

Regulamin przeprowadzania przetargu ustnego celowego na dzierżawę nieruchomości

§ 1. Przepisy niniejszego regulaminu określają sposób przeprowadzania przetargu ustnego celowego na dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Przetargu - należy przez to rozumieć przetarg ustny celowy na dzierżawę nieruchomości, który jest publiczny, jawny, ustny i ma na celu ustalenie najwyższej stawki dzierżawnej netto za 1 m² nieruchomości.
- 2) Organizatorze – rozumie się przez to Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
- 3) Oferencie – rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, składającą ofertę uczestnictwa w przetargu.
- 4) Nieruchomości – rozumie się przez to nieruchomość gruntową.
- 5) Wyzierzawiającym – rozumie się przez to Gminę Miejską Kraków reprezentowaną przez Dyrektora, Zastępcę Dyrektora lub innego uprawnionego pracownika Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, działającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa.
- 6) Stawce czynszu dzierżawnego – rozumie się przez to stawki netto określone w zarządzeniu Nr 1852/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 07.09.2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).
- 7) Przedmiocie przetargu – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną do dzierżawy.

§ 3. 1. Zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

2. Przetarg przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez Organizatora.
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie ustalonym przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
4. Od udziału w pracach komisji przeprowadzającej postępowanie przetargowe wyłączeni są pracownicy Organizatora, o których mowa w art. 24 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257).

§ 4. 1. Ogłoszenie o przetargu zawierające wykaz nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia w drodze przetargu sporządza Organizator.

2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości przez okres 21 dni, poprzez wywieszenie go na tablicach ogłoszeń:
 - 1) Urzędu Miasta Krakowa z siedzibami w Krakowie przy: Placu Wszystkich Świętych 3-4, ul. Wielopole 17 A, oraz przy ul. Kasprowicza 29,
 - 2) Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
3. Informację o wywieszeniu ogłoszenia podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
4. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 podlega publikacji w internecie na stronie www.zbk.krakow.pl.

5. Bez podawania przyczyny, najpóźniej na 7 dni kalendarzowych przed datą przetargu Organizator może odstąpić od jego przeprowadzenia.
6. Informacje zawarte w ogłoszeniu mogą być uaktualnione nie później niż do 3 dni kalendarzowych przed datą przetargu z tym, że aktualizacja nie może polegać na skreśleniu lub dopisaniu nieruchomości, a jedynie usunięciu oczywistych pomyłek dotyczących nieruchomości.

§ 5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 2) powierzchnię nieruchomości,
- 3) opis nieruchomości,
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
- 5) cenę wywoławczą do przetargu, w odniesieniu do 1 m² nieruchomości przeznaczonej do przetargu,
- 6) wysokość opłat dodatkowych z tytułu dzierżawy,
- 7) zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość lub jej część będąca przedmiotem przetargu,
- 8) termin i miejsce składania pisemnych ofert,
- 9) wysokość wadium, formy, termin i miejsce jego wniesienia,
- 10) sposób ustalenia i termin zapłaty czynszu dzierżawnego oraz jego waloryzacji,
- 11) skutki uchylecia się od zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości,
- 12) inne dane uznane przez Organizatora za istotne.

§ 6. 1. Organizator ustala wadium w wysokości nie mniejszej niż 1,00 zł za 1 m² powierzchni nieruchomości.

2. W postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu udział może brać Oferent, który w określonym terminie wpłaci wadium w wysokości określonej w § 6 ust. 1 oraz złoży ofertę w formie określonej w § 9 ust. 3. Nie dopuszcza się do udziału w przetargu na dzierżawę danej nieruchomości Oferenta, który:

- 1) w ofercie przystąpienia do przetargu złożył oświadczenie, że jest dłużnikiem podmiotów (instytucji), o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2,
- 2) odmówi złożenia pisemnej oferty według warunków określonych w § 9 ust. 3,
- 3) dokonał wpłaty wadium po terminie wyznaczonym przez Organizatora. O dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu środków finansowych na konto Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 7. 1. Oferentowi, który nie wygrał przetargu wadium jest zwracane (na wskazany przez Oferenta rachunek bankowy) począwszy od trzeciego dnia roboczego licząc od dnia zakończenia ww. postępowania.

