznej kwoty czynszu netto za najem lokalu użytkowego o powierzchni 784.4 m2, będącego częścią nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Trzebnickiej 33, stanowiącej współwłasność Gminy Wrocław i Skarbu Państwa, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków Miasta Wrocławia jako działka nr 7/12, 7/14, AM-3, obręb Kleczków, Księga Wieczysta WR1K/00121235/0, zwanego w dalszej części regulaminu lokalem użytkowym, oraz innych istotnych warunków najmu.
2. Wadium ustala się w wysokości kwoty wywoławczego miesięcznego czynszu netto.

§ 2

1. Dyrektor Zarządu Zieleni Miejskiej, z upoważnienia Prezydenta Wrocławia, sporządza i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na najem lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1. Ogłoszenie zamieszcza się na tablicach ogłoszeń i na stronach internetowych Urzędu Miejskiego i Zarządu Zieleni Miejskiej, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się:
3. nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg;
4. tryb przetargu, warunki przetargu;
5. termin i miejsce części jawnej przetargu;
6. opis nieruchomości;
7. przedmiot przetargu (położenie i powierzchnia lokalu);
8. oznaczenie nieruchomości, w której znajduje się lokal wg KW i katastru;
9. czas trwania umowy najmu;
10. maksymalny termin, do kiedy najemcy zobowiązani są rozpocząć działalność w lokalu;
11. określenie przeznaczenia lokalu;
12. kwota wywoławcza miesięcznego czynszu netto oraz zastrzeżenie, że kwota czynszu zostanie powiększona w umowie najmu o obowiązujący podatek VAT, termin płatności, zasady aktualizacji opłat;
13. 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;
14. miejsce i termin składania pisemnych ofert z zastrzeżeniem, iż po jego upływie nie będą przyjmowane dalsze oferty;
15. wysokość wadium, termin, miejsce i sposób jego wniesienia;
16. terminy oglądania lokalu;
17. miejsce zapoznania się z dodatkowymi warunkami przetargu tj. regulaminem przeprowadzenia przetargu i wzorem umowy najmu;
18. informacje na temat struktury własności nieruchomości, w której znajduje się lokal będący przedmiotem przetargu;
19. zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie w terminie 14 dni od zawarcia umowy najmu do złożenia zabezpieczenia wszelkich należności wynajmującego względem najemcy wynikających i/lub związanych ze stosunkiem najmu, w wysokości 3-miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT, w formie kaucji pieniężnej chyba, że oferent przed zawarciem umowy najmu, w terminie do 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu, wybierze inną formę zabezpieczenia z podanych poniżej:
20. bezwarunkowa gwarancja bankowa,
21. bezwarunkowa gwarancja ubezpieczeniowa;
22. zastrzeżenie, że nie mogą brać udziału w przetargu podmioty zalegające z płatnościami wobec Gminy Wrocław, opłatami czynszowymi względem innych podmiotów, a także podmioty figurujące jako dłużnicy w biurach informacji gospodarczej;
23. zastrzeżenie, że oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu użytkowego oraz możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.);
24. 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. Prace remontowe w lokalu wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków;
25. 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;
26. zastrzeżenie, że oferent, który wygra przetarg zobowiązany będzie przed zawarciem umowy najmu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy najmu oraz przepadku wpłaconego wadium na rzecz Gminy Wrocław, do złożenia:
27. 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;
28. 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;
29. zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w terminie 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;
30. zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na najemcy;
31. zastrzeżenie, że najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty określone w pkt 24, oraz na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności;
32. 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 brutto;
33. zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert oraz prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert, a także zastrzeżenie o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu z ważnych powodów, co wymaga uzasadnienia;
34. zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości za lokal;
35. zastrzeżenie, że najemca zobowiązany będzie do ubezpieczenia lokalu;
36. zastrzeżenie, że najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go podnajmować lub udostępniać na podstawie innego tytułu prawnego bez zgody Wynajmującego.

§ 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 przelewem 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.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy 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 23 lub nie dostarczenia przez niego w tym terminie dokumentów wymienionych w § 2 ust.2 pkt 22.

