

Regulamin postępowania z ofertami
na najem lokali użytkowych/garaży/miejsc postojowych z wykazu poza konkursem,
będących w zasobach Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy
z dnia 12 lipca 2021 r.

Na podstawie § 4¹ ust. 1 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 312/2007 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (ze zm.¹) w związku z § 5 ust. 1 i 2 oraz § 17 ust. 1 i 2 Zarządzenia nr 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (ze zm.²), określa się co następuje:

§ 1.

Postanowienia Ogólne

Ilekróć w regulaminie użyto określenia:

- 1) Dzielnica – należy przez to rozumieć Dzielnicę Ochota Miasta Stołecznego Warszawy;
- 2) Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy;
- 3) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy;
- 4) Zarządca – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy;
- 5) Najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 6) Wynajmujący – należy przez to rozumieć Miasto Stołeczne Warszawę będące wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 7) Najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 8) Komisja negocjacyjna – należy przez to rozumieć komisję składającą się z co najmniej dwóch członków wskazanych przez Burmistrza spośród pracowników Urzędu lub pracowników Zarządcy, dających rękojmię rzetelnego przeprowadzania negocjacji;
- 9) Negocjacje – należy przez to rozumieć postępowanie mające na celu ustalenie warunków najmu lokalu użytkowego, w trakcie którego Wynajmujący i oferent, przedstawiając sobie wzajemnie propozycje dotyczące warunków najmu, dążą do ustalenia warunków możliwych do zaakceptowania przez obie strony;
- 10) Licytacja – należy przez to rozumieć postępowanie mające na celu wyłonienie najkorzystniejszej oferty najmu lokalu użytkowego, polegające na zgłaszaniu przez poszczególnych uczestników licytacji ofert najmu, przy czym dana oferta złożona w toku licytacji przestaje wiązać gdy inny uczestnik licytacji złożył ofertę korzystniejszą;
- 11) Lokal użytkowy – należy przez to rozumieć lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, w tym również garaże, boksy i miejsca postojowe;
- 12) Lokale poza konkursem – należy przez to rozumieć lokale użytkowe, o których mowa w Zarządzeniu 136/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (ze zm.), które w trakcie co najmniej dwóch kolejnych konkursów – a piwnice i garaże oraz miejsca postojowe w trakcie co najmniej jednego konkursu – nie zostały wynajęte z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu.

¹) Tekst ujednolicony Zarządzenia nr 312/2007 ogłoszony wraz z Zarządzeniem 475/2021 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 marca 2021 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy.

²) Zmiany wymienionego Zarządzenia zostały wprowadzone Zarządzeniem Nr 947/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 lipca 2020 r. i Zarządzeniem Nr 112/2021 z dnia 3 lutego 2021 r.

§ 2.

Wykaz lokali i negocjacje / licytacje

1. Wykaz lokali poza konkursem dostępny jest na stronach internetowych www.urzadochota.waw.pl i www.zgnochota.waw.pl. Burmistrz może w każdym czasie zdecydować o wycofaniu lokalu użytkowego z wykazu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
2. Lokale poza konkursem wynajmowane są w drodze negocjacji albo licytacji.
3. Za zorganizowanie i przeprowadzenie negocjacji lub licytacji odpowiedzialny jest Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy.
4. Negocjacje lub licytacje prowadzi Komisja negocjacyjna.
5. Warunki najmu lokalu użytkowego wymagają zatwierdzenia przez Zarząd Dzielnicy.

§ 3.