2. Wadium jest zwracane również Oferentowi, który wygrał przetarg, ale nie zawarł umowy dzierżawy z przyczyn, za które odpowiada Organizator.

3. Oferent, który wygrał przetarg, otrzyma zwrot wadium pod warunkiem zawarcia przez niego umowy dzierżawy w terminie, o którym mowa w § 11 ust. 10.

4. Wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi, który wygrał przetarg, ale nie zawarł umowy w terminie określonym w § 11 ust. 10 z przyczyn nie leżących po stronie Organizatora.

5. Zwrot wadium następuje na podstawie listy Oferentów uprawnionych do zwrotu wadium sporządzonej przez Organizatora.

6. Oferent, który wygrał przetarg, może przeznaczyć wadium podlegające zwrotowi na poczet czynszu dzierżawnego. Oświadczenie pisemne w tej sprawie należy złożyć u Organizatora.

§ 8. 1. Osoba uprawniona do zawarcia umowy dzierżawy zobowiązana jest przed dniem jej zawarcia:

- 1) dostarczyć Wydzierżawiającemu dokument określający formę prawną prowadzonej działalności (nie dotyczy podmiotów prowadzących działalność w oparciu o wpis do KRS lub CEIDG), w przypadku spółki cywilnej - umowę spółki,
- 2) dostarczyć Wydzierżawiającemu zaświadczenia o niezaleganiu z zapłatą podatków/ opłat na rzecz organów podatkowych właściwych dla miejsca zamieszkania/siedziby, oraz prowadzenia działalności. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy,
- 3) do wpłacenia kaucji (niepodlegającej oprocentowaniu), w wysokości 100% czynszu dzierżawnego netto. O dotrzymaniu terminu wpłaty kaucji decyduje data wpływu środków finansowych na konto Wydzierżawiającego.
- 4) dostarczyć Wydzierżawiającemu oryginał oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności dzierżawnych do wysokości 24-krotności czynszu dzierżawnego netto. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi przyszły Dzierżawca. W oświadczeniu, o którym mowa przyszły Dzierżawca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wydzierżawiającego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia.

2. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy dzierżawy z osobą, wymienioną w § 11 ust. 10 lub ust. 11, o ile stwierdzi, że osoba uprawniona do podpisania umowy na dzierżawę nieruchomości, przed upływem terminu wyznaczonego do zawarcia umowy, nie przedstawi Wydzierżawiającemu ważnych zaświadczeń o niezaleganiu z płatnościami na rzecz Urzędu Skarbowego i Urzędu Gminy, lub nie wpłaci kaucji w wymaganej wysokości, lub też nie przedłoży oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności dzierżawnych do wysokości 24-krotności czynszu dzierżawnego netto.

3. Niezawarcie umowy dzierżawy z przyczyn określonych w ust. 2 skutkuje utratą wadium w całości.

§ 9. 1. Oferty uczestnictwa w przetargu należy składać w miejscu wskazanym przez Organizatora, w okresie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia w trybie przetargu, nie później jednak niż do godziny 15⁰⁰ drugiego dnia roboczego poprzedzającego termin przeprowadzenia przetargu.

2. Wadium w kwocie określonej przez Organizatora płatne jest przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora nie później jednak niż do drugiego dnia roboczego poprzedzającego termin przeprowadzenia postępowania. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty wadium decyduje data wpływu środków finansowych na konto Organizatora. Oferent dokonujący wpłaty na rachunek bankowy lub przelewu środków finansowych tytułem wadium, winien wpisać datę postępowania, adres nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia w trybie przetargu, na który będzie składana oferta oraz imię i nazwisko Oferenta – w przypadku osób fizycznych lub nazwę Oferenta – w przypadku osób prawnych lub jednostek nie posiadających osobowości prawnej.

