

ZARZĄDZENIE Nr 478/2018
BURMISTRZA NOWEGO TOMYŚLA
z dnia 13 kwietnia 2018r.

w sprawie **sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na najem oraz stawek wywoławczych czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowy Tomyśl**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.) i § 4 ust. 4 i § 8 ust. 1 uchwały Nr XLIX/464/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl (Dz.Urz. Woj. Wlkp z 2018r. poz. 2784), **zarządza się co następuje:**

- § 1. Ustala się Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych stanowiący *Załącznik Nr 1* do zarządzenia.
- § 2. Dokonuje się podziału Gminy Nowy Tomyśl na strefy, zgodnie z *Załącznikiem Nr 2* do zarządzenia.
- § 3. Ustala się stawki wywoławcze czynszu za najem lokali wynajmowanych w drodze przetargu, zgodnie z *Załącznikiem Nr 3* do zarządzenia.
- § 4. Traci moc Zarządzenie Nr I/18/2007 Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 22 stycznia 2007r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład mienia komunalnego Gminy Nowy Tomyśl.
- § 5. Wykonanie zarządzenia powierzam Prezesowi Zarządu Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka zo.o.
- § 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 14 kwietnia 2018r.


BURMISTRZ
Włodzimierz Hibner

RADCA PRAWNY


Stanisław Tumaniewicz

UZASADNIENIE

do ZARZĄDZENIA Nr 478/2018
BURMISTRZA NOWEGO TOMYŚLA
z dnia 13 kwietnia 2018r.

w sprawie *sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na najem oraz stawek wywoławczych czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowy Tomyśl*

Uchwałą Nr XLIX/464/2018 z dnia 26 marca 2018r., Rada Miejska w Nowym Tomyślu ustaliła nowe zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl (Dz. Urz. Woj. Wlkp z 2018r. poz. 2784).

Na podstawie § 4 ust. 4 i § 8 ust. 1 cytowanej na wstępie uchwały, Burmistrz Nowego Tomyśla zarządzeniem określa sposób i tryb przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowy Tomyśl oraz stawki wywoławcze czynszu za najem tych lokali.

Z uwagi na powyższe, wydanie niniejszego zarządzenia jest w pełni uzasadnione.

BURMISTRZ
Włodzimierz Hibner

Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) **uchwale Rady Miejskiej** – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XLIX/464/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl (Dz.Urz. Woj. Wlkp z 2018r. poz. 2784);
- 2) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal użytkowy, o którym mowa w § 2 pkt 1 uchwały Rady Miejskiej;
- 3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl;
- 4) **Urzędzie Miejskim** – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Nowym Tomyślu;
- 5) **PU ZGM** – należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o.;
- 6) **wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl, reprezentowaną przez Burmistrza Nowego Tomyśla, z upoważnienia którego działa Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu;
- 7) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Nowego Tomyśla;

§ 2. 1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargowym podaje się do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia przez okres 21 dni, poprzez:

- 1) wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i PU ZGM;
- 2) zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miejskiego i PU ZGM;
2. W wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia określa się w szczególności:

- 1) adres lokalu;
- 2) powierzchnię;
- 3) przeznaczenie lokalu oraz rodzaj działalności;
- 4) warunki techniczne (opis i wyposażenie lokalu);
- 5) wysokość wadium;
- 6) wywoławczą stawkę czynszu za 1 m² powierzchni;
- 7) okres najmu;
- 8) zasady płatności i aktualizacji czynszu;
- 9) warunki przetargu.

3. Informacje zawarte w wykazie mogą być uaktualniane nie później niż 7 dni przed datą przetargu, z tym, że aktualizacja może polegać jedynie na usunięciu oczywistych omyłek dotyczących w szczególności stanu technicznego lub powierzchni.

4. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu obejmuje lokale wolne faktycznie i prawnie.

§ 3. 1. Termin i miejsce przetargu ustala wynajmujący w ogłoszeniu.



2. Ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 21 dni przed dniem przetargu przez zamieszczenie go:

- 1) na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i PU ZGM;
- 2) na stronach internetowych Urzędu Miejskiego i PU ZGM;
- 3) w prasie lokalnej.

