

ZARZĄDZENIE NR 240 / 20
PREZYDENTA MIASTA MYŚŁOWICE
z dnia 01 czerwca 2020 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminów organizowania i przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych, przeprowadzania negocjacji na najem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym oraz ustalenia minimalnych stawek wysokości czynszu w przypadku wynajęcia lokali użytkowych w trybie przetargu ograniczonego

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713.) oraz § 2 ust. 3 oraz § 3 ust. 8 Uchwały Nr XIX/279/16 Rady Miasta Myślowice z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Myślowice (t.j. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. Poz. 1421 z późn. zm.) zarządzam co następuje:

§ 1

Ustalam:

1. Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych określony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Regulamin przeprowadzania negocjacji na najem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym określony w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia.
3. Minimalne stawki wysokości czynszu najmu będące jednocześnie minimalnymi stawkami wyjściowymi w przypadku wynajęcia lokali użytkowych w trybie przetargu ograniczonego w wysokości określonej w załączniku Nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

1. Traci moc Zarządzenie Nr 126/16 Prezydenta Miasta Myślowice z dnia 18 marca 2016 r. w sprawie trybu i warunków najmu lokali użytkowych będących własnością gminy Miasta Myślowice lub będących w jej zarządzie.
2. Do realizacji spraw wszczętych przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia stosuje się postanowienia zarządzenia, o którym mowa w ust. 1.

§ 3

1. Wykonanie niniejszego zarządzenia w całości powierzam Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Myśłowicach.
2. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam II Zastępcy Prezydenta Miasta Myślowice.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Otrzymuje:

1. IM
2. MZGK
3. OR

**PREZYDENT MIASTA
MYŚŁOWICE**

Dariusz WOJCIWICZ

NACZELNIK
Wydziału Infrastruktury Miejskiej

mgr Tadeusz WITKOWSKI

RADCA PRAWNY

1.3.20
Krzysztof ROKICKI

**I ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA MYŚŁOWICE**

Wojciech CHMIEL

REGULAMIN **organizowania i przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych**

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Regulaminem przetargów objęte są przetargi na najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Mysłowice a będących w zarządzanych przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach (zwany dalej MZGK).
2. Przetarg na wynajem lokali użytkowych przeprowadza MZGK.
3. Najemcą lokalu użytkowego mogą być osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy przyznają zdolność prawną.

§ 2. Komisja przetargowa

1. Dyrektor MZGK powołuje Komisję Przetargową, której zadaniem jest przeprowadzenie przetargu.
2. Komisja Przetargowa składa się z pięciu osób, w tym z Przewodniczącego Komisji oraz Zastępcy Przewodniczącego. Czynności podejmowane przez Komisję są ważne, jeżeli bierze w nich udział przynajmniej trzech jej członków.
3. Każdorazowo w przetargu winien brać udział Przewodniczący Komisji Przetargowej, a w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego.
4. W pracach Komisji Przetargowej nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji jeżeli do przetargu przystępują osoby im bliskie (małżonek, krewni i powinowaci I i II stopnia oraz osoby związane z ww. z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli).
5. Protokół z przeprowadzonego przetargu przedstawiony zostaje Dyrektorowi MZGK do zatwierdzenia.