3. Oferta winna zawierać:

- 1) imię i nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę Oferenta,
- 2) adres nieruchomości,

- 3) deklarowaną wysokość stawki czynszu dzierżawnego, nie niższą niż wysokość stawki czynszowej określonej w zarządzeniu Nr 1852/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 07.09.2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.),
 - 4) oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby, jak również wobec jednostek (osób) administrujących/ zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,
 - 5) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż niedostarczenie Wydierżawiającemu, przed zawarciem umowy dzierżawy - zaświadczeń wydanych przez ww. Urząd Skarbowy, Urząd Gminy, aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego), oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności dzierżawnych do wysokości 24-krotności czynszu dzierżawnego netto, oraz stwierdzenie przez Organizatora (Wydierżawiającego) nieprawdziwości oświadczenia o niezaleganiu z zapłatą podatków (opłat) realizowanych przez ww. urzędy, jak również niedokonanie wpłaty kaucji w terminie i w sposób wskazany przez Organizatora spowoduje utratę wadium w całości, oraz odmowę zawarcia umowy dzierżawy, o ile prawo takie zostanie nabyte,
 - 6) oświadczenie o zapoznaniu się z nieruchomością podlegającą dzierżawie, w szczególności oświadczenie o konieczności wykonania przez przyszłego dzierżawcę we własnym zakresie i na swój koszt wszystkich prac niezbędnych do przystosowania nieruchomości do przedmiotu dzierżawy, zgodnie ze sztuką budowlaną, po uprzednim uzyskaniu stosownych zgód i zezwoleń ze strony właściwych organów, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane oraz inne właściwe przepisy szczególne, bez możliwości rozliczenia wydatkowanych środków finansowych na przystosowanie nieruchomości do przedmiotu dzierżawy tak w czasie trwania stosunku dzierżawy, jak i po jego ustaniu,
 - 7) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu, w tym z umową dzierżawy i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - 8) oświadczenie Oferenta lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika, stwierdzające, że zarówno Oferent, jak i jego zastępca prawny (członek władz spółki przystępującej do aukcji) w stosunku do żadnego z członków komisji przetargowej nie pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz że nie zachodzi ich związek z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji przetargowej,
 - 9) oświadczenie Oferenta w zakresie zwrotu wadium wpłaconego przed przystąpieniem do przetargu (należy podać numer rachunku bankowego oraz niezbędne dane umożliwiające prawidłowe przekazanie środków finansowych).
4. Przy składaniu oferty, Oferent winien podać w ofercie przystąpienia do przetargu datę dokonania przelewu (wpłaty) środków finansowych na konto Organizatora oraz wysokość przelanej kwoty.

§ 10. 1. Do przetargu dopuszcza się Oferenta, który spełnia wymogi przewidziane niniejszym regulaminem i z zachowaniem wyznaczonego terminu:

- 1) złożył pisemną ofertę wg wzoru określonego w § 9 ust. 3,

- 2) wpłacił wadium w wysokości i w sposób określony przez Organizatora.
2. Przetarg jest ważny również w przypadku zgłoszenia się jednego Oferenta.
- § 11.** 1. Przetarg rozpoczyna się od zapoznania Oferentów z informacjami zawartymi w § 5, jak również ogłoszenia listy Oferentów dopuszczonych do przetargu oraz ogłoszenia ceny wywoławczej stawki dzierżawnej netto za 1m² powierzchni nieruchomości.
2. Cenę wywoławczą stawki dzierżawnej netto za 1m² powierzchni nieruchomości wyjściową do licytacji określa Organizator.
3. Przez stawkę dzierżawną, o której mowa w ust. 2, rozumie się najwyższą stawkę dzierżawną netto spośród zaproponowanych przez Oferentów. Stawka zaproponowana przez Oferenta nie może być niższa niż stawka określona w zarządzeniu Nr 1852/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 07.09.2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), z uwzględnieniem podziału obszaru Gminy Miejskiej Kraków na strefy.
4. Jeżeli Oferent, którego stawka została wybrana jako wyjściowa do licytacji, nie podjął licytacji osobiście lub poprzez swojego pełnomocnika lub nie zgłosił się do udziału w przetargu, to Organizator przetargu przyjmuje w takim przypadku jako stawkę wyjściową do licytacji kolejną najwyższą stawkę spośród zaproponowanych przez Oferentów.
5. Działania, o których mowa w ust. 4 Organizator podejmie aż do momentu wyczerpania wszystkich przyjętych ofert.
6. Oferent, którego stawka została wybrana jako wyjściowa do licytacji, a który nie podjął licytacji osobiście lub poprzez swojego pełnomocnika lub nie zgłosił się do przetargu, traci wpłacone wadium oraz prawo do udziału w licytacji w dalszym przebiegu przetargu. Powyższa sytuacja dotyczy także Oferenta, którego oferta została wybrana przez Organizatora jako kolejna wyjściowa stawka do licytacji spośród zaproponowanych przez Oferentów.
7. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 0,20 zł.
8. Osoba przeprowadzająca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot stawki dzierżawnej netto za 1m² powierzchni nieruchomości, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
9. Po trzecim wywołaniu kwot, o których mowa w ust. 8 osoba, przeprowadzająca przetarg, udziela przybicia, zamyka przetarg i ogłasza imię nazwisko/nazwę Oferenta, który wygrał przetarg oraz wysokość wylicytowanej stawki dzierżawnej netto za 1m² powierzchni nieruchomości.
10. Oferent, któremu udzielono przybicia, winien zawrzeć umowę dzierżawy na daną nieruchomość w miejscu wskazanym przez Organizatora w terminie 6 dni kalendarzowych od daty przetargu pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy dzierżawy na tą nieruchomość.
11. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 10, nie dojdzie do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości z Oferentem, któremu udzielono przybicia, Wydierżawiający może zawrzeć umowę dzierżawy z Oferentem, który wylicytował drugą, co do wielkości stawkę, o ile nie była ona niższa niż 90% stawki wylicytowanej. Termin zawarcia umowy z takim Oferentem upływa w 6 dniu licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy.
12. Przetarg uważa się za ważny w przypadku dokonania przez Oferenta minimalnego postąpienia, o którym mowa w § 11 ust. 7, ponad cenę wywoławczą.
13. Uczestnik przetargu, może w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia przetargu zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Krakowa. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 12. 1. Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się przetarg.
2. W trakcie przeprowadzania przetargu Oferentowi towarzyszyć może nie więcej niż jedna osoba.

§ 13. 1. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu, w którym określa:

- 1) termin i miejsce przetargu,
 - 2) oznaczenie nieruchomości lub jej części będącej przedmiotem przetargu według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - 3) powierzchnię nieruchomości lub jej części, na którą przeprowadzony był przetarg,
 - 4) liczbę ofert złożonych i dopuszczonych do przetargu,
 - 5) cenę wywoławczą oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
 - 6) imię i nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedziby dwóch pierwszych Oferentów w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w przetargu,
 - 7) datę sporządzenia protokołu.
2. Komisja przekazuje protokół, o którym mowa w ust. 1 do wiadomości Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 14. Nieruchomość zostaje wystawiona do ponownego przetargu w przypadku, gdy:

- 1) przetarg na dzierżawę nieruchomości nie doszedł do skutku, lub
- 2) umowa dzierżawy nie została zawarta z powodu upływu terminu określonego w § 11 ust. 10 lub ust. 11 bądź z powodu niedostarczenia dokumentów określonych w § 8 ust. 1 pkt 1,2 i 4 lub braku dopełnienia czynności wskazanej w § 8 ust. 1 pkt 3.

§ 15. 1. Jeżeli przeprowadzenie pierwszego przetargu nie doprowadzi do wydzierżawienia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu wówczas, w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym stawka wywoławcza ustalona przy ogłoszeniu pierwszego przetargu nie ulegnie zmianie.

2. W przypadku ogłoszenia trzeciego przetargu stawka wywoławcza może ulec obniżeniu o 20 % w stosunku do wysokości stawki wywoławczej, o której mowa w ust. 1.

3. Decyzję o wysokości obniżenia stawki wywoławczej, w przypadku ogłoszenia czwartego i kolejnego przetargu podejmuje Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, z tym zastrzeżeniem, że maksymalne obniżenie nie może przekroczyć 50 % stawki wywoławczej ustalonej w pierwszym przetargu.