

ZARZĄDZENIE NR 48/2022
DYREKTORA
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
W KRAKOWIE
Z DNIA 22 września 2022 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator

Na podstawie § 4 ust. 1 statutu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/462/19 z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (ze. zm.), § 5 ust. 7 pkt 2 Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 54/2021 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz § 2 zarządzenia Nr 1899/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie opracowywania kart usług/procedur zewnętrznych oraz opracowywania instrukcji postępowania/procedur wewnętrznych, oraz na podstawie § 6 ust. 4 zarządzenia Nr 1941/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator oraz pełnomocnictwa Nr 330/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. Prezydenta Miasta Krakowa, zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadzam Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

REGULAMIN PRZETARGU

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, zwany dalej Organizatorem.
2. Przetarg składa się z części pisemnej i ustnej (licytacji).
3. W przetargu może wziąć udział osoba fizyczna w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, zwana dalej Oferentem.
4. W przetargu może wziąć udział Oferent, który w wyznaczonym terminie:
 - a) złożył ofertę według wzoru podanego przez Organizatora,
 - b) wpłacił wadium w wysokości określonej przez Organizatora.
5. Część ustna przetargu polega na licytacji stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (miesięcznie).
6. Oferta niespełniająca warunków określonych w ust. 4 i § 5 ust. 2 i 3 zostanie odrzucona.
7. Wysokość wywoławczej stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego, obowiązującym w dacie ogłoszenia przetargu.
8. W przypadku, gdy w ofercie Oferent zaoferuje stawkę czynszu wyższą niż ta, o której mowa w ust. 7, wówczas stawką wywoławczą dla danego lokalu będzie najwyższa spośród stawek zaoferowanych przez Oferentów dla danego lokalu.
9. Stawka czynszu będzie waloryzowana narastająco raz w roku, począwszy od roku następującego po roku, w którym doszło do zawarcia umowy najmu, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem, że w czasie trwania umowy najmu stawka czynszu nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
10. Licytację wygra Oferent, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszu za 1 m² (miesięcznie) powierzchni użytkowej lokalu i zostanie mu udzielone przyznanie.
11. Oferent, który wygra przetarg, będzie zobowiązany do zawarcia przedwstępnej umowy najmu na okres 9 miesięcy.
12. Przedwstępna umowa najmu może zostać przedłużona na dalszy czas oznaczony, w uzasadnionym przypadku, na wniosek Oferenta.
13. W czasie trwania przedwstępnej umowy najmu, Oferent będzie ponosił miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i opłat niezależnych od właściciela, w wysokości podanej przez Organizatora.

14. Po spełnieniu warunków z przedwstępnej umowy najmu, z Oferentem zostanie zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony.
15. Z Oferentem może zostać zawarta tylko jedna przedwstępna umowa najmu.
16. Jeżeli lokal będzie wymagał przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania do umówionego użytku, Oferent wykona te prace we własnym zakresie i na własny koszt.
17. Prace remontowe konieczne do zasiedlenia lokalu będą podlegały rozliczeniu w czynszu na zasadach określonych przez Organizatora.
18. Organizator może odwołać przetarg w całości lub na poszczególne lokale, bez podawania przyczyny, najpóźniej do chwili rozpoczęcia licytacji.
19. Oferent może w terminie 3 dni od daty zamknięcia licytacji, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Krakowa. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Organizator. Skargę należy złożyć w miejscu, w którym była złożona oferta.
20. W przypadku wniesienia skargi, do czasu jej rozpatrzenia, Organizator wstrzymuje się z zawarciem przedwstępnej umowy najmu.
21. Prezydent Miasta Krakowa może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie przetargu lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

§ 2

1. Przetarg przeprowadza komisja w składzie ustalonym przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
2. Od udziału w pracach komisji wyłączeni są pracownicy Organizatora, o których mowa w art. 24 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

§ 3

1. Wadium wynosi 250 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Wadium wpłacone przez Oferenta, który wygrał przetarg podlega rozliczeniu w kaucji.