§ 3. Przygotowanie przetargu

1. Obowiązującymi rodzajami przetargu są: przetarg ustny nieograniczony oraz ustny ograniczony (ze względu na wskazany rodzaj przyszłej działalności gospodarczej w lokalu, może on być ograniczony do podmiotów prowadzących dany rodzaj działalności). W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się możliwość przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego jak również przetargu pisemnego ograniczonego które reguluje § 5 niniejszego regulaminu. Wyboru sposobu przeprowadzenia przetargu dokonuje Dyrektor MZGK.
2. Przedmiotem prowadzonej (ego) przetargu ustnego (licytacji) jak i pisemnego jest wysokość stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Licytacja nie obejmuje stawek dla pomieszczeń piwnicznych, dla których ustala się stawkę czynszu określoną w załączniku nr 3 do niniejszego zarządzenia.
3. Przetarg na wynajem lokali użytkowych ogłasza Dyrektor MZGK.
4. Stawkę wywoławczą czynszu do przetargu ustala Komisja Przetargowa na podstawie przeprowadzonej analizy stanowiącej załącznik do dokumentacji przetargowej z zastrzeżeniem, że nie może być niższa niż w załączniku nr 3 do zarządzenia.
5. W przypadku negatywnego wyniku I przetargu, lokal zostanie wystawiony do II przetargu w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zakończenia I przetargu. Stawka wywoławcza czynszu może być obniżona do 50 % w stosunku do pierwszego przetargu

6. W przypadku negatywnego wyniku II przetargu, lokal może być wskazany do wynajmu w trybie bezprzetargowym.
7. Wadium ustala się w wysokości trzymiesięcznego czynszu przy stawce wywoławczej dla danego lokalu użytkowego (bez podatku VAT).
8. Wadium należy wpłacić na wskazany rachunek bankowy MZGK, do terminu składania zgłoszeń. W przypadku wadium wpłaconego na rachunek bankowy środki finansowe winny zostać zaksięgowane na rachunku MZGK przed terminem składania zgłoszeń.
9. Przetarg przeprowadza się w dwóch etapach:
 - 1) I etap- ustalenie ilości złożonych zgłoszeń oraz sprawdzenie ich pod względem formalnoprawnym,
 - 2) II etap- ustna licytacja wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
10. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez umieszczenie:
 - 1) na stronie internetowej Urzędu Miasta Mysłowice oraz MZGK Mysłowice,
 - 2) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mysłowice oraz MZGK Mysłowice,
 - 3) w lokalnej prasie.
11. Dopuszcza się również umieszczenie ogłoszeń w sprawie najmu lokali, na komercyjnych portalach ogłoszeniowych.
12. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
 - 1) ogłoszenie o rodzaju przetargu,
 - 2) miejsce i termin składania zgłoszeń (przeprowadzenia I etapu przetargu),
 - 3) miejsce i termin II etapu przetargu (licytacji),
 - 4) opis lokali użytkowych (położenia, powierzchnię, przeznaczenie, stan techniczny),
 - 5) stawkę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, oraz okres na jaki ma być zawarta umowa,
 - 6) wysokość wadium oraz miejsce i termin jego wniesienia,
 - 7) informacje dotyczące składanych oświadczeń i dokumentów,
 - 8) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
 - 9) zastrzeżenie, że wynajmującemu przysługuje prawo wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienie przetargu,
 - 10) informację, że od czynności związanych z przeprowadzonym przetargiem można się odwołać do Prezydenta Miasta Mysłowice w terminie 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.
 - 11) klauzulę informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych zgodnie z postanowieniami rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
13. Zgłoszenie udziału w przetargu, podpisane przez osoby uprawnione (*w przypadku, gdy osoba uprawniona do reprezentacji podmiotu nie jest ujawniona w odpowiednim rejestrze czy ewidencji, winna okazać pełnomocnictwo do działania w odpowiedniej formie*), powinno zawierać:
 - 1) nazwę przedsiębiorcy i jego siedzibę lub imię, nazwisko i adres zamieszkania, osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej
 - 2) dane oferenta oraz dokumenty potwierdzające formę prawną prowadzonej działalności:
 - a) podmiot prowadzący działalność gospodarczą:
 - PESEL
 - numer identyfikacyjny REGON
 - NIP,
 - b) spółka cywilna :
 - numer identyfikacyjny REGON dla każdego ze wspólników spółki cywilnej,
 - NIP dla każdego ze wspólników spółki cywilnej,
 - kopię umowy spółki cywilnej,
 - numer identyfikacyjny REGON spółki cywilnej,
 - NIP spółki cywilnej,
 - PESEL każdego ze wspólników spółki cywilnej,
 - c) osoba prawna, jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną lub inny podmiot gospodarczy podlegający rejestracji