3. Odwołanie przetargu może nastąpić bez podania przyczyny w każdym czasie.

4. Przetarg przeprowadza komisja w składzie, co najmniej 3 osób, powołana przez Zarząd PU ZGM.

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

§ 4. Wynajmujący udostępnia lokal przeznaczony do wynajęcia w celu umożliwienia zapoznania się z jego stanem technicznym i przydatnością na określone cele.

§ 5. 1. Wadium ustala się w wysokości 3 miesięcznego czynszu, liczonego według wywoławczej stawki czynszu z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

2. W przetargu może brać udział osoba, która wpłaciła wadium w wysokości i w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu oraz złożyła wymagane oświadczenia i dokumenty.

3. Uczestnikowi, który wygrał przetarg, wadium zalicza się na poczet czynszu.

4. Wadium zwraca się:

- a) uczestnikowi, który nie wygrał przetargu;
- b) osobie, która nie zgłosiła się do przetargu;
- c) uczestnikom przetargu w razie odwołania bądź unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym;
- d) osobie która wygrała przetarg, lecz nie zawarła umowy najmu z przyczyn, za które odpowiada organizator przetargu.

5. Wadium zwraca się w terminie do 3 dni od dnia wyboru najemcy, lub zaistnienia okoliczności określonych w ust. 4 na rachunek bankowy lub w kasie PU ZGM.

6. Wadium ulega przepadkowi na rzecz wynajmującego, jeżeli osoba, która wygrała przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy w terminie i miejscu podanym przez wynajmującego.

Rozdział 2.

Przetarg ustny nieograniczony (licytacja)

§ 6. Celem ustnego przetargu nieograniczonego (licytacji) jest doprowadzenie do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą, oferującą najwyższą wysokość czynszu najmu określonego w złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu.

§ 7. Uczestnik przetargu zobowiązany jest przedłożyć komisji przed otwarciem przetargu:

- 1) dowód tożsamości;
- 2) w odniesieniu do podmiotów gospodarczych – wypis z ewidencji działalności gospodarczej lub z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pełnomocnictwo – w przypadku działania przez pełnomocnika;
- 4) oświadczenie, że stawający do przetargu nie zalega z zapłatą czynszu za inny lokal wynajmowany od Gminy;
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie dotyczącym najmu lokalu, zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych;
- 6) dowód wpłaty wadium – na żądanie komisji.

§ 8. 1. W przetargu mogą brać udział osoby, które spełnią wymogi określone uchwałą Rady Miejskiej i niniejszym zarządzeniem i wpłaciły wadium w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Przetarg ustny nieograniczony jest ważny bez względu na ilość uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę czynszu wyższą od stawki wywoławczej choćby o jedno postąpienie.

3. Wywoławczą stawkę czynszu w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż określona w niniejszym zarządzeniu.

§ 9. 1. Przed otwarciem przetargu przewodniczący komisji zapoznaje uczestników z zasadami przetargu.

2. Przetarg otwiera przewodniczący komisji i przedstawia uczestnikom informacje dotyczące lokalu i dane osób dopuszczonych do przetargu oraz podaje wywoławczą stawkę czynszu.

3. Każdorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 2 zł. (dwa złote).

4. Uczestników przetargu uprzedza się, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.

5. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, prowadzący przetarg udziela przybicia, zamyka licytację oraz ogłasza imię i nazwisko albo nazwę uczestnika, który wygrał przetarg i wysokość wylicytowanej przez niego stawki czynszu.

6. Uczestnik, któremu udzielono przybicia, winien zawrzeć umowę najpóźniej 14 dni od daty przetargu, pod rygorem przepadku wadium i utraty prawa do zawarcia umowy.

7. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy, jeżeli stwierdzi, że wnioskodawca poświadczył nieprawdę w oświadczeniu, o którym mowa w § 7 pkt 4, co skutkuje przepadkiem wadium na rzecz wynajmującego.

8. Przetarg ustny nieograniczony uznaje się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczą stawkę czynszu.

§ 10. Komisja sporządza protokół z przetargu, w którym określa w szczególności:

- 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu;
- 2) adres i powierzchnię lokalu;
- 3) ilość uczestników;
- 4) imię, nazwisko i adres lub nazwę i siedzibę uczestnika, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu, wraz z podaniem tej stawki.

