

Regulamin postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.

Rozdział I **Przepisy ogólne**

§ 1

1. Zarząd Budynków Komunalnych, zwany dalej „organizatorem”, organizuje postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 - 757 K.c.).
2. Kryterium wyboru oferty jest wysokość miesięcznej stawki czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Organizator przeprowadza postępowanie w formie aukcji lub przetargu.
2. Postępowanie przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez organizatora.
3. Organizator ustala wysokość wadium, które nie może być mniejsze niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i aktualnego wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego przez Wojewodę Małopolskiego.
4. Organizator określa zakres prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz zakres prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt.
5. Organizator na okres 21 dni przed dniem aukcji lub przetargu podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa w Krakowie przy Placu Wszystkich Świętych ¾, przy ul. Wielopole 17a oraz w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych, os. Złotej Jesieni 14.
 - 1) Listę lokali przeznaczonych do wynajęcia, zawierającą następujące dane:
 - a) oznaczenie lokalu,
 - b) powierzchnię lokalu,
 - c) opis lokalu oraz zakres prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz zakres prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt,
 - d) wysokość wadium.
 - 2) Informację określającą:
 - a) termin i miejsce postępowania,
 - b) ogólne zasady przeprowadzania postępowania,
 - c) minimalną wysokość stawki czynszu z tytułu najmu,
 - d) terminy wnoszenia czynszu,
 - e) zasady aktualizacji czynszu,
 - f) przeznaczenie lokalu do oddania w najem na czas nieoznaczony.
6. Organizator może odstąpić od przeprowadzenia postępowania w całości lub na poszczególne lokale bez podania przyczyn.

§ 3

Administrator /zarządca/ lokali, w terminach przez niego ustalonych, obowiązany jest udostępnić zainteresowanym lokale objęte postępowaniem celem umożliwienia im zapoznania się z ich stanem technicznym oraz udzielać wszelkich informacji o lokalach.

§ 4

Postępowanie ma na celu uzyskanie najwyższej wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5

1. W postępowaniu mogą brać udział osoby fizyczne uczestniczące w nim w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Warunkiem przystąpienia do postępowania jest uiszczenie wadium, które należy wpłacić gotówką w kasie Zarządu Budynków Komunalnych do godziny 10.00 trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia postępowania oraz złożenie oświadczenia o nie prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości.
3. W postępowaniu nie mogą brać udziału osoby, które złożyły oświadczenia, iż są dłużnikami gminy lub urzędu skarbowego, właściwych ze względu na miejsce zamieszkania oferenta, osoby które prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i osoby które nie posiadają środków finansowych na przeprowadzenie remontu lokalu i obsługę przyszłych opłat czynszowych.

§ 6

1. Pisemne oferty przyjmowane są przez organizatora w okresie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia, nie później jednak niż do godziny 10.00 trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia aukcji.
Oferta winna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres oferenta,
 - 2) oznaczenie lokalu,
 - 3) deklarowaną wysokość stawki czynszowej za najem lokalu, która nie może być niższa od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
 - 4) zaświadczenia o nie zaleganiu (zaleganiu) z zapłatą należności wobec urzędu skarbowego oraz gminy, właściwych dla miejsca zamieszkania,
 - 5) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczeń wydanych przez urząd gminy (urząd skarbowy), lub stwierdzenie przez organizatora nieprawdziwości oświadczenia o nie prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości, spowoduje zatrzymanie wpłaconego wadium (w całości) oraz odmowę wynajmującego zawarcia umowy najmu, jeżeli prawo takie zostanie nabyte,
 - 6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, z zakresem prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu podlegających rozliczeniu w czynszu oraz z zakresem prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt oraz gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia) i przyjęciu obowiązku przystosowania lokalu we własnym zakresie do umówionego użytku w określonym terminie,
 - 7) zaświadczenia z zakładu pracy (firmy) o uzyskiwanych dochodach z tyt. mowy o pracę lub deklarację podatkową (PIT) za ubiegły rok podatkowy.
 - 8) oświadczenie o zapoznaniu się z zarządzeniem wprowadzającym niniejszy regulamin.Do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.
2. Na dowodzie wpłaty wadium osoba przyjmująca wpłatę musi podać numer pozycji wykazu lokali przeznaczonych do wynajęcia, adres lokalu mieszkalnego oraz nazwisko i imię oferenta.
3. Osobom, których oferta została wybrana, wadium podlega rozliczeniu przy wpłacie kaucji, o której mowa w § 7 ust. 1.
4. Osobom, których oferta nie została wybrana, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu postępowania, w miejscu dokonania wpłat.
5. Wadium nie podlega zwrotowi osobom, których oferta została wybrana, a nie przystąpiły do zawarcia umowy w terminie określonym w § 8 ust. 1 z przyczyn nie leżących po stronie organizatora.
6. Wadium zwraca się w przypadkach, gdy organizator odstąpił od przeprowadzenia postępowania. Wadium jest zwracane również osobie, której oferta została wybrana ale nie zawarła umowy najmu z przyczyn za które odpowiada organizator.
7. W przypadku odstąpienia przez organizatora od przeprowadzenia postępowania po terminie wpłacenia wadium, oferent na lokal może przystąpić do postępowania na inny lokal, który wskaże z listy lokali przeznaczonych do wynajęcia lub uzyskuje zwrot wadium.