- 5) wysokość wylicytowanej stawki czynszu,
- 6) wzmiankę o odczytaniu protokołu i uwagach do protokołu,
- 7) podpisy członków Komisji i Oferenta.
6. Umowa najmu lokalu winna zostać zawarta w terminie 14 dni od daty odebrania przez Oferenta protokołu z przeprowadzonego przetargu.
7. Wyzywający oferent przetargu zobowiązany jest do spełnienia warunków określonych w przetargu, jak również związany jest z ofertą do upływu terminu zawarcia umowy. W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu wadium ulega przepadkowi, a Prezydent Miasta Mysłowice może odstąpić od zawarcia umowy.
8. Informację o wynikach przetargu podaje się do publicznej wiadomości na 7 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie MZGK oraz na BIP-ie MZGK.

§ 5 Warunki przeprowadzania przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego

1. Oferta musi zawierać:

- 1) ściśle określenie przedmiotu oferty co do:
 - a) oznaczenia lokalu (adres lokalu),
 - b) wysokości proponowanego czynszu netto wraz z jego uzasadnieniem,
 - c) szczegółowego rodzaju proponowanej działalności,
 - d) sposobu zabezpieczenia należności wynajmującego wobec najemcy (w wysokości 3-miesięcznego czynszu najmu z podatkiem VAT), wybranego spośród form zabezpieczeń wymienionych w ogłoszeniu o przetargu,
 - e) zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń w lokalu, jakie dokonane będą przez przyszłego najemcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności oraz czasu ich wykonania,
 - f) inne dodatkowe propozycje lub informacje dotyczące lokalu;
 - g) pozostałe informacje zawarte w § 3 ust. 13 niniejszego regulaminu

2. Oferty w formie pisemnej w zamkniętych kopertach należy składać w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

3. Część jawna przetargu - komisyjne otwarcie ofert następuje w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu w obecności przybyłych oferentów.

3. Komisja przetargowa rozpatruje złożone oferty w dwóch etapach:

- a) w pierwszej - części jawnej:
 - stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - ustala i podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
 - otwiera koperty z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
 - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłaszane przez oferentów,
 - weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
 - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu;
- b) w drugiej - części niejawnej:
 - dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

4. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli :

- a) oferta nie odpowiada warunkom przetargu;
- b) została złożona po wyznaczonym terminie;
- c) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści (z przeróbkami lub skreśleniami);

5. Komisja przetargowa dokonuje analizy i kwalifikacji ofert w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otwarcia ofert.

6. Postępowanie prowadzone przez komisję przetargową kończy protokół wskazujący propozycję wybranych ofert w ustalonej kolejności od najkorzystniejszej do najmniej korzystnej lub stwierdzający niedokonanie wyboru ze wskazaniem przyczyn.

7. Umowa najmu nie będzie zawarta, a wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy, w przypadku stwierdzenia, że złożone przez uczestnika przetargu zgodnie ze zobowiązaniem, o którym mowa

w KRS:

- numer KRS, a w przypadku spółek w organizacji wniosek o wpis do KRS oraz akt założycielski (umowa, statut),
- numer identyfikacyjny REGON, jeżeli nie jest wpisany do KRS,
- NIP, jeżeli nie jest wpisany do KRS,

d) osoba fizyczna, nieprowadząca działalności gospodarczej:

- oświadczenie, że w terminie do 7 dni od zamknięcia przetargu zarejestruje działalność gospodarczą,
- PESEL,

2) adres lokalu, którego zgłoszenie dotyczy,

3) zakres planowanej do uruchomienia działalności w lokalu,

4) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu oraz warunkami wynajmu lokalu przyjmuje je bez zastrzeżeń,

5) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i możliwością jego adaptacji na planowaną do uruchomienia działalność,

6) oświadczenie, że oferent nie posiada zaległych zobowiązań cywilnoprawnych oraz publicznoprawnych wobec gminy Miasta Mysłowice z tytułu m.in. podatków, najmu, dzierżawy),

7) kopię dowodu wpłaty lub oryginał polecenia przelewu,

8) w przypadku udziału w przetargu pełnomocnika oferenta, wymagane jest potwierdzone notarialnie pełnomocnictwo do ww. czynności,

9) numer rachunku bankowego na który zostanie zwrócone wadium w przypadku gdy oferent nie wygra przetargu,

10) inne dokumenty określone w ogłoszeniu przetargowym.

