

Regulamin konkursu ofert na najem lokalu użytkowego

1. Konkurs ofert ogłasza się poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej, a także podanie ich do publicznej wiadomości na stronie internetowej www.bip.zgm.eu przez okres co najmniej 21 dni kalendarzowych.
2. W przypadkach uzasadnionych chęcią szerszego rozpropagowania możliwości wynajęcia danego lokalu i uzyskania większej ilości ofert najmu, konkurs ofert może być ogłaszany w środkach masowego przekazu, w tym w internetowych portalach ogłoszeniowych. Ogłoszenia o konkursie ofert mogą być również wysyłane zainteresowanym taką informacją zamiejscowym jednostkom i osobom poszukującym lokalu do wynajęcia.
3. Ogłoszenie o konkursie ofert na wynajem lokali winno zawierać:
 - a) opis lokalu oferowanego do wynajęcia, w tym jego powierzchnię, ilość pomieszczeń, położenie, wyposażenie w instalacje i ewentualnie preferowany sposób jego wykorzystania,
 - b) informację o minimalnej wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.**
 - c) określenie terminu lub sposobu udostępniania lokalu do oglądania,
 - d) określenie terminu składania ofert na konkurs,
 - e) określenie warunków, jakim powinna odpowiadać oferta, w tym ewentualnie konieczności wpłacenia wadium,
 - f) wskazanie dostępu do informacji o trybie rozpatrywania ofert,
 - g) w uzasadnionych przypadkach wykaz prac remontowych niezbędnych do wykonania w lokalu po podpisaniu umowy z określeniem ich przybliżonej wartości oraz zaznaczeniem, czy prace będą wykonane przez przyszłego najemcę, czy przez ZGM,
 - h) informację o zastrzeżeniu prawa swobodnego wyboru ofert i

nieprzyjęcia oferty bez podania uzasadnienia lub uznania, bez podania przyczyny, że konkurs nie dał rezultatu,

i) wskazanie dostępu do informacji o wzorze umowy najmu,

j) informację o kryteriach wyboru ofert.

4. Oferty składane na konkurs winny być złożone lub nadesłane do ZGM-u w zamkniętych kopertach z dopiskiem „oferta” i oznaczeniem lokalu, którego oferta dotyczy. Do oferty należy dołączyć kserokopię dowodu osobistego oferenta oraz podać nr NIP oferenta oraz adres korespondencyjny.

5. Oferty winny zawierać:

a) określenie oferenta oraz ewentualnie jego dotychczasowych osiągnięć, doświadczeń i rodzaju prowadzonej dotychczas działalności,

b) określenie rodzaju działalności, jaką oferent zamierza prowadzić w najętym lokalu,

c) określenie stawki za 1 m² oferowanego miesięcznego czynszu najmu netto – nie mniejszego niż stawka minimalna określona w pkt. 3 lit. b,

d) oświadczenie o zgodzie na wykonanie prac remontowych, o których mowa w pkt. 3 lit. g we własnym zakresie i na własny koszt (jeżeli zostały określone).

e) ewentualne propozycje odnośnie wykonania remontu lokalu lub jego otoczenia, w zakresie szerszym niż określony pkt. 3 lit. g, z podaniem jego przybliżonej wartości,

f) inne elementy szczegółowo określone w ogłoszeniu o konkursie ofert, jeśli w ogłoszeniu tym zastrzeżono, że elementy te będą nieodzowne na etapie opiniowania ofert,

g) oświadczenie o niezaleganiu w opłatach względem Gminy Bielsko-Biała, ZUS oraz Urzędu Skarbowego.

6. Jeżeli oferent chce zawrzeć umowę najmu na warunkach odmiennych od warunków standardowych określonych we wzorze umowy, winien w ofercie określić proponowany zakres zmian; zmiany te będą przedmiotem rozpatrywania przez Zespół.

