

REGULAMIN KONKURSU OFERT NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH (na okres 10 lat)

§ 1. Organizator

Konkurs jest organizowany przez Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy na podstawie uchwały Nr XXIII/663/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. (z późn.zm.) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych oraz uchwała Zarządu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy nr 799/2024 z 15.10.2024 r. w sprawie przeznaczenia do najmu zwolnionych lokali użytkowych na 10 lat w drodze profilowanego konkursu ofert oraz na 3 lata poza konkursem ofert.

§ 2. Terminy konkursu

1. **Oferty na najem lokalu użytkowego należy składać w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, przy ul. J. Bema 70 w Warszawie, kancelaria (parter) w dni robocze w godzinach 7³⁰ – 15³⁰, a 8.01.2025 r. (środa) do godziny 11²⁰.**
1. **Otwarcie ofert na najem lokalu użytkowego odbędzie się 8.01.2025 r. (środa) o godz. 12⁰⁰ w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, ul. Gen. J. Bema 70 w Warszawie, parter, sala konferencyjna.**

§ 3. Warunki uczestnictwa w konkursie

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest:
 - 1) złożenie oferty, według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do regulaminu wraz z wymaganymi załącznikami, określonymi w § 4 ust. 3 regulaminu;
 - 2) złożenie potwierdzenia wpłaty wymaganego wadium, zgodnie z § 6 ust. 1-3 regulaminu.
2. Oferty złożone niezgodnie z wymogami określonymi w § 4 ust. 2 i 3 regulaminu nie będą rozpatrywane.
3. Oferent składa ofertę w kancelarii Zakładu, wraz z załącznikami i kopią potwierdzenia wpłaty wadium w zaklejonej kopercie, **ostemplowanej bądź podpisanej w miejscu zaklejenia.**

Na kopercie należy umieścić napis „OFERTA” oraz informacje:

 - 1) **nazwa oferenta (w przypadku osoby fizycznej imię i nazwisko);**
 - 2) **adres i numer lokalu (pozycja na liście konkursowej), którego oferta dotyczy.**
4. Oferent umieszcza przygotowaną ofertę opisaną w ust. 3 w zaklejonej taśmą, dodatkowej, nieprzezroczystej kopercie na której umieszcza napis „**KONKURS NR 2/2025 Z 11.12.2024 R.**”. Koperta powinna być jednolita – nie powinna mieć żadnych oznaczeń, niedopuszczalne jest użycie koperty np. z nazwą lub logo firmy.
5. W przypadku zamiaru wynajęcia więcej niż jednego lokalu wymagane jest złożenie ofert w odrębnych kopertach na każdy z lokali (zaklejona koperta zawierająca wypełniony druk oferty oraz komplet kopii wymaganych załączników i dowodu wpłaty wadium dla każdej z ofert). W przypadku gdy oferent zamierza wynająć tylko jeden spośród lokali, na które złożył oferty, wówczas wpłaca tylko jedno najwyższe dla tych lokali wadium. Należy wtedy jasno **określić preferencje wyboru lokali na kopercie i formularzu ofertowym.**
6. Złożone oferty umieszczane są w kasie pancерnej, w kancelarii Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

7. Ostateczny termin przyjmowania ofert, synchronizowany radiowo, określony jest w Zawiadomieniu Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy i § 2 ust. 1 regulaminu.
8. Po zakończeniu przyjmowania ofert przewodniczący komisji konkursowej wraz z wyznaczonym członkiem komisji dokonuje przejęcia dokumentacji złożonej w postępowaniu konkursowym.
9. Oferent może wycofać ofertę przed posiedzeniem Komisji Konkursowej, podczas którego będą otwierane oferty na najem lokali użytkowych. Wniosek w tej sprawie należy kierować na adres e-mail: lokale_uzytkowe@zgnwola.waw.pl
Oferentowi przysługuje w tym przypadku zwrot wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w konkursie ofert.
10. Komisja konkursowa dokonuje sprawdzenia czy wyłoniony oferent nie widnieje w rejestrze dłużników Biura Informacji Gospodarczej. W przypadku stwierdzenia przez Komisję wpisania oferenta do BIG lub ewentualnego innego rejestru dłużników, oferta zostaje odrzucona, a komisja konkursowa dokonuje wyboru oferty zawierającej propozycję kolejnej najwyższej stawki czynszu.

