REGULAMIN KONKURSU NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 1
Organizator

Konkurs ofert na najem lokali użytkowych (tj. lokali/garaży/boksów/miejsc postojowych) organizowany jest przez Burmistrza Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy na podstawie § 9 i § 10 Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.

§ 2
Miejsce i tryb przeprowadzenia konkursu

1. Konkurs przeprowadzany jest w siedzibie Urzędu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy, przy Placu Czerwca 1976 r. nr 1 w Warszawie.
2. Konkurs może być przeprowadzony w dwóch trybach:
    a) konkursu pisemnego,
    b) konkursu ustnego,
3. Informacja o wyborze przez organizatora trybu przeprowadzenia konkursu zawarta jest w ogłoszeniu o konkursie.
4. Ogłoszenie o konkursie wraz z listą lokali użytkowych (lokali/garaży/boksów/miejsc postojowych) podaje się do publicznej wiadomości w terminie nie krótszym niż przez 20 dni licząc od daty ogłoszenia konkursu do daty zakończenia przyjmowania ofert.

§ 3
Lokale do wynajęcia

1. Wykaz lokali użytkowych wraz informacją o warunkach najmu zamieszczany jest w ogłoszeniu o konkursie.
2. W celu obejrzenia lokalu użytkowego, zapoznania się z jego stanem technicznym, a także z projektem protokołu zdawczo – odbiorczego należy zgłosić się do Urzędu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy Plac Czerwca 1976 r. nr 1 02-495 Warszawa, pokój 221, lub skontaktować się z pracownikiem Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy pod nr tel. 22 443 61 31.

§ 4
Dokumenty konkursowe

1. Dokumenty konkursowe niezbędne do złożenia oferty (druk oferty z załącznikami, regulamin konkursu, wzór umowy) są dostępne w siedzibie Urzędu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy, Plac Czerwca 1976 r. nr 1, pok. 221 (II p.) a także na stronie internetowej urzędu https://ursus.um.warszawa.pl
2. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu. Warunki umowy nie podlegają negocjacjom.

§ 5
Procedura składania ofert i termin konkursu

1. Oferty na najem lokali użytkowych należy składać w miejscu i w czasie wskazanym w ogłoszeniu o konkursie na najem lokali użytkowych. Oferty nie będą przyjmowane po upływie terminu i czasu wskazanego w ogłoszeniu. Przyjmujący oferty zobligowany jest do bezwzględnego przestrzegania zasady nieprzyjmowania ofert po czasie wskazanym w ogłoszeniu.
2. Złożone oferty umieszczane są w kasie pancernej przeznaczonej do tego celu.
3. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert. Oferentowi przysługuje możliwość zwrotu wadium.

4. Przewodniczący komisji konkursowej, powołanej przez Burmistrza Dzielnicy Ursus Dzielnicy m.st. Warszawy, wraz z osobą wyznaczoną przez przewodniczącego z pośród składu komisji, dokona komisyjnego wyjęcia z kasy pancernej złożonych ofert.
5. Otwarcie ofert i przeprowadzenie konkursu (licytacja stawki czynszu, jeżeli przeprowadzany jest konkurs ustny), odbędzie się w miejscu, dniu i czasie wskazanym w ogłoszeniu o konkursie na najem lokali użytkowych.

§ 6

Warunki uczestnictwa w konkursie

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie jest złożenie oferty i wniesienie wadium, oraz obecność oferenta lub pełnomocnika w terminie i miejscu otwarcia ofert, wskazanym w ogłoszeniu (wymóg dotyczy konkursu ustnego).
2. Oferta (wypełniony druk oferty wraz z załączonymi dokumentami) powinna być złożona w zamkniętej kopercie (wewnętrznej), o formacie A4, ostemplowanej bądź podpisanej w miejscu jej zaklejenia. Na kopercie umieszcza się napis „OFERTA" oraz informacje:
   a) adres lokalu użytkowego, oraz powierzchnię lokalu użytkowego, którego oferta dotyczy,
   b) nazwę oferenta.
3. Koperta wewnętrzna z ofertą, o której mowa powyżej, winna być umieszczona w dodatkowej, nieprzezroczystej kopercie (zewnętrznej), o formacie A4, zaklejonej taśmą, z oznaczeniem wyłącznie konkursu w jakim bierze udział oferent oraz datą jego ogłoszenia (np. Konkurs 1/2020 z dnia 02.02.2020 r.). Niedopuszczalne jest użycie koperty z nazwą lub logo firmy.
4. W przypadku składania ofert na więcej niż jeden lokal użytkowy (lokal/garaż/boks/miejsce postojowe), wymagane są odrębne oferty na każdy z lokali (tj. zaklejona koperta A4 zawierająca wypełniony druk oferty wraz z kompletem wszystkich wymaganych załączników oraz kopią dowodu wpłaty wadium, umieszczona w dodatkowej kopercie zgodnie z pkt. 3). Na kopercie wewnętrznej należy także określić preferencje wyboru lokalu użytkowego w sytuacji, gdy oferent zamierza wynająć tylko jeden spośród lokali, na które złożył oferty.
5. Oferent ma prawo do zmiany swojej oferty przed upływem końcowego terminu składania ofert jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonej oferty na dany lokal użytkowy.
6. Do czasu rozstrzygnięcia konkursu nie będą udzielane żadne informacje dotyczące złożonych ofert.

