

Zabłudów, dn. 22.06.2020 r.

## **Regulamin publicznego przetargu na najem lokali użytkowych z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług i usług medycznych**

### **§ 1. Przepisy ogólne**

1. Przetarg organizowany przez Urząd Miejski w Zabłudowie ma charakter publiczny i przeprowadzany jest w formie przetargu ustnego (licytacja).
2. Przetarg odbywa się na podstawie ogłoszenia o przetargu podanego do publicznej wiadomości, co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zabłudowie oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.
3. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje o:
  - 1) przedmiocie przetargu,
  - 2) terminie, miejscu i trybie składania ofert oraz okresie wiązania ofert,
  - 3) wysokości stawki wywoławczej,
  - 4) wysokości i wybranej formie wnoszenia wadium oraz terminie i miejscu jego wpłacenia,
  - 5) wysokości kaucji jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - 6) możliwości zapoznania się z regulaminem, warunkami przetargu oraz istotnymi postanowieniami przyszłej umowy,
  - 7) możliwości odwołania lub zmiany oferty przetargowej,
  - 8) możliwości unieważnienia przetargu,
  - 9) skutkach uchylania się od zawarcia umowy najmu,
  - 10) prawie pierwszeństwa dotychczasowego najemcy przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu.
4. Ogłoszenie o przetargu może również zawierać inne niż określone w ust. 3 postanowienia, a w szczególności ograniczenia, co do osób mogących przystąpić do przetargu okresu najmu lub dzierżawy, rodzaju działalności, jak może być prowadzona w lokalu.
5. Przed wejściem do budynku, w którym znajdują się lokale użytkowe przeznaczone do wynajęcia umieszczona jest w widocznym miejscu informacja o przeznaczeniu oraz sposobie uzyskania szczegółowych danych z tym związanych.
6. Przetarg dotyczy stawki czynszu płaconej w okresach miesięcznych na podstawie faktury VAT. Do stawki czynszu należy doliczyć podatek od towarów i usług VAT.
7. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
8. Wadium przetargowe zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu jednak nie później niż przed upływem 14 dni roboczych od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.
9. Wadium przetargowe wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu i opłat dodatkowych.
10. Regulamin przetargu oraz projekt umowy wywieszono są na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabłudowie, ul. Rynek 8.
11. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja w składzie 3 osób.

### **§ 2. Przetarg ustny (licytacja)**

1. Przetarg odbywa się w drodze publicznej licytacji.

2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje o przedmiocie przetargu, zasadach przetargu oraz istotnych warunkach umowy.
3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Każdy uczestnik przetargu otrzymuje numer identyfikacyjny.
5. Licytacja odbywa się poprzez podniesienie numeru i głośne podanie proponowanej stawki czynszu.
6. Każde kolejne postąpienie ustala się w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
7. Po ustaniu zgłoszenia postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyższej stawki wywoławczej.
9. Prowadzący przetarg sporządza z jego przebiegu protokół.

### **§ 3. Zasada pierwszeństwa dotychczasowego najemcy**

Dotychczasowy najemca lokalu użytkowego mający zawartą umowę do lat 3, którego łączny okres najmu przedmiotowego lokalu wynosi, co najmniej 3 lata, posiada pierwszeństwo do zawarcia umowy przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu, o ile nie posiada zaległości czynszowych, przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu oraz wpłaci wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Oświadczenie o przyjęciu wylicytowanej stawki oraz wpłaty wadium należy złożyć w dniu licytacji po jej zakończeniu do protokołu. W przypadku niezłożenia oświadczenia i braku wpłaty wadium przez uprawnionego najemcę we wskazanym terminie, uprawnienie do pierwszeństwa wynajmu lokalu użytkowego przestaje wiązać wynajmującego, a najemca obowiązany jest opróżnić i wydać lokal w terminie 5 dni roboczych od dnia przetargu pod rygorem utraty wadium.

### **§ 4. Kaucja**

1. Przewodniczący komisji zażąda od osoby, która przetarg wygrała, zabezpieczenia wykonania zobowiązań finansowych wynikających z umowy w postaci kaucji do kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od zawarcia umowy najmu. Kaucja może być wnoszona w pieniądzech, poręczeniach oraz gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z należyty lub nieterminowym uiszczeniem przez najemcę opłat czynszowych, za świadczenia dodatkowe i innych związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona na poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty najemca jest zobowiązany do jej uzupełnienia.
3. Kaucja może być wnoszona w pieniądzech, poręczeniach, gwarancjach bankowych i ubezpieczeniowych.
4. W przypadku gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu wynosi ponad 3.000,- zł. najemca, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości bądź lokalu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają

najemcę. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu ustalonego w umowie.

## **§ 5. Przepisy końcowe**

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do określenia postanowień umowy.
2. Do momentu ustalenia stawki czynszu w trybie określonym w § 2 przetarg może być unieważniony bez podania przyczyn.
3. Do momentu ustalenia stawki czynszu w trybie określonym w § 2 zastrzega się prawo do odwołania lub zmiany oferty przetargowej.
4. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia przetargu. W przypadku nieopóźnienia lokalu, o których mowa w § 3 regulaminu, w terminie 5 dni roboczych od dnia przetargu, oferentowi, który zaproponował najwyższą stawkę nie służy prawo zawarcia umowy. W przypadku niepodpisania umowy z winy osoby, która wygrała przetarg, wynajmujący może odstąpić od jej zawarcia – w takim przypadku wpłacone wadium ulega przepadkowi.
5. Protokolarne przejście lokalu użytkowego nastąpi w ciągu 3 dni roboczych od daty zawarcia umowy najmu. W przypadku protokolarnego nieprzejścia lokalu użytkowego wynajmujący może odstąpić od umowy – w przypadku wpłacone wadium ulega przepadkowi. Obowiązek protokolarnego przejścia lokalu użytkowego nie dotyczy sytuacji, gdy najemcą wyłonionym w trybie przetargu jest osoba, o której mowa w § 3 regulaminu.
6. W przypadku, gdy w terminach określonych w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu umowa nie zostanie podpisana bądź nie nastąpi przejście lokalu wynajmujący może zawrzeć umowę z osobą, która zaproponowała najwyższą stawkę po osobie, która przetarg wygrała pod warunkiem niewycofania przez tę osobą wpłaconego wadium.