§ 4

1. Organizator podaje do publicznej wiadomości:
 - 1) Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia, w którym określa:
 - a) adres lokalu,
 - b) informację o powierzchni użytkowej, strukturze i wyposażeniu lokalu,
 - c) informację o stanie prawnym lokalu i budynku, w którym jest położony,
 - d) zakres prac remontowych koniecznych do wykonania w lokalu,
 - e) zakres prac do wykonania przez Oferenta według własnego uznania,
 - f) wysokość wadium,
 - g) inne informacje uznane przez Organizatora za istotne.
 - 2) Ogłoszenie o przetargu, w którym określa:
 - a) termin i miejsce przetargu,
 - b) harmonogram udostępniania lokali Oferentom,
 - c) zasady przeprowadzenia przetargu,
 - d) wywoławczą stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu (miesięcznie),
 - e) informację o kaucji,
 - f) zdjęcia lokalu (dostępne na stronie internetowej Organizatora),
 - g) inne informacje uznane przez Organizatora za istotne.

2. Ogłoszenie o przetargu wraz z wykazem podaje się do publicznej wiadomości na okres co najmniej 21 dni kalendarzowych, poprzez ich umieszczenie na stronie internetowej Organizatora, na tablicach informacyjnych w siedzibie Organizatora i jego Biurach Obsługi Mieszkańców.

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ PISEMNA PRZETARGU I WADIUM

§ 5

1. Ofertę należy złożyć w miejscu i terminie wskazanym przez Organizatora w ogłoszeniu, najpóźniej do godziny 15:00 w piątym dniu roboczym przed terminem przeprowadzenia przetargu.
2. Oferta zawiera:
 - a) imię i nazwisko, adres zamieszkania, adres do korespondencji, nr telefonu, adres e-mail Oferenta,
 - b) adres lokalu, na który jest składana oferta,
 - c) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu,
 - d) oświadczenie o zapoznaniu się z zakresem prac remontowych koniecznych do wykonania w lokalu i do wykonania przez Oferenta według własnego uznania,
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią niniejszego zarządzenia,
 - f) oświadczenie o zrzeczeniu się roszczeń z tytułu wykonania w lokalu wszelkich prac remontowych,
 - g) datę wykonania przelewu wadium,
 - h) dane do przelewu w celu zwrotu wadium,
 - i) propozycję stawki wywoławczej powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu (do ewentualnego zaoferowania przez Oferenta).
3. Jeżeli Oferent działa przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo.

§ 6

1. Wadium płatne jest przelewem lub wpłatą, na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora w ogłoszeniu o przetargu, najpóźniej do godziny 15:00 w piątym dniu roboczym przed terminem przeprowadzenia przetargu.
2. 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, powinien wpisać:
 - a) imię i nazwisko,
 - b) datę przetargu,
 - c) adres lokalu przeznaczonego do wynajęcia.
3. Oferentowi, który nie wygrał przetargu lub nie został do niego dopuszczony lub nie wziął udziału w licytacji, wadium jest zwracane na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta, począwszy od trzeciego dnia roboczego licząc od dnia zakończenia przetargu.
4. Organizator zwraca wadium Oferentowi w przypadku odwołania lokalu z przetargu w terminie, o którym mowa w ust. 3.
5. Wadium jest zwracane Oferentowi, który wygrał przetarg, ale nie zawarł przedwstępnej umowy najmu z powodu unieważnienia przetargu lub innej przyczyny, za którą odpowiada Organizator. Wadium jest zwracane na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta, począwszy od trzeciego dnia roboczego licząc od dnia

unieważnienia przetargu lub wystąpienia innej przyczyny, za którą odpowiada Organizator.

6. Wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi w przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 2 i § 9 ust. 3 lit. b.