Warunki przystąpienia do negocjacji / licytacji

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 oferta na dany lokal poza konkursem, umieszczony w wykazie o którym mowa w § 2 ust. 1, może być złożona w każdym czasie figurowania danego lokalu w wykazie.
2. W przypadku złożenia pierwszej oferty na dany lokal poza konkursem, kolejne oferty na dany lokal użytkowy umieszczony w wykazie lokali poza konkursem mogą być składane w terminie 7 dni roboczych, od daty umieszczenia w wykazie wzmianki o wpływie pierwszej oferty. Za dzień roboczy uznaje się każdy dzień tygodnia od poniedziałku do piątku, za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy, w godzinach pracy Urzędu.
3. Za datę złożenia oferty uznaje się datę prezentaty kancelarii Urzędu.
4. Złożenie oferty jest równoznaczne z akceptacją postanowień niniejszego regulaminu.
5. Oferent jest związany złożoną przez siebie ofertą przez okres 60 dni od dnia złożenia oferty.
6. Oferty, które wpłyną po upływie 7 dni roboczych od daty umieszczenia w wykazie wzmianki o wpływie pierwszej oferty są odrzucane.
7. Najwcześniej po upływie 10 dni roboczych, od daty umieszczenia w wykazie wzmianki o wpływie pierwszej oferty, zaprasza się oferenta do przeprowadzenia negocjacji (w przypadku złożenia tylko jednej oferty na dany lokal użytkowy) albo wyznacza się termin licytacji i informuje o nim oferentów (w przypadku złożenia więcej niż jednej oferty na dany lokal użytkowy). Ustalenia, o których mowa w zdaniu poprzednim mogą być dokonywane pisemnie, telefonicznie (wymagane jest sporządzenie notatki z przeprowadzonej rozmowy) lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
8. Stawka minimalna za 1 m² netto danego lokalu użytkowego wskazana jest w wykazie lokali poza konkursem, przy czym jako stawkę wyjściową do negocjacji albo licytacji uznaje się najwyższą stawkę spośród złożonych ofert. Oferty opiewające na stawkę niższą niż minimalna stawka wskazana w wykazie lokali poza konkursem podlegają odrzuceniu.
9. Do wynegocjowanej albo wylicytowanej stawki netto za 1 m² powierzchni lokalu dolicza się podatek VAT.

§ 4.

Warunki dotyczące formularza oferty

1. Ofertę składa się na formularzu ofertowym.
2. Wzór formularza ofertowego:
 - a) na najem lokalu użytkowego, niebędącego garażem ani miejscem postojowym, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,
 - b) na najem garażu/ miejsca postojowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
3. Formularz powinien być wypełniony czytelnie, a dane w nim wskazane nie powinny budzić wątpliwości.
4. Formularz ofertowy i wszystkie wymagane oświadczenia winny być podpisane przez oferenta (osobę fizyczną lub przez współników spółki cywilnej; w przypadku osób prawnych albo

jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej przez osobę/osoby upoważnione do reprezentacji, wymienione we właściwym rejestrze) albo przez pełnomocnika oferenta.

5. W przypadku gdy oferent ustanowi pełnomocnika, wraz z formularzem ofertowym należy złożyć pełnomocnictwo sporządzone w formie pisemnej.
6. Oferent będący osobą fizyczną i pozostający w związku małżeńskim składa wraz z formularzem ofertowym oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu (nie dotyczy osób z ustanowionym ustrojem rozdzielności majątkowej/rozdzielności majątkowej z wyrównaniem dorobków – w takim przypadku wraz z formularzem oferty należy złożyć oświadczenie o ustanowieniu między małżonkami ustroju rozdzielności majątkowej/rozdzielności majątkowej z wyrównaniem dorobków).
7. Oferty niespełniające warunków formalnych podlegają odrzuceniu.

§ 5.

Komisja negocjacyjna

1. W przypadku wpływu tylko jednej oferty prowadzone są negocjacje, a w przypadku wpływu kilku ofert na jeden lokal użytkowy prowadzona jest licytacja.
2. Komisja negocjacyjna przed rozpoczęciem negocjacji/licytacji podaje w szczególności:
 - a) informację o lokalu (adres, powierzchnię użytkową, wyposażenie w urządzenia techniczne, stawkę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej),
 - b) ilość osób, które złożyły oferty,
 - c) informację o wysokości stawki wywoławczej czynszu netto za 1 m² lokalu przeznaczonego do najmu, przy czym jest to najwyższa stawka spośród złożonych ofert,
 - d) informację o sposobie naliczenia kaucji, terminie jej wpłacenia oraz zawarcia umowy, pod warunkiem zaakceptowania przez Zarząd Dzielnicy wynegocjowanej stawki czynszu netto za 1 m².
3. Po podaniu informacji, o których mowa w ust. 2, przystępuje się do negocjacji albo licytacji.
4. Komisja negocjacyjna sporządza protokół z negocjacji / licytacji, który stanowi podstawę do złożenia do Zarządu Dzielnicy projektu uchwały w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego. Data sporządzenia protokołu z negocjacji / licytacji jest datą zakończenia negocjacji / licytacji.
5. W przypadku rezygnacji wybranego oferenta bądź niepodpisania lub niezawarcia umowy z oferentem, który wygrał licytację, komisja ma możliwość wyboru kolejnej najkorzystniejszej oferty z ofert, które zostały złożone w trakcie licytacji albo zakończenia postępowania bez wyboru oferty.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających lub znacznie utrudniających przeprowadzenie negocjacji/licytacji w trybie stacjonarnym, w szczególności w przypadku wystąpienia stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii lub stanu klęski żywiołowej, dopuszczalne jest przeprowadzenie negocjacji/licytacji telefonicznie lub e-mailowo albo przy pomocy programu komputerowego (teams lub inny powszechnie dostępny).