§ 7

Wymogi dotyczące oferty

1. Oferta powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz adres oferenta będącego osobą fizyczną albo nazwę lub firmę oraz siedzibę jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, adres do korespondencji, telefon kontaktowy, adres e-mail, numery KRS / NIP / REGON / PESEL, seria i nr dowodu osobistego,
   b) adres i powierzchnię lokalu użytkowego, o który ubiega się oferent,
   c) oferowaną wysokość (zapis liczbowy i słowny) stawki czynszu netto w złotych za 1 m^2 powierzchni lokalu lub wysokość opłaty za miejsce postojowe (wymagane w przypadku konkursu pisemnego),
   d) deklarowany rodzaj działalności, która będzie prowadzona w lokalu użytkowym (nie dotyczy ofert na garaże, boksy, miejsca postojowe),
   e) przewidywany okres trwania prac remontowo-adaptacyjnych,
   f) wymagane oświadczenia,
   g) podanie numeru konta do ewentualnego zwrotu wadium,
   h) podpis oferenta i datę sporządzenia oferty.

2. Za ważną uznaje się jedynie ofertę złożoną na formularzu stanowiącym załącznik **nr 1** do niniejszego regulaminu. Oferent może wypełnić druk ręcznie lub korzystając z komputera /maszyny do pisania. Zmiana treści wzoru oferty na najem lokalu użytkowego skutkuje odrzuceniem oferty.

3. Do oferty należy załączyć obowiązkowo n/w dokumenty:

   a) oświadczenie o prowadzeniu działalności przez podmiot składający ofertę, z wyłączeniem ofert składanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej na najem garaży, boksów, miejsc postojowych. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminów proceduralnych przez oferenta będącego osobą fizyczną i planującego rozpoczęcie jednoosobowej działalności gospodarczej, dopuszcza się złożenie oświadczenia, że w przypadku wygrania konkursu oświadczenie potwierdzające prowadzenie działalności gospodarczej zostanie dostarczone przed podpisaniem umowy najmu,
   b) pełnomocnictwo szczególne udzielone w formie pisemnej, w przypadku gdy:
      - pełnomocnik bierze udział w konkursie ustnym,
      - pełnomocnik podpisuje umowę najmu,
   c) oświadczenie, że podmiot składający ofertę nie jest w stanie likwidacji lub upadłości (treść oświadczenia została ujęta w ofercie),
   d) oświadczenie o braku zaległości w opłatach wobec Skarbu Państwa oraz ZUS, z wyłączeniem ofert składanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej na najem garaży, boksów, miejsc postojowych (treść oświadczenia została ujęta w ofercie),
   e) oświadczenie o adresach innych wynajmowanych lokali stanowiących własność m.st. Warszawy oraz o braku zaległości w opłatach z tytułu najmu tych lokali / oświadczenia wszystkich wspólników oraz zarządu podmiotu o adresach innych lokali stanowiących własność m.st. Warszawy wynajmowanych przez podmiot, w którym są oni wspólnikami oraz o wywiązywaniu się z postanowień tych umów, w tym braku zaległości w opłatach dotyczących tych lokali - załącznik **nr 1** do oferty,
   f) oświadczenie, że oferent nie figuruje w rejestrze dłużników prowadzonym przez biura informacji gospodarczej, o których mowa w przepisach o udostępnieniu informacji gospodarczych (treść oświadczenia została ujęta w ofercie),
   g) w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną, pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu - załącznik **nr 2** do oferty,
   h) dowód wniesienia wadium kopia lub oryginał,
   i) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych oferenta w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu przy zachowaniu zasady jawności postępowania konkursowego i wyniku konkursu (treść oświadczenia została ujęta w ofercie).

§ 8

Związanie ofertą

Oferent jest związany ofertą w ciągu 60 dni od dnia otwarcia ofert lub przeprowadzenia konkursu ustnego.