§ 4. Warunki przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego

1. W I etapie przetargu Komisja:

1) dokonuje weryfikacji wymaganych dokumentów, ustala liczbę zgłoszeń i sprawdza ich zgodność z ogłoszeniem przetargowym,

2) kwalifikuje zgłoszenie do II etapu przetargu.

2. Z przebiegu I etapu przetargu sporządza się protokół, który powinien zawierać następujące informacje:

1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,

2) imiona i nazwiska członków Komisji prowadzącej przetarg,

3) ilość złożonych zgłoszeń udziału w przetargu,

4) imię i nazwisko lub nazwę i siedzibę przedsiębiorców, zakwalifikowanych do II etapu przetargu,

5) wykaz zgłoszeń niezakwalifikowanych wraz z uzasadnieniem,

6) wzmiankę o odczycie protokołu i uwagach do protokołu,

7) podpisy członków Komisji.

3. Wysokość postąpienia ustala każdorazowo Komisja Przetargowa, w kwocie nie niższej niż 10% stawki wywoławczej za 1 m² powierzchni lokalu i podaje do wiadomości uczestnikom przetargu. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz wyższe stawki czynszu do chwili, gdy mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postępowań. Po trzecim wywołaniu najwyższej stawki czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.

5. Z II etapu przetargu sporządza się protokół, który powinien zawierać:

1) oznaczenie przedmiotu przetargu,

2) termin i miejsce licytacji,

3) imiona i nazwiska członków Komisji prowadzącej przetarg oraz prowadzącego licytację,

4) dane oferenta, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu oraz jego podpis,

- w § 5 dokumenty, oświadczenia lub informacje są nieprawdziwe lub zostały podrobione lub przerobione.
8. Członków komisji przetargowej obejmuje zakaz ujawniania osobom trzecim treści złożonych ofert oraz informacji o przebiegu przetargu.
9. Przewodniczący Komisji Przetargowej udziela osobom biorącym udział w przetargu pisemnych informacji dotyczących rozstrzygnięcia przetargu, najpóźniej w terminie 3 dni.
10. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio zapisy niniejszego regulaminu odwołujące się do przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego oraz ustnego ograniczonego.