7. Oferty najmu lokali użytkowych opiniuje Zespół Opiniodawczy ds. Wynajmu Lokali Użytkowych, w którego skład wchodzi dwaj przedstawiciele Zakładu

Gospodarki Mieszkaniowej, przedstawiciel Wydziału Mienia Gminnego i Rolnictwa oraz przedstawiciel Wydziału Ewidencji Działalności Gospodarczej, zwany w dalszej części „Zespołem”. W pracach Zespołu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów inne osoby wyznaczone przez Prezydenta Miasta.

8. Zespół dokonuje otwarcia kopert z ofertami i ich zaopiniowania na najbliższym posiedzeniu po terminie składania ofert.
9. Oferty, które nie zostały odrzucone na podstawie pkt. 13 podlegają ocenie punktowej w następujących kategoriach:
 - a) zaoferowana stawka czynszu najmu – max. 10 pkt
 - b) remont trwale podnoszący standard lokalu (budynku) – max. 3 pkt.
 - c) wiarygodność oferenta – max. 2 pkt.
 - d) zaoferowania prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej preferowanej przez Wynajmującego – 3 pkt.
- 10. Zaoferowana stawka czynszu najmu podlega ocenie w następujący sposób:**
 - a) najwyższa stawka - 100 % - 10 pkt.**
 - b) stawka między 90 % a 100 %stawki najwyższej – 9 pkt.**
 - c) stawka między 80 % a 90 %stawki najwyższej – 8 pkt.**
 - d) stawka między 70 % a 80 %stawki najwyższej – 7 pkt.**
 - e) stawka między 60 % a 70 %stawki najwyższej – 6 pkt.**
 - f) stawka między 50 % a 70 %stawki najwyższej – 5 pkt.**
 - g) stawka między 40 % a 50 %stawki najwyższej – 4 pkt.**
 - h) stawka między 30 % a 40 %stawki najwyższej – 3 pkt.**
 - i) stawka między 20 % a 30 %stawki najwyższej – 2 pkt.**
 - j) stawka między 10 % a 20 %stawki najwyższej – 1 pkt.**
 - k) stawka mniejsza niż 10 % stawki najwyższej – 0 pkt.**
- 11. Remont trwale podnoszący standard lokalu (budynku) podlega ocenie w następujący sposób:**
 - a) remont o wartości do 300 zł na 1 m² lokalu – 1 pkt.**
 - b) remont o wartości między 300 zł 500 zł na 1 m² lokalu – 2 pkt.**
 - c) remont o wartości większej niż 500 zł na 1 m² lokalu – 3 pkt.**

12. Wiarygodność oferenta będzie podlegała ocenie w następujący sposób:

- a) oferenci, którzy najmowali lub najmują od Gminy Bielsko-Biała lokal użytkowy i nie posiadali w okresie 3 lat przed złożeniem oferty zaległości w opłatach za lokal – 2 pkt.
- b) oferenci, którzy najmowali lub najmują od Gminy Bielsko-Biała lokal użytkowy i nie posiadali w okresie 3 lat przed złożeniem oferty zaległości w opłatach za lokal większych niż dwumiesięczny czynsz najmu brutto – 1 pkt.

13. Zespół odrzuca oferty:

- a) w których wysokość czynszu najmu jest mniejsza niż określona w ogłoszeniu, jako wysokość czynszu minimalnego,
- b) złożone przez oferentów, którzy zalegają w opłatach w stosunku do Gminy Bielsko-Biała, ZUS lub Urzędu Skarbowego albo nie złożą oświadczenia, o którym mowa w pkt. 6 lit. g.
- c) w których zamierzony rodzaj prowadzonej działalności będzie uznany za uciążliwy lub niepożądany z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (np. lokal w którym oferent zamierza prowadzić działalność hazardową)

14. W szczególnych wypadkach Zespół może zasięgać od oferenta dodatkowych informacji oraz uzgadniać z oferentami dodatkowe warunki ewentualnego wynajmu.

