

Regulamin przeprowadzenia przetargu na oddanie w najem lokalu mieszkalnego przy ul.Jagiellońskiej 34/11 w Żarach

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Przepisy regulaminu określają sposób i tryb przeprowadzenia przetargu na najem komfortowego lokalu mieszkalnego przy ul.Jagiellońskiej 34/11 w Żarach o powierzchni ogólnej netto 102,95 m² , w tym 75,32 m² powierzchni podlegającej czynszowaniu stanowiącego własność Gminy Żary o statusie miejskim, zarządzanego przez **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp z o o w Żarach**.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o :
 - a) **organizatorze**– należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o o, zwany dalej ZGM Sp. z o o
 - b) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 80 m² stanowiący własność Gminy Żary o statusie miejskim;
 - c) **stawce wywoławczej** – należy rozumieć podaną w ogłoszeniu o przetargu miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni nieruchomości podlegającej czynszowi.
3. Przedmiotem przetargu jest miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni nieruchomości podlegającej czynszowi – lokalu mieszkalnego przy ul.Jagiellońskiej 34/11 w Żarach.
4. Do stawki czynszu ustalonej w wyniku przetargu nie mają zastosowania czynniki podwyższające lub obniżające czynsz ustalone w oparciu o art.7 ust 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Najemca płaci czynsz wylicytowany waloryzowany w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawanych przez GUS za poprzedni rok.
6. Wysokość stawki wywoławczej w postępowaniu przetargowym na najem nieruchomości nie może być niższa od **140 %** obowiązującej stawki bazowej czynszu określonej w aktualnym Zarządzeniu Burmistrza Miasta Żary.
7. Przetarg ogłasza Prezes ZGM Sp. z o o.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą od wywoławczej o kwotę postąpienia.
9. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
10. Wysokość wadium **1.021,35 zł (tysiąc dwadzieścia jeden złotych, 35/100)** odpowiada wartości trzymiesięcznego czynszu za najem przedmiotowej nieruchomości, wg. obowiązujących stawek określonych w Zarządzeniu Burmistrza Miasta Żary.
11. W przetargu nie mogą uczestniczyć :
 - a) osoby posiadające zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat za media;
 - b) osoby, z którymi umowa najmu lokalu mieszkalnego została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach czynszowych i około czynszowych;
 - c) osoby eksmitowane z innego lokalu komunalnego z przyczyn innych niż określone w ppkt b.

12. Prezes ZGM Sp. z o o określa w ogłoszeniu o przetargu termin i formę wniesienia wadium.
13. Wadium zwraca się po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, nie później niż przed upływem 7 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu, na wskazany przez Oferenta nr konta bankowego.
14. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet opłat z tytułu najmu.
15. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, siedzibie ZGM Sp. z o o oraz na stronie internetowej ZGM i gminy miejskiej Żary.
16. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej.
17. Wygrywający przetarg zobowiązany jest spisać umowę najmu w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu, w przeciwnym razie, wadium przechodzi na rzecz organizatora a lokal ponownie jest przedmiotem najmu. Organizator zatrzyma wadium także w sytuacji opisanej w pkt 23.
18. Po podpisaniu umowy, wadium podlega rozliczeniu na poczet opłat z tytułu najmu. Wadium wpłacone przez innych uczestników przetargu podlega zwrotowi na konto uczestnika przetargu.
19. Organizator przetargu sporządza z jego przebiegu protokół.
20. W przypadku, gdy w pierwszym przetargu, nie zostanie wyłoniony najemca lokalu mieszkalnego, zostanie zorganizowany drugi przetarg, a gdy zajdzie konieczność przetarg trzeci.
21. Organizator przetargu w drugim, a także w trzecim przetargu ustala stawkę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zgodnie z pkt 6 Rozdziału I „Zasady ogólne” niniejszego Regulaminu.
22. W przypadku, gdy w trzecim przetargu nie zostanie wyłoniony najemca, lokal zostaje wynajęty na zasadach określonych w Uchwale Nr XV/223/07 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 20/12/2007 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.
23. Organizator przetargu unieważnia przetarg, jeżeli przed zawarciem umowy okaże się, że osoba biorąca w nim udział złożyła nieprawdziwe oświadczenia, na podstawie których została dopuszczona do przetargu, a oświadczenia te miały wpływ na wynik końcowy przetargu.
24. Umowa najmu zostanie podpisana z najemcą, która spełni łącznie następujące warunki :
 - a) jest pełnoletnia;
 - b) jest związana z Miastem Żary stałym miejscem zamieszkania
 - c) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Żary (dotyczy to również współmałżonka oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania), względnie posiada tytuł prawny do samodzielnego lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Miasta Żary (dotyczy to również współmałżonka oraz innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania) a razem z osobami uprawnionymi do najmu lokalu zrzecze się tytułu prawnego do aktualnie zajmowanego lokalu mieszkalnego w formie pisemnej z notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisów.
 - d) posiadają zdolność płatniczą, dającą podstawy do uznania, iż oferent będzie w stanie płacić wylicytowany czynsz. Zdolność płatnicza zostanie uznana za wystarczającą, jeżeli wydatki mieszkaniowe z tytułu wylicytowanego czynszu powiększone o opłaty za centralne ogrzewanie, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków liczone jako krotność liczby osób deklarowanych do zamieszkania w lokalu oraz 4 m³, a także opłat za wywóz śmieci liczonych jako krotność liczby osób deklarowanej do zamieszkania w lokalu oraz obowiązującej w budynku stawki za ich wywóz nie przekroczy 45 % dochodów netto osób wstępujących w najem.