§ 6. Czynności końcowe

1. Zmiana oferenta po przeprowadzeniu postępowania przetargowego jest niedopuszczalna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
2. Wpłacone wadium zwraca się uczestnikom przetargu w terminie 3 dni po przeprowadzeniu licytacji, za wyjątkiem wadium złożonego przez podmiot wygrywający przetarg, które pozostaje na rachunku bankowym MZGK do czasu podpisania umowy najmu. Kwota wadium nie podlega oprocentowaniu.
3. Osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, w przypadku wygrania przetargu, zobowiązane są do przedłożenia w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia licytacji dokumentów potwierdzających rozpoczęcie działalności gospodarczej.
4. W razie nieprzedłożenia dokumentów, o których mowa w ust. 3, dokonywany jest wybór kolejnego podmiotu pod względem wylicytowanej stawki, a wadium uiszczone przez taką osobę zostaje zatrzymane.
5. W przypadku, gdy podmiot który wygrał przetarg, w wymaganym terminie nie zawrze umowy najmu, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu danego lokalu użytkowego z kolejnym, co do wysokości wylicytowanej stawki uczestnikiem przetargu, pod warunkiem, że uczestnik ten brał udział w licytacji i zadeklarował przynajmniej jedno postąpienie.
6. Oferent, który wygrał przetarg, przed podpisaniem umowy zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu(netto).
 - a) kaucja, której wysokość przekracza 1.500,00 zł na uzasadniony wniosek przyszłego najemcy może być rozłożona na raty (maksymalnie 3 raty miesięczne),
 - b) decyzję o rozkładaniu kaucji na raty podejmuje Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
 - c) nieuregulowanie w terminie choćby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całej kaucji,
 - d) nieuregulowanie w określonym terminie co najmniej 2 rat kaucji może stanowić podstawę dla Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
7. Wpłacone wadium przez osobę wygrywającą przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji. Kaucja podlega oprocentowaniu zgodnie z rachunkiem bankowym prowadzonym przez bank. Kaucja może podlegać zaliczeniu na poczet zaległości czynszowych oraz innych roszczeń wynajmującego względem najemcy.
8. Podpisanie umowy najmu lokalu użytkowego nie jest jednoznaczne z uzyskaniem przez najemcę zezwolenia na sprzedaż i konsumpcję alkoholu lub innych produktów wymagających zezwoleń i koncesji. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własne ryzyko uzyskać wszelkie niezbędne zgody (w tym zmianę sposobu użytkowania lokalu) oraz pozwolenia na prowadzenie określonej działalności gospodarczej (między innymi stosownych służb architektoniczno-budowlanych i konserwatorskich, a także Wspólnot Mieszkaniowych w przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości).

§ 7. Informacje końcowe

1. Nakłady poniesione przez najemców na adaptację lokali mogą podlegać rozliczeniu zgodnie z obowiązującym zarządzeniem Prezydenta Miasta Mysłowice w sprawie obniżania stawek czynszu za lokale użytkowe z tytułu nakładów poniesionych na remont przy objęciu lokalu w najem.

2. Podjęcie działalności wymagających zezwoleń możliwe jest po uprzednim ich uzyskaniu.
3. Wylicytowana stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
4. W odniesieniu do lokali użytkowych oddanych w najem w ramach udziału w przetargu, w sytuacji gdy wylicytowana stawka czynszu w trakcie trwania umowy najmu stałaby się niższa niż stawka minimalna wynikająca z załącznika nr 3 do zarządzenia, zostanie podwyższona do stawki obowiązującej dla danej branży. Stawka ta zostanie zmieniona nie wcześniej niż po upływie 1 roku od daty podpisania umowy.
5. W przypadku bezumownego korzystania przez najemcę z lokalu po ustaniu stosunku najmu naliczana będzie kara umowna, która wynosi od 120% do 200% kwoty miesięcznego czynszu netto, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150%, a po upływie tego okresu 200%. Użytkownik lokalu bez tytułu prawnego zobowiązany będzie do uiszczenia stosownej kary do dnia protokolarnego przekazania lokalu.
6. Oferenci, którzy wygrali przetarg, ale uchylili się od zawarcia umowy nie mogą ponownie przystąpić do przetargu na ten sam lokal.
7. W sprawach dotyczących przeprowadzenia przetargu, a nieuregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Komisja z zastosowaniem odpowiednich przepisów prawa jeśli rozstrzygają daną kwestię.

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WÓJTOWICZ



**REGULAMIN
PRZEPROWADZANIA NEGOCJACJI NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH
W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM**