§ 7

1. W sytuacji gdy istnieje konieczność przeprowadzenia prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, osoba której oferta została wybrana zobowiązana jest do zawarcia Przedwstępnej umowy najmu lokalu.
2. Przed podpisaniem Przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba, której oferta została wybrana obowiązana jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu przyszłego najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal oraz dostarczyć wynajmującemu zaświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) na rzecz gminy i urzędu skarbowego, właściwych dla miejsca zamieszkania. Kaucję należy wpłacić gotówką w kasie organizatora aukcji lub na rachunek bankowy nr
3. Kaucja w pierwszej kolejności służy wyrównaniu szkód wyrządzonych przez Przyszłego najemcę i najemcę po podpisaniu Umowy przyrzeczonej. Przyszły wynajmujący może również potrącić z kaucji nieuiszczoną przez Przyszłego najemcę opłatę ryczałtową.
4. O ile nie występują okoliczności wymienione w ust. 3, zwaloryzowana kwota kaucji podlega zwrotowi w ciągu jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu w wysokości nie niższej niż kaucja pobrana.
5. Kaucja nie podlega zwrotowi w przypadku nie wykonania bądź nienależytego wykonania prac remontowych wskazanych przez organizatora aukcji w wyznaczonym przez niego terminie.
6. Umowę przedwstępną najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas realizacji remontu lokalu nie dłuższy niż 180 dni od daty jej zawarcia.
7. Nie dostarczenie zaświadczeń określonych w ust. 1 oraz nie wpłacenie kwoty kaucji skutkuje odstąpieniem Przyszłego wynajmującego od zawarcia Przedwstępnej umowy najmu i zatrzymaniem wpłaconego wadium.
8. Osoba, której oferta została wybrana jest uprawniona do zawarcia Umowy przyrzeczonej dotyczącej tylko jednego lokalu.

§ 8

1. Osoba, której oferta została wybrana zobowiązana jest zawrzeć Przedwstępną umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora lokalu w terminie czternastu dni od daty ogłoszenia wyników postępowania lub otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu postępowania, pod rygorem zatrzymania wadium i utraty prawa zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Przyrzeczona Umowa najmu zostanie zawarta z Przyszłym najemcą w terminie do 7 dni od dnia odbioru wykonanych prac remontowych bez wad i realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z Przedwstępnej umowy najmu.
3. Przyrzeczona Umowa najmu wyremontowanego lokalu zostanie podpisana na warunkach określonych niniejszym regulaminem oraz w protokole z przeprowadzonej aukcji.
4. Wynajmującym jest właściciel/współwłaściciele budynku położonego, za którego działa Gmina Miejska Kraków, w imieniu której działa Zarząd Budynków Komunalnych na podstawie przepisów Kc o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.
5. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia Przedwstępnej umowy najmu lokalu w terminie wymienionym w ust. 1, wynajmujący może zawrzeć Przedwstępną umowę najmu na dany lokal mieszkalny z oferentem, który zaproponował drugą co do wielkości stawkę, o ile spełnia ona warunek określony w § 10 ust. 1. Termin zawarcia umowy z takim oferentem upływa w 14 dniu licząc od daty doręczenia zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy najmu.

§ 9

Inne zasady dotyczące postępowania nie ujęte niniejszym regulaminem, określa organizator.

Rozdział II **Aukcja**

§ 10

1. Aukcja na dany lokal rozpoczyna się od podania zasad aukcji, ogłoszenia osób dopuszczonych do aukcji oraz ogłoszenia stawki wyjściowej czynszu. Stawkę wyjściową czynszu stanowi najwyższa ze zgłoszonych ofert, przy czym spełniony musi być warunek, że czynsz roczny obliczony w oparciu o stawkę wyjściową nie może być niższy od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.
2. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe od 0,20 zł.

3. Osoba prowadząca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyżej z oferowanych kwot dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Następnie po trzecim wołaniu tej kwoty zamyka aukcję dokonując przybicia i ogłasza imię i nazwisko osoby, która wygrała aukcję oraz wysokość wylicytowanej miesięcznej stawki czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11

Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się aukcja. Oferentowi może towarzyszyć nie więcej niż jedna osoba.

§ 12

1. Aukcję przeprowadza Komisja powołana przez organizatora.
2. W skład Komisji wchodzi pracownicy Zarządu Budynków Komunalnych i Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
3. Komisja sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
 - 1) termin i miejsce aukcji,
 - 2) oznaczenie lokalu, na który była przeprowadzona aukcja,
 - 3) liczbę osób dopuszczonych do aukcji,
 - 4) imię, nazwisko i adres dwóch pierwszych osób w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji.

§ 13

1. Aukcja jest ważna choćby zgłosił się jeden oferent, pod warunkiem podjęcia przez niego licytacji i wykonania minimum 1 postąpienia.
2. Lokal może zostać wystawiony do ponownej aukcji: w przypadku, gdy aukcja na najem lokalu nie doszła do skutku, lub jeżeli umowa najmu nie została zawarta zgodnie z § 8 ust. 1 i ust. 3 regulaminu.
3. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określone lokale nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas organizator może przeprowadzić przetarg na te lokale.

Rozdział III

Przetarg

§ 14

Postanowienia § 10 ust. 4, § 12, § 13 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 15

1. Komisja, po sprawdzeniu czy oferta została złożona w terminie, dopuszcza do przetargu oferentów spełniających warunki określone w § 6 ust. 1 i ust. 2.
2. Przy równych deklarowanych stawkach czynszowych o ostatecznej ocenie ofert i wyborze oferty Komisja decyduje po przeprowadzeniu negocjacji, do których mają zastosowanie odpowiednio zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu aukcji. W tym przypadku Komisja zawiadamia pisemnie oferentów o terminie i miejscu aukcji.
3. Brak rozstrzygnięcia powoduje unieważnienie przetargu.