§ 11. 1. Lokal przeznacza się do wynajęcia w drugim i trzecim przetargu ustnym, w przypadku, gdy:

- 1) pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym;
- 2) uczestnik przetargu, o którym mowa w § 9 ust. 5 nie przystąpił w ustalonym terminie do zawarcia umowy najmu.

2. W przypadku, gdy trzeci przetarg ustny na najem zakończył się wynikiem negatywnym – lokal może być przeznaczony do wynajęcia w trybie kolejnego przetargu ustnego, przetargu pisemnego ofertowego na zagospodarowanie lokalu użytkowego lub w trybie negocjacji.

§ 12. 1. Uczestnik przetargu, może w terminie 3 dni od dnia przetargu zaskarżyć do Burmistrza czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skargę rozpatruje się w terminie 7 dni, a informację o sposobie jej rozpatrzenia podaje się do publicznej wiadomości przez 3 dni na tablicach ogłoszeń i stronach internetowych Urzędu Miejskiego i PU ZGM.



2. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane z zawarciem umowy, a uznanie skargi za zasadną skutkuje unieważnieniem przetargu.

Rozdział 3.

Postępowanie w sprawach prowadzonych po co najmniej trzech przetargach zakończonych wynikiem negatywnym (negocjacje)

§ 13. 1. Lokal może być oferowany do wynajęcia bez konieczności organizowania kolejnego przetargu, w drodze negocjacji, gdy co najmniej trzy przetargi ustne nieograniczone na jego najem zakończyły się wynikiem negatywnym.

2. Postępowanie przeprowadza wynajmujący.

3. Wyjściową stawkę czynszu za najem lokalu do negocjacji, ustala się w wysokości 50% wywoławczej stawki czynszu określonej zarządzeniem.

§ 14. 1. Wynajmujący sporządza i podaje do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia, przez co najmniej 21 dni wykaz lokali oferowanych do wynajęcia w drodze negocjacji, przez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miejskiego i PU ZGM.

2. W wykazie określa się w szczególności:

- 1) adres lokalu;
- 2) powierzchnię;
- 3) warunki techniczne (opis i wyposażenie lokalu);
- 4) wyjściową stawkę czynszu do negocjacji za najem;
- 5) okres na jaki oferuje się umowę najmu;
- 6) termin składania wniosków.

§ 15. Wnioskodawca obowiązany jest załączyć do wniosku:

- 1) dokument określający formę prawną prowadzonej działalności;
- 2) oświadczenie, że nie zalega z zapłatą czynszu za inny lokal wynajmowany od Gminy;
- 3) informację o planowanym sposobie wykorzystania lokalu.

§ 16. 1. Rozpatrzenie wniosku następuje na posiedzeniu komisji powołanej przez Zarząd PU ZGM.

2. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy, jeżeli stwierdzi, że wnioskodawca poświadczył nieprawdę w oświadczeniu, o którym mowa w § 15 pkt 2.

3. Zawarcie umowy najmu winno nastąpić w terminie 7 dni licząc od dnia doręczenia pisemnego zawiadomienia wynajmującego o możliwości zawarcia umowy, pod rygorem utraty tego prawa.

Rozdział 4

Przetarg ustny ograniczony

§ 17. 1. Z zastrzeżeniem przepisów poniższych, do ustnego przetargu ograniczonego stosuje się tryb i zasady obowiązujące przy ustnym przetargu nieograniczonym (licytacji).

2. Celem ustnego przetargu ograniczonego jest doprowadzenie do zawarcia umowy najmu lokalu, gdy okoliczności wymagać będą znalezienia najemcy, który spełni ściśle określone kryteria uzasadniające tę formę przetargu (np. dotyczące wymaganych kwalifikacji zawodowych oferenta, przeznaczenia lokalu na ściśle określony cel, itp.).

3. Do przetargu zostaną dopuszczeni oferenci, którzy spełniać będą kryteria podane w ogłoszeniu o przetargu i kryteria te potwierdzą odpowiednimi dokumentami.

4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony oraz rodzaj tych ograniczeń.

5. Przetarg może się odbyć jeżeli stawi się co najmniej jeden oferent.

Rozdział 5

Pisemny przetarg ofertowy na zagospodarowanie lokalu użytkowego

§ 18. 1. Pisemny przetarg ofertowy na zagospodarowanie lokalu użytkowego przeprowadza się, gdy ze względu na warunki techniczne, względnie potrzeby społeczne i gospodarcze gminy, albo miejsce położenia lokalu, konieczne będzie jego zaadaptowanie i zagospodarowanie w szczególny sposób, wymagający od przyszłego najemcy dużych nakładów finansowych i rzeczowych, specjalistycznego sprzętu oraz innych środków.