1. Postępowanie w trybie bezprzetargowym na wynajem lokali użytkowych przeprowadza Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach.
2. Przedmiotem negocjacji jest ustalenie wysokości stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wg cen rynkowych oraz określenie istotnych zapisów umownych najmu lokalu użytkowego.
3. Negocjacje są przeprowadzane w siedzibie MZGK, w terminie uzgodnionym z zainteresowanym.
4. Zastosowanie trybu bezprzetargowego, t.j. ustalenia stawki czynszu najmu lokalu użytkowego w drodze negocjacji dokonuje się w terminie 1 roku od daty ujęcia go na wykazie, o którym mowa w ust. 5.
5. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości:
 - 1) na stronie internetowej Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej oraz Urzędu Miasta Mysłowice,
 - 2) na tablicach ogłoszeń w siedzibie MZGK oraz Urzędu Miasta Mysłowice,
 - 3) w lokalnej prasie.
6. Dopuszcza się również umieszczanie ogłoszeń, w sprawie najmu lokali, na komercyjnych portalach ogłoszeniowych.
7. Na koniec każdego miesiąca następuje weryfikacja listy lokali, której dokonuje Komisja Przetargowa powołana w drodze zarządzenia Dyrektora MZGK.
8. Komisja Przetargowa, o której mowa w ust. 7, wnioskuję o wykreślenie z listy lokali użytkowych przeznaczonych do najmu w trybie bezprzetargowym, których stan techniczny wyłącza je z użytkowania oraz te lokale użytkowe, które ze względu na inny ważny interes Gminy Mysłowice zostały skierowane decyzją Prezydenta Miasta Mysłowice do innych celów. Decyzję w ww. zakresie podejmuje Dyrektor MZGK, w porozumieniu z Prezydentem Miasta Mysłowice.
9. Najemcą lokalu użytkowego w drodze negocjacji mogą być osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy przyznają zdolność prawną.
10. W celu przeprowadzenia oględzin lokalu użytkowego zainteresowany najmem umawia się na termin ich przeprowadzenia, kontaktując się z MZGK.
11. Podczas oględzin zainteresowany zostaje zapoznany ze stanem technicznym lokalu oraz jest informowany

o obowiązującej procedurze poprzedzającej zawarcie umowy najmu.

12. Wynegocjowana stawka czynszu obowiązuje zgodnie z wnioskiem najemcy lokalu przez okres nie dłuższy niż 5 lat i podlega waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Po okresie 5-letnim będzie obowiązywała aktualna wtedy minimalna stawka za najem lokalu użytkowego o danym przeznaczeniu)

13. Negocjacje przeprowadzane są przez Komisję – w składzie co najmniej trzysobowym, przy czym obecny w składzie Komisji musi być Przewodniczący Komisji lub jego Zastępca.

14. Zgłoszenie udziału w negocjacjach, podpisane przez osoby uprawnione (co winno być udokumentowane), powinno zawierać :

- 1) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i możliwością jego adaptacji na planowaną do uruchomienia działalność,
- 2) oświadczenie, że oferent nie posiada zaległych zobowiązań cywilnoprawnych oraz publicznoprawnych wobec gminy Miasta Mysłowice,
- 3) oświadczenie o przetwarzaniu danych osobowych w przypadku osób.

15. W pracach Komisji nie mogą uczestniczyć jej członkowie jeżeli do negocjacji przystępują osoby im bliskie (małżonek, krewni i powinowaci I i II stopnia oraz osoby związane z ww. z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli).

16. Z postępowania negocjacyjnego sporządzany jest protokół podpisywany przez Komisję Przetargową i Oferenta, który zostaje przedłożony Dyrektorowi MZGK do zatwierdzenia.

17. Umowa najmu lokalu winna zostać zawarta w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu z negocjacji. Brak zawarcia umowy najmu w podanym wyżej terminie przez oferenta traktuje się jak odstąpienie od ustaleń zawartych w protokole, a lokal użytkowy, którego protokół dotyczył, może być przedmiotem kolejnych negocjacji.

18. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłacenie przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej, równej wysokości 3 miesięcznego czynszu netto wg wynegocjowanej stawki czynszowej

- 1) kaucja, której wysokość przekracza 1.500,00 zł na uzasadniony wniosek przyszłego najemcy może być rozłożona na raty (maksymalnie 3 raty miesięczne),
- 2) decyzję o rozłożeniu kaucji na raty podejmuje Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
- 3) nieuregulowanie w terminie choćby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całej kaucji,
- 4) nieuregulowanie w określonym terminie co najmniej 2 rat kaucji może stanowić podstawę dla Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

19. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własne ryzyko uzyskać wszelkie niezbędne zgody (w tym zmianę sposobu użytkowania lokalu) oraz pozwolenia na prowadzenie określonej działalności gospodarczej (między innymi stosownych służb architektoniczno - budowlanych i konserwatorskich, a także Wspólnot Mieszkaniowych w przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości przy remoncie lokalu oraz zamiaru sprzedawania bądź podawania napojów alkoholowych).

