

Załącznik Nr 1 do Zasad wynajmowania lokali użytkowych  
zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Bielsku-Białej

### **Regulamin konkursu ofert na najem lokalu użytkowego**

§ 1.1. Konkurs ofert ogłasza się poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (ZGM), tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej, a także podanie ich do publicznej wiadomości na stronie internetowej [www.zgm.eu](http://www.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:

1) opis lokalu oferowanego do wynajęcia, w tym jego powierzchnię, ilość pomieszczeń, położenie, wyposażenie w instalacje i ewentualnie preferowany sposób jego wykorzystania,

2) informację o minimalnej wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,

3) określenie terminu lub sposobu udostępniania lokalu do oglądania,

4) określenie terminu składania ofert na konkurs,

5) określenie warunków, jakim powinna odpowiadać oferta, w tym ewentualnie konieczności wpłacenia wadium,

6) wskazanie dostępu do informacji o trybie rozpatrywania ofert,

7) 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,

8) informację o zastrzeżeniu prawa swobodnego wyboru ofert i nieprzyjęcia oferty bez podania uzasadnienia lub uznania, bez podania przyczyny, że konkurs nie dał rezultatu,

9) wskazanie dostępu do informacji o wzorze umowy najmu,

10) informację o kryteriach wyboru ofert.

4. Oferty składane na konkurs winny być złożone lub nadesłane do ZGM 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:

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

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

3) określenie stawki za 1 m<sup>2</sup> oferowanego miesięcznego czynszu najmu netto – nie mniejszego niż stawka minimalna określona w ust. 3 pkt 2,

4) oświadczenie o zgodzie na wykonanie prac remontowych, o których mowa w ust. 3 pkt 7 we własnym zakresie i na własny koszt (jeżeli zostały określone),

5) ewentualne propozycje odnośnie wykonania remontu lokalu lub jego otoczenia, w zakresie szerszym niż określony ust. 3 pkt 7, z podaniem jego przybliżonej wartości,

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

7) oświadczenie o niezaleganiu w opłatach względem Miasta Bielska-Białej, 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.

§ 2. 1. Oferty najmu lokali użytkowych opiniuje Zespół Opiniodawczy ds. Wynajmu Lokali Użytkowych, w którego skład wchodzi dwaj przedstawiciele ZGM, 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.

2. Zespół dokonuje otwarcia kopert z ofertami i ich zaopiniowania na najbliższym posiedzeniu po terminie składania ofert.

3. Oferty, które nie zostały odrzucone na podstawie ust. 7 podlegają ocenie punktowej w następujących kategoriach:

- 1) zaoferowana stawka czynszu najmu – max. 10 pkt,
- 2) remont trwale podnoszący standard lokalu (budynku) – max. 3 pkt,
- 3) wiarygodność oferenta – max. 2 pkt,
- 4) zaoferowania prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej preferowanej przez Wynajmującego – 3 pkt.

4. Zaoferowana stawka czynszu najmu podlega ocenie w następujący sposób:

- 1) najwyższa stawka - 100 % - 10 pkt,
- 2) stawka między 90 % a 100 % stawki najwyższej – 9 pkt,
- 3) stawka między 80 % a 90 % stawki najwyższej – 8 pkt,
- 4) stawka między 70 % a 80 % stawki najwyższej – 7 pkt,
- 5) stawka między 60 % a 70 % stawki najwyższej – 6 pkt,
- 6) stawka między 50 % a 70 % stawki najwyższej – 5 pkt,
- 7) stawka między 40 % a 50 % stawki najwyższej – 4 pkt,
- 8) stawka między 30 % a 40 % stawki najwyższej – 3 pkt,
- 9) stawka między 20 % a 30 % stawki najwyższej – 2 pkt,
- 10) stawka między 10 % a 20 % stawki najwyższej – 1 pkt,
- 11) stawka mniejsza niż 10 % stawki najwyższej – 0 pkt.

5. Remont trwale podnoszący standard lokalu (budynku) podlega ocenie w następujący sposób:

- 1) remont o wartości do 300 zł na 1 m<sup>2</sup> lokalu – 1 pkt,
- 2) remont o wartości między 300 zł - 500 zł na 1 m<sup>2</sup> lokalu – 2 pkt,
- 3) remont o wartości większej niż 500 zł na 1 m<sup>2</sup> lokalu – 3 pkt.

6. Wiarygodność oferenta będzie podlegała ocenie w następujący sposób:

1) oferenci, którzy najmowali lub najmują od Miasta Bielska-Białej lokal użytkowy i nie posiadali w okresie 3 lat przed złożeniem oferty zaległości w opłatach za lokal – 2 pkt,

2) oferenci, którzy najmowali lub najmują od Miasta Bielska-Białej 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.

7. Zespół odrzuca oferty:

1) w których wysokość czynszu najmu jest mniejsza niż określona w ogłoszeniu, jako wysokość czynszu minimalnego, z zastrzeżeniem § 2 ust. 7 zdanie drugie Zasad wynajmu,

2) złożone przez oferentów, którzy zalegają w opłatach w stosunku do Miasta Bielska-Białej, ZUS lub Urzędu Skarbowego albo nie złożą oświadczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 7,

3) 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).

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

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

10. W przypadku gdy dwie lub więcej ofert uzyskają tę samą ilość punktów, Zespół przeprowadza licytację ustną. Ustęp 8 stosuje się odpowiednio. W przypadkach uzasadnionych interesem Miasta Bielska-Białej, Zespół może dopuścić do licytacji również inne oferty.

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

12. 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 ust. 11.

13. W przypadku, gdy na licytację zgłosiło się przynajmniej dwóch oferentów i żaden z nich nie dokonał postąpienia, o którym mowa w ust. 11, Zespół pozostawia konkurs ofert bez rozstrzygnięcia i ogłasza ponowny konkurs ofert na lokal będący przedmiotem licytacji.

14. 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.

§ 3. Jeżeli wynajmowany lokal użytkowy stanowi własność osoby trzeciej lub jest przedmiotem współwłasności Miasta 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 nieruchomości stanowi inaczej.

§ 4. 1. Do podpisania umowy najmu konieczne będą następujące dane:

1) oferty osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej:

a) nr PESEL;

2) oferty osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą:

a) nr PESEL,

b) zaświadczenie GUS o numerze identyfikacyjnym - REGON,

c) kserokopię decyzji o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej – NIP,

d) oświadczenie o niezaleganiu z opłacaniem świadczeń wobec ZUS i Urzędu Skarbowego,

e) wydruk z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej;

3) oferty osób prawnych:

a) zaświadczenie GUS o numerze identyfikacyjnym - REGON,

b) kserokopie decyzji o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej – NIP,

c) wydruk z rejestru przedsiębiorstw względnie stowarzyszeń,

d) 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),

e) oświadczenie o niezaleganiu z opłatami świadczeń ZUS i Urzędu Skarbowego.

2. 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. Nie dotyczy to sytuacji, kiedy do podpisania umowy w ww. określonym terminie nie doszło z przyczyn nie leżących po stronie oferenta, który wygrał konkurs.