§ 4. Oferta

1. Wzór oferty stanowi **załącznik nr 1 do regulaminu**.
2. Za ważną uznaje się ofertę złożoną na formularzu stanowiącym załącznik nr 1 do regulaminu. Oferent może wypełnić druk oferty ręcznie lub komputerowo. **Zmiana treści wzoru formularza ofertowego skutkuje odrzuceniem oferty.**
3. Do oferty należy załączyć w szczególności następujące dokumenty:
 - 1) **kopię dowodu wpłaty wymaganego wadium;**
 - 2) **dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej**, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą złożenia oferty (wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej albo wydruk z KRS lub innego rejestru/ewidencji) **lub oświadczenie o prowadzeniu działalności** przez podmiot składający ofertę, złożone na druku stanowiącym **załącznik nr 2 do regulaminu**. W przypadku spółki cywilnej lub kilku oferentów składających jedną ofertę – wymagane jest złożenie odrębnych oświadczeń.
 - 3) **w przypadku osób fizycznych planujących rozpoczęcie jednoosobowej działalności gospodarczej** – oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej oraz zobowiązanie do jej zarejestrowania w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej przed podpisaniem umowy najmu, złożone na druku stanowiącym **załącznik nr 6 do niniejszego regulaminu**,
 - 4) w przypadku, **gdy oferta składana jest przez pełnomocnika** - pełnomocnictwo; natomiast w przypadku gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika – oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem albo odpis pełnomocnictwa notarialnego,
 - 5) w przypadku gdy oferta składana jest przez osoby fizyczne **prowadzące działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej należy dołączyć kopię umowy spółki cywilnej**,
 - 6) w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną, pozostającego w związku małżeńskim – **oświadczenie współmałżonka** o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu, którego wzór stanowi **załącznik nr 3 do regulaminu**,
 - 7) **oświadczenie oferenta o niefigurowaniu w rejestrze dłużników** na druku stanowiącym **załącznik nr 4 do regulaminu**.
4. Od wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu i wyborze oferenta, oferenci których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, mogą odebrać dokumenty załączone do oferty, z wyłączeniem wypełnionego druku oferty i kopii dowodu wpłaty wadium, jeżeli zostało załączone do oferty.

§ 5. Związanie ofertą

Oferent jest związany ofertą przez okres nie dłuższy niż 60 dni od daty otwarcia ofert konkursowych albo daty licytacji stawki czynszu.

§ 6. Wadium

1. Kwotę wadium dla każdego lokalu użytkowego umieszcza się w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze konkursu ofert. Wysokość wadium stanowi iloczyn minimalnej miesięcznej stawki czynszu za 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu, a w uzasadnionych przypadkach może być podwyższona, jednakże nie więcej niż do trzykrotności tej kwoty.
2. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal użytkowy, stosuje się zasady określone w § 3 ust. 5 regulaminu.
3. Wadium należy wpłacić **przelewem na rachunek bankowy** Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, **nr 56 1030 1508 0000 0005 5088 2043**, prowadzone przez Bank Handlowy w Warszawie S.A., najpóźniej ostatniego dnia terminu przewidzianego do składania ofert określonego w § 2 ust 1 regulaminu. Za datę wpłaty uznaje się datę uznania na podanym wyżej rachunku.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał konkurs, nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet czynszu lub kaucji, zgodnie z decyzją Burmistrza Dzielnicy Wola.
5. W przypadku gdy oferent, który wygrał konkurs, nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu i wyborze oferentów, z przyczyn leżących po stronie oferenta, **wadium nie podlega zwrotowi**.
6. Oferentom, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zwraca się nie później niż po upływie 7 dni roboczych od daty podania do publicznej wiadomości komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu i wyborze oferentów.
7. W przypadku wyłączenia przez Burmistrza Dzielnicy Wola z konkursu ofert lokalu użytkowego oferty nie są otwierane. Oferent zobowiązany jest do pisemnego wystąpienia do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy o zwrot wadium.