ROZDZIAŁ III CZEŚĆ USTNA PRZETARGU (LICYTACJA), ZAWARCIE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY NAJMU I KAUCJA

§ 7

1. Licytację poprzedza ogłoszenie zasad licytacji i ogłoszenie listy Oferentów dopuszczonych do licytacji na poszczególne lokale.
2. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1 zł.
3. Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (miesięcznie). Po ustaniu zgłoszeń, osoba przeprowadzająca licytację wywołuje trzykrotnie ostatnią stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (miesięcznie), udziela przybicia, zamyka licytację oraz ogłasza imię i nazwisko Oferenta, który wygrał licytację oraz wysokość wylicytowanej stawki czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (miesięcznie).
4. Licytacja na dany lokal odbędzie się również wówczas, gdy zostanie do niej dopuszczony tylko jeden Oferent, pod warunkiem podjęcia przez niego licytacji i wykonania minimum jednego postąpienia.
5. Oferent, który złożył więcej niż jedną ofertę i wygrał licytację danego lokalu, jest wykluczony z licytacji na pozostałe lokale biorące udział w przetargu, na które złożył oferty.

§ 8

1. Przedwstępną umowę najmu Oferent zawiera w terminie 14 dni kalendarzowych od daty wygrania przetargu, w miejscu wskazanym przez Organizatora.
2. Jeżeli przedwstępna umowa najmu nie zostanie zawarta przez Oferenta w terminie, o którym mowa w ust. 1, Oferent traci prawo do jej zawarcia, a Organizator zatrzymuje wadium.
3. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 1, nie dojdzie do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu z Oferentem, który wygrał przetarg, Organizator może zawrzeć przedwstępną umowę najmu tego lokalu z Oferentem, który wylicytował drugą co do wielkości stawkę, o ile nie była ona niższa niż 90% stawki wylicytowanej przez pierwszego Oferenta. Do zawarcia przedwstępnej umowy najmu stosuje się ust. 1 i 2.
4. Licytację uznaje się za nierozstrzygniętą, gdy:
 - a) żaden z Oferentów nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą,
 - b) nie została złożona żadna oferta.

§ 9

1. Przed podpisaniem przedwstępnej umowy najmu Oferent jest zobowiązany wpłacić kaucję w wysokości 4-miesięcznego czynszu. § 3 ust. 2 stosuje się. O wysokości kaucji

Oferent zostanie poinformowany przez Organizatora przed podpisaniem przedwstępnej umowy najmu.

2. Kaucja jest płatna przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora, do dnia podpisania przedwstępnej umowy najmu lokalu. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Organizatora.
3. Jeżeli kaucja nie zostanie wpłacona w wymaganym terminie to:
 - a) Oferent traci prawo do zawarcia przedwstępnej umowy najmu,
 - b) wadium zostaje zatrzymane przez Organizatora.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

1. Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się licytacja.
2. W trakcie przeprowadzania licytacji Oferentowi towarzyszyć może nie więcej niż jedna osoba, chyba że, z przyczyn niezależnych od Organizatora, inaczej postanowi Organizator.
3. Oferenta może reprezentować pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa.

§ 11

1. Komisja sporządza protokół z części pisemnej przetargu, w którym określa:
 - a) termin i miejsce otwarcia ofert,
 - b) adresy lokali, na które złożono oferty,
 - c) liczbę złożonych ofert na poszczególne lokale ze wskazaniem imienia, nazwiska i adresu Oferenta,
 - d) liczbę ofert dopuszczonych do przetargu,
 - e) liczbę ofert odrzuconych.
2. Komisja sporządza protokół z części ustnej przetargu, w którym określa:
 - a) termin i miejsce licytacji,
 - b) adresy lokali, na które przeprowadzona była licytacja,
 - c) liczbę ofert dopuszczonych do licytacji,
 - d) imię, nazwisko i adres Oferenta, który wygrał przetarg wraz z podaniem wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - e) imię, nazwisko i adres Oferenta, który zajął drugie miejsce w przetargu wraz z podaniem wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Protokoły, o których mowa w ust. 1 i 2 podpisuje Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.