§ 6.

Wadium

1. Osoba, z którą wynegocjowano / wylicytowano najkorzystniejsze warunki najmu lokalu użytkowego obowiązana jest, w terminie 5 dni roboczych od daty zakończenia negocjacji / licytacji, do wpłaty wadium i przekazania do Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy dokumentu potwierdzającego wpłatę wadium.
2. Wadium należy wnieść przelewem na konto:
17 1030 1508 0000 0005 5002 4101 albo gotówką w kasie Urzędu. Kasa czynna jest od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 15.30.

3. Wysokość wadium stanowi iloczyn wynegocjowanej miesięcznej stawki za 1 m² netto i powierzchni ogólnej lokalu użytkowego.
4. W przypadku braku przekazania do Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy dokumentu potwierdzającego wpłatę wadium w wymaganej wysokości, w terminie 5 dni roboczych od daty zakończenia negocjacji / licytacji, ustalenia dokonane w trakcie negocjacji / licytacji uznawane są za bezskuteczne.
5. Osoba, o której mowa w ust. 1, w przypadku zaakceptowania warunków najmu lokalu użytkowego i podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd Dzielnicy, zobowiązana jest do zawarcia umowy najmu w terminie określonym w uchwale.
6. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta nie dojdzie do zawarcia umowy najmu w terminie określonym w uchwale Zarządu Dzielnicy, wadium nie podlega zwrotowi.

§ 7.

Zobowiązania oferenta w przypadku podpisania umowy na lokal poza konkursem

Podmiot, z którym przeprowadzono negocjacje/ licytację, po podjęciu uchwały przez Zarząd Dzielnicy i po podpisaniu umowy najmu na lokal użytkowy, zobowiązany jest do:

- 1) wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości trzymiesięcznych opłat czynszowych i opłat za świadczenia dodatkowe + podatek VAT w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy najmu;
- 2) dostarczenia oświadczenia w formie notarialnej o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego, w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy najmu w celu zabezpieczenia skutecznego opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu i/lub sprawnej windykacji niezapłaconych w terminie należności czynszowych i opłat niezależnych od wynajmującego; **(nie dotyczy najmu garaży, boksów, miejsc postojowych)**;
- 3) uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności przed rozpoczęciem działalności, w tym uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu;
- 4) prowadzenia działalności zgodnej z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

§ 8.

Pakiet informacyjny

Pakiet informacyjny (niniejszy regulamin, wzór formularza ofertowego na najem lokalu użytkowego/garażu/miejsca postojowego, wzór umowy najmu, oświadczenia) udostępnia się na stronach internetowych Urzędu oraz Zarządcy: www.urzadochota.waw.pl i www.zgnochota.waw.pl.

§ 9.

Umowa

1. Umowę najmu w imieniu m. st. Warszawy zawiera Zarządca.
2. Warunki umowy najmu nie podlegają negocjacom.
3. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w terminie **10 dni roboczych od daty podpisania umowy**, co stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy. Brak wpłaty kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
4. Najemca zobowiązany jest do złożenia w formie aktu notarialnego, w terminie **10 dni roboczych od daty podpisania umowy**, oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
5. Wymóg wymieniony w ust. 4 nie dotyczy oferentów zawierających umowy najmu na garaże, boksy i miejsca postojowe.

§ 11.

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin na najem lokali użytkowych użytkowych/garaży z wykazu poza konkursem, będących w zasobach Dzielnicy Ochota m. st. Warszawy z dnia 20 czerwca 2018 r.

BURMISTRZ
DZIELNICY OCHOTA M.ST. WARSZAWY

Sławomir Umiński