§ 7. Lokale do wynajęcia

1. Wykaz lokali przeznaczonych do najmu w konkursie stanowi **załącznik nr 1 do zawiadomienia Burmistrza Dzielnicy Wola** o ogłoszeniu konkursu ofert.
2. W celu obejrzenia lokalu oraz zapoznania się z jego stanem technicznym należy zgłosić się do właściwego dla danego lokalu Terenowego Zespołu Obsługi Mieszkańców:
 - 1) Terenowy Zespół Obsługi Mieszkańców Koło, ul. E. Ciołka 33, tel. 22 49 58 490;
 - 2) Terenowy Zespół Obsługi Mieszkańców Młynów, ul. H. Wawelberga 15, tel. 22 49 58 460;
 - 3) Terenowy Zespół Obsługi Mieszkańców Nowolipki, ul. Nowolipki 16, tel. 22 49 58 470;
 - 4) Terenowy Zespół Obsługi Mieszkańców Ogrodowa, ul. Ogrodowa 28/30, tel. 22 49 58 480.
3. Dodatkowych informacji na temat zasad konkursu udziela komórka organizacyjna Zakładu – Dział Lokali Użytkowych, ul. J. Bema 70, tel. 22 495-84-35, 22 495-81-70, 22 495-82-52, 22 495-83-47, 22 495-82-11, 22 495-84-23, 22 495-81-76.

§ 8. Pakiet konkursowy

1. Pakiet konkursowy jest udostępniony na stronach internetowych Urzędu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy - <https://wola.um.warszawa.pl/>, oraz Zakładu Gospodarowania

Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy –
<https://wola.um.warszawa.pl/waw/zgn-wola>.

Pakiet konkursowy można otrzymać w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy w Warszawie, ul. J. Bema 70 lub pobrać z ww. stron internetowych.

2. Wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowi **załącznik nr 5 do regulaminu. Postanowienia umowy nie podlegają negocjacom.**

§ 9.

Czynności komisji konkursowej

1. Pracą komisji konkursowej kieruje jej przewodniczący.
2. Konkurs odbywa się, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w ogłoszeniu o konkursie.
3. Spośród ofert spełniających wymogi konkursu Komisja dokonuje wyboru oferty, która zawiera propozycję najwyższej stawki czynszu.
4. **W przypadku stwierdzenia przez Komisję wpisania oferenta do rejestru dłużników Biura Informacji Gospodarczej lub innego rejestru dłużników, oferta zostaje odrzucona, a komisja konkursowa dokonuje wyboru oferty zawierającej propozycję kolejnej najwyższej stawki czynszu.**
5. Komunikat o zamknięciu konkursu oraz Komunikat o wyniku konkursu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, al. „Solidarności” 90 oraz Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, ul. J. Bema 70. Komunikat ponadto zostaje umieszczony na stronach internetowych www.wola.waw.pl i www.wola.wm.warszawa.pl/waw/zgn-wola.
6. Szczegółowy zakres i tryb pracy komisji konkursowej określa załącznik nr 1 do zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.

§ 10.

Umowa

1. Umowę najmu z oferentem, który wygrał konkurs ofert, zawiera w imieniu wynajmującego Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, bądź osoba upoważniona.
2. Przed podpisaniem umowy najmu oferent zobowiązany jest do okazania oryginałów dokumentów, których kopie zostały dołączone do oferty, jak również tych dokumentów, do których dostarczenia się zobowiązał.
3. Najpóźniej **w terminie 10 dni roboczych** od daty podpisania umowy najmu, oferent zobowiązany jest **do wpłacenia kaucji** na rachunek Wynajmującego (lub zawarcia umowy poręczenia kaucji, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 9 i 10 zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych), złożenia oświadczenia (w formie aktu notarialnego) z klauzulą o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kpc w zakresie obowiązku wydania lokalu oraz zapłaty zwaloryzowanego czynszu i dodatkowych świadczeń i protokolarnego odbioru lokalu.
Wykonanie tych czynności w podanym terminie stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy najmu.
4. Czynsz płatny jest od dnia protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu.

§ 11.

Prawa organizatora

Burmistrz Dzielnicy Wola m.st. Warszawy zastrzega sobie prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części, bez podania przyczyny, ale nie później niż 2 dni przed ostatecznym terminem składania ofert.