§ 5

1. Oferta musi zawierać:
2. określenie przedmiotu oferty co do:
3. oznaczenia lokalu (adres lokalu),
4. wysokości proponowanego miesięcznego czynszu netto,
5. szczegółowego rodzaju proponowanej działalności,
6. zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu, jakie dokonane będą przez przyszłego najemcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności,
7. imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę lub nazwę oraz siedzibę oferenta, datę sporządzenia oferty;
8. w zależności od statusu prawnego oferenta:
9. w przypadku osób fizycznych - Nr PESEL, Nr NIP, Nr 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).

Oferent nie prowadzący jeszcze działalności gospodarczej, zobowiązany jest złożyć wydruk z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia, w terminie 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu,

1. w przypadku oferentów nie będących osobami fizycznymi – nr NIP i nr REGON,

aktualny odpis z właściwego rejestru (opatrzony datą nie wcześniejszą niż 6 miesięcy przed jego złożeniem) wraz z oświadczeniem oferenta
o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia oferty;

1. oświadczenie oferenta, że w stosunku do firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia;
2. oświadczenie oferenta o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi wobec Urzędu Skarbowego oraz oświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek wobec ZUS/KRUS lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości;
3. oświadczenie oferenta o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Wrocław;
4. oświadczenie oferenta 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;
5. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w najem na czas oznaczony do dziewięciu lat lokalu użytkowego o powierzchni 784,4 m2, będącego częścią nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Trzebnickiej 33, stanowiącej współwłasność Gminy Wrocław i Skarbu Państwa, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków Miasta Wrocławia jako działka nr 7/12, 7/14, AM-3, obręb Kleczków, Księga Wieczysta WR1K/00121235/0, z przeznaczeniem na działalność rekreacyjno-sportową (załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 1/2017 Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej z dnia 13.01.2017 r.), z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu i ze wzorem umowy najmu oraz o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń;
6. oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot przetargu, możliwościami prowadzenia w tym lokalu działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie;
7. oświadczenie oferenta potwierdzające doświadczenie w prowadzeniu proponowanej działalności;
8. dowód wniesienia wadium;
9. dokumenty potwierdzające wiarygodność ekonomiczną oferenta tj. sprawozdanie finansowe w rozumieniu przepisów o rachunkowości lub/i deklaracje podatkowe za 2015 rok.
10. Wynajmujący może zażądać dokumentów potwierdzających wiarygodność ekonomiczną oferenta tj. sprawozdań finansowych w rozumieniu przepisów
o rachunkowości lub/i deklaracji podatkowych za okres nie dłuższy niż trzy lata.
11. Wynajmujący może zażądać w ogłoszeniu innych dodatkowych dokumentów lub informacji dot. prowadzonej przez oferenta działalności i/lub planowanego wykorzystania lokalu będącego przedmiotem przetargu.
12. Dodatkowo oferta może zawierać inne propozycje lub informacje dotyczące lokalu.
13. W przypadku złożenia kopii dokumentów wymienionych w §5, wymagane jest oświadczenie przez oferenta o zgodności kopii z oryginałem tych dokumentów.
14. 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:
3. w pierwszej - części jawnej:
4. stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
5. ustala i podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
6. otwiera koperty z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
7. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłaszane przez oferentów. Możliwe w szczególności jest uzupełnienie oferty o nr PESEL, nr NIP, nr REGON oraz oświadczenia, o których mowa w § 5,
8. weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
9. zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
10. zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu;
11. w drugiej - części niejawnej: dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera w oparciu o kryteria najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
12. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli:
13. oferta nie odpowiada warunkom przetargu;
14. została złożona po wyznaczonym terminie;
15. jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści (z przeróbkami lub skreśleniami);
16. nie spełnia warunków określonych w § 5 z uwzględnieniem zapisu w § 6 ust. 2 pkt. 1 ppkt. d).
17. Komisja przetargowa dokonuje analizy i kwalifikacji ofert w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otwarcia ofert.
18. 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.
19. Postępowanie prowadzone przez komisję przetargową kończy protokół wskazujący propozycję wybranej oferty lub stwierdzający niedokonanie wyboru ze wskazaniem przyczyn.
20. 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 Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Po 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:
2. złożenia 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;
3. 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;
4. na wniosek wynajmującego - okazania oryginału dokumentów o których mowa w § 5 ust. 5.
5. 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 23, traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia a wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Gminy, chyba, że przekroczenie terminu podpisania umowy nastąpiło z winy Gminy.
6. Umowa najmu nie będzie zawarta, a wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy, 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.

**ZATWIERDZAM:**

D Y R E K T O R

Krzysztof Działa