§ 9

Wadium

1. Kwotę wadium dla każdego lokalu użytkowego (lokalu/garażu/boksu/miejsca postojowego) wskazuje się w ogłoszeniu o konkursie. Wysokość wadium stanowi: iloczyn minimalnej miesięcznej stawki czynszu za 1 m^2 i powierzchni całkowitej lokalu użytkowego / wysokość wywoławczego miesięcznego czynszu netto za lokal. W uzasadnionych przypadkach wysokość wadium może być podwyższona, jednakże nie więcej niż do trzykrotności tej kwoty.
2. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal użytkowy (lokal/garaż/boks/miejsce postojowe), oferent zobowiązany jest do:
   a) wniesienia najwyższego z wadiów, w przypadku chęci wynajęcia tylko jednego z wybranych lokali użytkowych,

b) wniesienia wadium za każdy lokal użytkowy, w przypadku chęci najmu kilku wybranych przez oferenta lokali użytkowych.

3. Wadium należy wpłacać przelewem na konto Urzędu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy, Plac Czerwca 1976 r. nr 1, 02 – 495 Warszawa, **nr rachunku: 07 1030 1508 0000 0005 5003 0489**
   Za datę wpłaty uznaje się datę uznania przez Bank rachunku Urzędu Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet czynszu.
5 W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta, oferent, który wygrał konkurs nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza Dzielnicy Ursus m.st Warszawy o rozstrzygnięciu konkursu, wadium nie podlega zwrotowi.
6. Wadium oferentów, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, zostanie zwrócone przelewem na wskazany w ofercie numer konta bankowego, nie później niż po upływie 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu.

§ 10

Ważność konkursu

Konkurs jest ważny, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w ogłoszeniu o konkursie pisemnym, a także w przypadku tylko jednego postąpienia w konkursie ustnym.

§ 11

Zakres i tryb pracy komisji konkursowej

1. Do zakresu działania komisji konkursowej, o której mowa w § 9 ust. 3 Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, należy przeprowadzenie konkursu pisemnego i/lub konkursu ustnego na najem lokali użytkowych przeznaczonych do najmu na czas oznaczony.
   Szczegółowy sposób przeprowadzania konkursu, zakres i tryb pracy komisji konkursowej określa Załącznik nr 1 do w/w Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020r.
2. Komisja Konkursowa powołana przez Burmistrza Dzielnicy Ursus Dzielnicy m.st. Warszawy przeprowadzając konkurs pisemny/ustny:
   a) podaje liczbę otrzymanych ofert,
   b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami, po uprzednim sprawdzeniu czy nie noszą śladów otwierania,
   c) weryfikuje oferty sprawdzając dane podmiotów, które złożyły oferty,
   d) ogłasza, które oferty są kompletne i spełniają wymogi konkursu,
   e) w trakcie otwarcia ofert Komisja Konkursowa przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów.
3. Odrzuceniu podlegają oferty, które:
   a) zostały złożone po wyznaczonym terminie na składanie ofert,
   b) nie spełniają wymogów konkursu,
   c) nie zawierają danych wyszczególnionych w § 7 niniejszego regulaminu,
   d) są niekompletne, nieczytelne, lub budzą wątpliwości co do ich treści,
   e) brak załączonego dowodu wpłaty wadium lub wadium nie wpłynęło w wymaganym terminie,
   d) oferent lub inne podmioty, w których wspólnikami są wspólnicy podmiotu będącego oferentem, nie wywiązują się z postanowień dotychczasowych umów, w tym zalegają w opłatach z tytułu najmu lokali stanowiących własność m.st. Warszawy.
4. Jedynym kryterium wyboru oferty jest wysokość zaoferowanej miesięcznej stawki czynszu w zł za 1 m^2 powierzchni lokalu lub wysokość opłaty za miejsce postojowe.
5. W przypadku konkursu ustnego komisja sprawdza, czy oferenci spełniają warunki określone w § 7 i kwalifikuje ich do uczestnictwa do dalszego postąpienia (licytacji stawki czynszu lub opłaty za miejsce postojowe).

6. Przewodniczący komisji informuje uczestników konkursu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
7. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy konkursu ustnego z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ustalonej stawki wywoławczej z zaokrągleniem w górę, do pełnych dziesiątek groszy.
8. Uczestnicy konkursu ustnego zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
9. W przypadku konkursu pisemnego i złożenia równorzędnych cenowo ofert, komisja konkursowa organizuje dodatkowy konkurs ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli oferty zawierające równorzędną, najwyższą stawkę czynszu.
10. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 9, o terminie dodatkowego konkursu ustnego ograniczonego, który powinien się odbyć nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od dnia otwarcia ofert, w sposób określony w pkt 6,7,8. Licytację przeprowadza się również w przypadku nieobecności któregoś z oferentów.