§ 12. Informacje dodatkowe

1. Zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych **najemcy lokali użytkowych mają obowiązek wnoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości.**
2. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest we własnym zakresie do:
 - a) weryfikacji czy nieruchomość, w której znajduje się lokal została objęta roszczeniami; poglądowe informacje znajdują się na stronie internetowej Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawy:
https://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/biura_urzedu/OP/Ewidencje_rejestry/default.htm
 - b) weryfikacji czy nieruchomość, w której znajduje się lokal została objęta ochroną konserwatora zabytków, poglądowe informacje znajdują się na stronie internetowej:
 - Narodowego Instytutu Dziedzictwa
https://www.nid.pl/pl/Informacje_ogolne/Zabytki_w_Polsce/rejestr-zabytkow/zestawienia-zabytkow-nieruchomych/
 - Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
<http://www.mwzk.pl/rejestr-i-ewidencja-zabytkow>
 - Stołecznego Konserwatora Zabytków
<http://zabytki.um.warszawa.pl/content/gminna-ewidencja-zabytkow>
 - c) zapoznania się z Poradnikiem dla Usługodawców Warszawskich z zakresu prawa i polityki antidyskryminacyjnej - Inspirator Równościowy
http://www.um.warszawa.pl/sites/default/files/inspirator_rownosciowy_wersja_rozszerzona20.02.2013.pdf
 - d) uzyskania z Wydziału Architektury Dzielnicy Wola m.st. Warszawy informacji dot. możliwości prowadzenia planowanej działalności poprzez dokonanie wglądu do planu zagospodarowania przestrzennego lub wystąpienie o warunki zabudowy.
 - e) zapoznania się z Zarządzeniem nr 536/2015 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24.04.2015 r. (z późn. zm.) w sprawie ograniczenia możliwości korzystania z niektórych nieruchomości w celu ochrony przestrzeni publicznej m.st. Warszawy przed hałasem.
3. Oferent, który wygra konkurs ofert i podpisze umowę, jest zobligowany do sprawdzenia instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. W sprawie przydziału mocy oraz jej dopuszczalnej ilości, najemca zobowiązany jest wystąpić do zakładu energetycznego w celu podania warunków. Dostosowanie instalacji elektrycznej wraz z opomiarowaniem odbywa się na koszt i ryzyko najemcy, po uprzednim uzyskaniu zgody Zakład i podpisaniu stosownego porozumienia.
4. W przypadku budynków wspólnotowych, Najemca zobowiązany jest do dokonywania z właścicielem nieruchomości uzgodnień wszelkich ingerencji w części wspólne nieruchomości, m.in. pionowy i poziomy instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania wraz z osprzętem, instalacji elektrycznej poza lokalem, ścian konstrukcyjnych, kolorystyki elewacji i zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej w tym ich podziały.
5. Na wniosek oferenta Zakład udostępnia do wglądu wszelką posiadaną dokumentację techniczną z zastrzeżeniem, iż w przypadku budynków będących w obcym zarządzie, przyszły najemca zobowiązany jest wystąpić bezpośrednio do wspólnoty mieszkaniowej w zakresie zarówno ingerencji w części wspólne nieruchomości, jak również ewentualnego udostępnienia dokumentacji techniczno-budowlanej.
6. Zakład nie wykonuje inwentaryzacji lokali użytkowych dla potrzeb najmu.
7. Wygranie w konkursie lokalu użytkowego nie jest jednoznaczne z uzyskaniem przez oferenta zezwolenia na sprzedaż lub/i spożywanie napojów alkoholowych. O zezwolenie na sprzedaż alkoholu w lokalu, najemca powinien wystąpić do Wydziału Działalności Gospodarczej i Funduszy Zewnętrznych Referat Zezwoleń Alkoholowych i

handlu Obwoźnego po podpisaniu umowy najmu i uzyskaniu zgody Wynajmującego i Wspólnoty Mieszkaniowej (w przypadku budynku wspólnotowego). Najemca zobowiązany jest uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w wynajętym lokalu.

8. W przypadku konieczności zmiany przeznaczenia lokalu na działalność zaproponowaną w ofercie (zwłaszcza w sytuacji gdy w lokalu prowadzona była uprzednio działalność w innej branży), Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie wymaganych zgód i zezwoleń (w tym organów administracji architektoniczno- budowlanej) w zakresie dostosowania lokalu do planowanej działalności.
9. Wyklucza się prowadzenia w lokalach użytkowych, umieszczonych na liście konkursowej, punktów gier na automatach o niskich wygranych, sprzedaży artykułów kolekcjonerskich (tzw. dopalaczy) oraz działalności związanej z działaniami noszącymi znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej.
10. Procedura zgłoszeń wewnętrznych w rozumieniu art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów dostępna jest na stronie:
<https://wola.um.warszawa.pl/waw/zgn-wola/-/skargi-wnioski>.