Rozdział II

Komisja Przetargowa

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa.
2. Prezes ZGM Sp. z o o powołuje przewodniczącego oraz członków Komisji Przetargowej w składzie od 3 do 5 osób.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji przetargowej. Członkowie komisji złożą do protokołu oświadczenia, iż nie zachodzi okoliczność określona w zdaniu pierwszym. W przypadku wystąpienia okoliczności o jakiej mowa wyżej, członek komisji zostanie wykluczony z jej prac. Wniosek w tej sprawie składa prezesowi ZGM przewodniczący komisji, a gdy wniosek dotyczy przewodniczącego, jeden z członków komisji.
4. W oznaczonym przez ZGM Sp. z o o dniu, przewodniczący komisji przetargowej w obecności pozostałych członków komisji sprawdza wpłaty wadium przetargowych oraz dokonuje komisyjnego otwarcia ofert lub rozpoczyna licytację.
5. Przewodniczący Komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, który powinien zawierać następujące informacje :
 - a) termin i miejsce przetargu oraz rodzaj przetargu;
 - b) opis nieruchomości będącej przedmiotem najmu;
 - c) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez oferentów;
 - d) osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu, wraz z uzasadnieniem
 - e) stawkę wywoławczą i najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu
 - f) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję Przetargową;
 - g) imię, nazwisko i adres osoby wyłonionej w przetargu
 - h) imiona i nazwiska Przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej;
 - i) datę sporządzenia protokołu.
6. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej oraz osoba wyłoniona w drodze przetargu jako najemca nieruchomości.
7. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
8. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa do Burmistrza Miasta Żary za pośrednictwem Prezesa ZGM Sp z o o w Żarach, w terminie 3 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.
9. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust 8, Prezes ZGM Sp. z o o wstrzymuje czynności związane z oddaniem w najem nieruchomości.
10. Po rozpatrzeniu skargi, Burmistrz zawiadamia skarżącego, a Prezes ZGM Sp. z o o w Żarach wywiesza na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w siedzibie Organizatora, a także na stronach internetowych ZGM Sp. z o o i gminy miejskiej Żary informację o sposobie załatwienia skargi.

11. W przypadku nie wniesienia skargi albo w razie uznania skargi za nieuzasadnioną, Prezes ZGM Sp. z o o wywiesza na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w siedzibie Organizatora, a także na stronach internetowych ZGM Sp. z o o i gminy miejskiej Żary informację o wyniku przetargu zawierającą :
- a) datę, miejsce i rodzaj przeprowadzonego przetargu;
 - b) opis nieruchomości będącej przedmiotem najmu,
 - c) liczbę osób dopuszczonych oraz niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu
 - d) stawkę wywoławczą i najwyższą osiągniętą w przetargu,
 - e) imię, nazwisko i adres osoby wyłonionej w przetargu.

Rozdział III

Przebieg przetargu ustnego (licytacji)

1. Organizator przetargu przed rozpoczęciem licytacji podaje :
 - a) informację o lokalu (adres, powierzchnię użytkową, wyposażenie w urządzenia techniczne, stawkę wywoławczą za 1 m² powierzchni podlegającej czynszowi, przykładową kalkulację czynszu oraz opłat za media;
 - b) ilość osób, które wpłaciły wadium na dany lokal;
 - c) termin wpłacenia kaucji oraz spisania umowy z osobą , która wygra przetarg wynosi do 7 dni od daty ogłoszenia, o którym mowa w Rozdziale II pkt 11 niniejszego Regulaminu
 - d) minimalne postąpienie.
2. Licytacja rozpoczyna się od wywołania stawki wywoławczej za 1 m² lokalu przeznaczonego do najmu
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,07 zł/ m².
4. Zaoferowana stawka za 1 m² przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
5. Po ustaniu postąpień, osoba prowadząca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Po trzecim wywołaniu stawki następuje zamknięcie przetargu, ogłoszenie imienia i nazwiska osoby, która przetarg wygrała.

Postanowienia końcowe

6. Burmistrz Miasta oraz organizator przetargu za zgodą Burmistrza Miasta mogą wycofać lokal z przetargu bez podawania przyczyny.
7. Każdy uczestnik przetargu powinien zapoznać się z niniejszym Regulaminem znajdującym się w siedzibie organizatora przetargu, jak i ze stanem technicznym licytowanego lokalu mieszkalnego przed wpłaceniem wadium, będącym warunkiem przystąpienia do przetargu, składając w tym zakresie na piśmie stosowne oświadczenie.