§ 12

Komunikaty

1. Komunikat o zamknięciu prac komisji konkursowej i wstępnym wyniku konkursu zostanie ogłoszony na stronie internetowej urzędu **www.ursus.warszawa.pl** oraz wywieszony na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Dzielnicy Ursus m.st Warszawy.
2. W terminie 3 dni roboczych od daty wywieszenia komunikatu o zamknięciu konkursu uczestnik konkursu może wnieść skargę na czynności związane z przeprowadzeniem konkursu do Burmistrza Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy.
3. Burmistrz rozpatruje skargę w terminie 3 dni roboczych od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z najmem lokalu użytkowego ulegają wstrzymaniu. Informacja o sposobie rozpatrzenia skargi zostaje przekazana skarżącemu oraz wywieszona na okres 3 dni roboczych na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Dzielnicy Ursus m.st Warszawy.
4. W przypadku nie wniesienia skarg lub uznania wniesionej skargi za niezasadną, Komunikat Burmistrza o ostatecznym wyniku konkursu zostanie umieszczony na okres 3 dni roboczych, na stronie internetowej Urzędu Dzielnicy Ursus**, www.ursus.warszawa.pl** oraz wywieszony na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Dzielnicy Ursus m.st Warszawy.
5. Oferent, który został wybrany na najemcę zostanie zawiadomiony na piśmie, (dopuszcza się formę mailową), w terminie 3 dni roboczych od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o ostatecznym wyniku konkursu.

§13

Umowa

1. Umowę najmu na czas oznaczony, z oferentem który wygrał konkurs, zawiera Burmistrz Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy lub osoba upoważniona do działania w jego imieniu.
2. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu użytkowego oferent zobowiązany jest dostarczyć dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej (jeżeli nie był załączony do oferty).
3. Przed podpisaniem umowy najmu garażu/miejsca postojowego, oferent zobowiązany jest dostarczyć ważny dowód rejestracyjny posiadanego pojazdu, z którego wynika, że oferent jest właścicielem, współwłaścicielem pojazdu, posiada pojazd na podstawie zawartej umowy leasingowe lub inny dokument potwierdzający prawo do korzystania z pojazdu, który to pojazd będzie garażowany w przedmiocie najmu. Dopuszcza się dostarczenie tego dokumentu w terminie 60 dni od daty podpisania umowy. Niedostarczenie dokumentu spowoduje rozwiązanie przez Wynajmującego umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Oferent zobowiązany jest podpisać umowę najmu w ciągu 14 dni od dnia opublikowania Komunikatu Burmistrza Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy o ostatecznym wyniku konkursu ofert.

5. W terminie 10 dni od daty podpisania umowy najmu oferent zobowiązany jest dostarczyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego (z wyłączeniem garaży/boksów/miejsc postojowych) oraz wpłacić kaucję gwarancyjną lub zawrzeć umowę poręczenia kaucji. Niedostarczenie oświadczenia, brak wpłaty kaucji lub nie zawarcie umowy poręczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
6. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w ust. 5 oraz po wpłacie kaucji gwarancyjnej lub po zawarciu umowy poręczenia kaucji.
7. W przypadku rezygnacji wybranego oferenta, niepodpisania umowy lub uznania umowy za niezawartą z oferentem, który wygrał konkurs, z innych przyczyn niezależnych od wynajmującego, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu 60 dni od daty otwarcia ofert konkursowych (w przypadku konkursu pisemnego) lub daty przeprowadzenia konkursu ustnego.

§14

Warunki najmu

1. Obowiązek wnoszenia czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego następuje od daty protokolarnego przekazania najemcy przedmiotu najmu (lokalu/garażu/boksu/miejsca postojowego).
2. Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
3. Najemca zobowiązany jest ponosić wszelkie opłaty, podatki i świadczenia publiczne związane z lokalem w tym podatek od nieruchomości, po uprzednim zgłoszeniu w terminie 14 dni nieruchomości będącej przedmiotem najmu do opodatkowania podatkiem o nieruchomości na obowiązujących drukach.
4. Najemca własnym staraniem i własne ryzyko obowiązany jest uzyskać wszystkie niezbędne pozwolenia konieczne do prowadzenia danej działalności w lokalu.
5. Najemca przed przystąpieniem do prac remontowych w lokalu, zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie prac, składając stosowny wniosek. Rozpoczęcie prac następuje po uzyskaniu zgody i podpisaniu porozumienia remontowego. W przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej. W przypadku lokalu usytuowanego w budynku ujętym w ewidencji zabytków lub wpisanym do rejestru zabytków Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami i uzyskania pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Wyłącza się możliwość prowadzenia w lokalach użytkowych punktów gier na automatach o niskich wygranych oraz sprzedaży tzw. „dopalaczy" bądź innego tego typu produktów.
7. Wyłącza się możliwość parkowania, w garażach oraz miejscach postojowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych, pojazdów mechanicznych napędzanych na gaz.

§ 15

Prawa organizatora

Burmistrz Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy zastrzega sobie prawo do wycofania lokalu wystawionego do konkursu, ale nie później niż na dwa dni przed ostatecznym terminem składania ofert oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części.