2. Do przetargu przystąpić mogą osoby, które w miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu – najpóźniej na 3 dni przed terminem podanym w tym ogłoszeniu złożą pisemne oferty, odpowiadające wymogom podanym w ogłoszeniu.

3. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta.

4. W umowie najmu można zastrzec, że nakłady poniesione przez najemcę na lokal uzyskany w trybie pisemnego przetargu ofertowego na zagospodarowanie lokalu użytkowego zostaną najemcy rozliczone w całości lub w części z czynszu najmu.

5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale w sposób odmienny, do pisemnego przetargu ofertowego na zagospodarowanie lokalu, stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące ustnego przetargu nieograniczonego (licytacji).

Rozdział 6

Bezprzetargowy tryb wynajmowania lokali

§ 19. 1. Lokale wynajmowane są w trybie bezprzetargowym w przypadkach określonych w § 5 i § 17 uchwały Rady Miejskiej.

2. Postępowanie w sprawie wynajęcia lokali w trybie bezprzetargowym przeprowadza wynajmujący.

§ 20. 1. Wnioskodawca obowiązany jest załączyć do wniosku:

- 1) w odniesieniu do podmiotów gospodarczych – wypis z ewidencji działalności gospodarczej lub z Krajowego rejestru Sądowego;
- 2) pełnomocnictwo – w przypadku działania przez pełnomocnika;
- 3) oświadczenie, że wnioskodawca nie zalega z zapłatą czynszu za inny lokal wynajmowany od Gminy;
- 4) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie dotyczącym najmu lokalu, zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych;
- 5) informację o planowanym sposobie wykorzystania lokalu;
- 6) oświadczenie o prowadzeniu działalności niezarobkowej;
- 7) dokumenty potwierdzające działalność merytoryczną.

2. Dokumenty i oświadczenia określone w ust. 1, w pkt 6 i 7 dotyczą podmiotów ubiegających się o najem lokalu na działalność niezarobkową.



3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale w sposób odmienny, do bezprzetargowego trybu wynajmowania lokali, stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące negocjacji. Nie znajduje zastosowania § 13 ust. 3, a także § 16 ust. 1 – nie powołuje się komisji.

Rozdział 7

Postanowienia końcowe

§ 21. Regulacje określające stawki wywoławcze czynszu najmu lokali użytkowych oraz sposoby i tryb przeprowadzania przetargów na najem tych lokali zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu Miejskiego i PU ZGM.



**PODZIAŁ GMINY NOWY TOMYŚL
NA STREFY**

<i>Nr strefy</i>	<i>Nazwa strefy</i>	<i>Obszar strefy</i>
I	Miejska – śródmiejska	Obejmuje place i ulice: pl. Niepodległości, pl. Chopina, ul. Mickiewicza, ul. Poznańska, ul. M.J.Piłsudskiego, ul. Tysiąclecia, ul. 3 Stycznia – do Szkoły Podstawowej Nr 2, z wyłączeniem sklepów zlokalizowanych w podwórzach
II	Miejska – peryferyjna	Obejmuje pozostały, nie wymieniony w I strefie obszar miasta Nowego Tomysła
III	Wiejska	Obejmuje wsie: Boruja Kościelna, Boruja Nowa, Bukowiec, Cicha Góra, Chojniki, Glinno, Grubsko, Jastrzębsko Stare, Kozie Laski, Nowa Róża, Paproć, Przyłęk, Róża, Sękowo, Sątopy, Stary Tomyśl, Szarki, Wytomyśl

**WYKAZ
WYWOŁAWCZYCH STAWEK CZYNSZU ZA NAJEM
LOKALI UŻYTKOWYCH**

Wywoławcze stawki czynszu w przetargowym trybie najmu			
Lp.	Przeznaczenie lokalu	Strefa	Stawka za 1m ² powierzchni lokalu w złotych
1	Działalność handlowo - usługowa	I	26,00
		II	10,00
		III	7,00
2	Działalność usługowo – magazynowa	I	6,00
		II	4,00
		III	2,00