20. Umowa najmu lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

21. W przypadku bezumownego korzystania przez najemcę z lokalu po ustaniu stosunku najmu naliczane będzie odszkodowanie, które wynosi od 120% do 200% kwoty miesięcznego czynszu netto, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150%, a po upływie tego okresu 200%. Użytkownik lokalu bez tytułu prawnego zobowiązany będzie do uiszczania stosownego odszkodowania do dnia protokolarnego przekazania lokalu.

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WOJCIWICZ



**Minimalne stawki wysokości czynszu najmu będące jednocześnie minimalnymi stawkami wyjściowymi
w przypadku wynajęcia lokali użytkowych w trybie przetargu ograniczonego**

Lp.	Przeznaczenie lokalu użytkowego	Miesięczna stawka czynszu za 1 m ² pow. użytkowej
1.	Lokale, w których mają siedzibę banki, firmy ubezpieczeniowe, finansowe w tym: pośrednictwo w udzielaniu kredytów, pożyczek itp., kancelarie prawnicze, adwokackie, biura notarialne, kantory, zakłady bukmacherskie, salony gier	18,50
2.	Działalność handlowo-usługowo-produkcyjna (ze sprzedażą alkoholu	15,00
3.	Działalność handlowo-usługowo-produkcyjna (bez sprzedaży alkoholu)	12,00
4.	Działalność handlowo- usługowo- produkcyjna- dotyczy lokali użytkowych usytuowanych w układzie urbanistycznym Starego Miasta (Załącznik nr 3a do nin. Zarządzenia), Kamienicy Mieszczańskiej przy ul. Grunwaldzkiej 22, Pl. Wolności 8, budynku siedziby Urzędu Miasta przy ul. Powstańców 1, wpisanych do Rejestru Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.	3,00
5.	Lokale biurowe z centralnym ogrzewaniem	14,00
6.	Garaże	7,00
7.	Lokale magazynowo- składowe , archiwa, transport sanitarny	5,75
8.	Branże zanikające, m.in. wyrób kołder, szewstwo, tapicerstwo, kaletnictwo, maglownictwo, parasolnictwo, księgarnie, pracownie wynajęte twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	4,00
9.	Lokale zajmowane na prowadzenie żłobków oraz placówek przedszkolno-żłobkowych, działalność oświatowa, prokuratura	3,80

10.	Lokale zajmowane przez biura poselskie i senatorskie	3,50
11.	Lokale zajmowane przez jednostki organizacyjne gminy, szpitale	2,70
12.	Piwnice i strychy przynależne do wynajmowanego lokalu	1,90
13.	Lokale zajmowane przez organizacje polityczne, stowarzyszenia, związki, organizacje charytatywne i pomocy społecznej, organizacje zrzeszające jedynie osoby niewidome	1,70
14.	Kultura, sport	1,00
15.	Pracownie wynajęte twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, mieszczące się w lokalach mieszkalnych – czynsz najmu ustala się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. Poz. 150) oraz obowiązujące Zarządzenie Prezydenta Miasta Mysłowice w sprawie ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach miasta Mysłowice – w wysokości równej stawce czynszu za wynajmowane mieszkanie.	
16.	W części lokalu mieszkalnego wyłączonej na działalność gospodarczą na podstawie zezwolenia na zmianę sposobu użytkowania, czynsz jest naliczany jak za lokal użytkowy wg stawki odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności.	

* W przypadku gdyby lokal przeznaczony był na co najmniej dwa określone wyżej cele (przeznaczenia), stosuje się stawkę wyższą

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WOJTOWICZ