15. Zespół wybiera ofertę, która zdobędzie najwyższą ilość punktów.

16. W przypadku gdy dwie lub więcej ofert uzyskają tę samą ilość punktów, Zespół przeprowadza licytację ustną. Pkt 14 stosuje się odpowiednio. W przypadkach uzasadnionych interesem Gminy Bielsko – Biała, Zespół może dopuścić do licytacji również inne oferty.

17. Zespół ustala termin licytacji oraz warunki wyjściowe licytacji (stawka wywoławcza miesięcznego czynszu najmu netto oraz inne warunki określone przez Zespół) i powiadamia o nich wszystkich potencjalnych licytantów. Kwotę postąpienia ustala Zespół w wysokości nie mniejszej niż 5 % wartości najwyższego zaoferowanego czynszu z zaokrągleniem do pełnej

jedności. Licytację wygrywa ten z oferentów, który nie został przelicytowany przez pozostałych po trzykrotnym wywołaniu ostatniej wysokości czynszu.

- 18. W przypadku, gdy na licytację zgłosi się tylko jeden z oferentów będzie on uznany za zwycięzcę licytacji jeżeli oświadczy, iż akceptuje warunki wyjściowe licytacji, o których mowa w pkt. 17.**
- 19. W przypadku, gdy na licytację zgłosiło się przynajmniej dwóch oferentów i żaden z nich nie dokonał postąpienia, o którym mowa w pkt. 17, Zespół pozostawia konkurs ofert bez rozstrzygnięcia i ogłasza ponowny konkurs ofert na lokal będący przedmiotem licytacji.**
20. Z przeprowadzonego konkursu Zespół sporządza protokół, który zatwierdza Dyrektor ZGM. Ogłoszenie wyników konkursu następuje w formie pisemnego komunikatu w siedzibie ZGM w kolejnym dniu roboczym po rozstrzygnięciu konkursu oraz na stronie internetowej Zakładu.
21. Jeżeli wynajmowany lokal użytkowy stanowi własność osoby trzeciej lub jest przedmiotem współwłasności Gminy i osoby trzeciej, a właściciel, współwłaściciel lub kurator jest znany i znane jest jego miejsce pobytu, winien być zaproszony do udziału w rozstrzygnięciu konkursu ofert na najem tego lokalu na prawach wynajmującego, chyba że umowa o administrowaniu nieruchomością stanowi inaczej.
22. Do podpisania umowy najmu konieczne będą następujące dokumenty:
 - a) oferty osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej:
 - kserokopię dowodu osobistego (nr PESEL),
 - kserokopię decyzji nadania numeru identyfikacji podatkowej – NIP.
 - b) oferty osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą:
 - kserokopię dowodu osobistego (nr PESEL),
 - zaświadczenie GUS o numerze identyfikacyjnym - REGON,
 - kserokopię decyzji o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej – NIP,
 - oświadczenie o niezaleganiu z opłacaniem świadczeń wobec ZUS i Urzędu Skarbowego,
 - wydruk z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej.
 - c) oferty osób prawnych:

- zaświadczenie GUS o numerze identyfikacyjnym - REGON,
- kserokopie decyzji o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej – NIP,
- wydruk z rejestru przedsiębiorstw względnie stowarzyszeń,
- oryginalne lub potwierdzone notarialnie pełnomocnictwa osób składających oferty w imieniu przedsiębiorstwa lub stowarzyszenia *(nie dotyczy osób uprawnionych do podejmowania zobowiązań w imieniu przedsiębiorstw lub stowarzyszeń wymienionych w odpisie z rejestru)*,
- oświadczenie o niezaleganiu z opłatami świadczeń ZUS i Urzędu Skarbowego.

23. W przypadku, gdy oferent, który wygrał konkurs ofert nie podpisze umowy najmu w terminie 14 dni od umieszczenia informacji o wynikach konkursu w siedzibie i na stronie internetowej ZGM, umowa najmu może być podpisana z następnym w kolejności oferentem, biorąc pod uwagę atrakcyjność złożonych ofert.