

OGŁOSZENIE – REGULAMIN KONKURSU OFERT NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH nr III/2014 z przeznaczeniem na KSIĘGARNIE

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Konkurs jest organizowany przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
2. Konkurs zostanie przeprowadzony w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.
3. Konkurs został ogłoszony na podstawie § 4 ust. 1 i § 5 Zarządzenia nr 3323/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do 3 lat oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, uchwały Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr 10787/14 z dnia 05.02.2014 r. w sprawie przeznaczenia do najmu w drodze konkursu ofert lokali użytkowych, wchodzących w skład zasobu lokali m. st. Warszawy na obszarze Dzielnicy Śródmieście.
4. Warunki konkursu ofert są zawarte w niniejszym ogłoszeniu-regulaminie. Oferty niespełniające wymogów konkursu nie będą rozpatrywane.
5. Konkurs może odbyć się, chociażby wpłynęła jedna oferta spełniająca wymogi i warunki konkursu.
6. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy zastrzega sobie prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części.

§ 2 Lokale użytkowe

1. Listę lokali użytkowych przeznaczonych do konkursu ofert stanowi **załącznik nr 1** do ogłoszenia-regulaminu. Wśród informacji o lokalach zamieszczono m.in. informację o ochronie konserwatorskiej. W związku z niezakończoną weryfikacją danych, będących bazą dla podawanych informacji, w celu ustalenia zakresu ochrony konserwatorskiej danej nieruchomości można kontaktować się z Działem Technicznym ZGN. W zależności od zakresu pytań zainteresowanego, może to wymagać dodatkowych ustaleń z Konserwatorem Zabytków.

UWAGA!!!

W ramach organizowanego konkursu ofert nr III/2014 jeden Oferent może zostać najemcą tylko jednego lokalu z listy lokali. W przypadku złożenia ofert na różne lokale przez tego samego Oferenta, należy obowiązkowo na każdej kopercie wpisać preferowaną kolejność wyboru lokali (brak określenia kolejności preferencji wyboru lokali skutkuje odrzuceniem ofert).

Lokale wynajmowane są **wyłącznie** z przeznaczeniem na działalność: **KSIĘGARNIA** (zgodnie ze wskazaniem zamieszczonymi na liście stanowiącej załącznik nr 1 przy każdym z lokali).

2. W celu obejrzenia lokalu, zapoznania się z jego stanem technicznym, a także projektem protokołu zdawczo-odbiorczego należy zgłosić się do właściwej Administracji Domów Komunalnych (ADK).

§ 3 Terminy konkursu

1. Ofertę na najem lokalu należy złożyć w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5, w pok. nr 8 /parter/
od dnia 31.03.2014 r. do dnia 07.05.2014 r. do godz. 16⁰⁰ - oferty dostarczone po godz. 16⁰⁰ nie będą przyjmowane.
2. Zainteresowani Oferenci mogą wziąć udział w otwarciu ofert przez Komisję Konkursową, które odbędzie się
w dniu 09.05.2014 r. o godz. 10⁰⁰ w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5, w pok. 209 na II piętrze.
W trakcie otwartej części konkursu możliwe będzie składanie oświadczeń oraz wyjaśnień.

§ 4 Składanie oferty

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w pokoju nr 8 w godzinach pracy ZGN (od poniedziałku do piątku, w godz. 8⁰⁰-16⁰⁰).
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie formatu A4 ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Oferta”, nazwę oferenta oraz adres i powierzchnię lokalu, którego oferta dotyczy, a także w wypadku opisanym w §4 ust. 4 ogłoszenia-regulaminu należy wpisać preferowaną kolejność wyboru lokali.
3. **Podczas składania oferty należy okazać i udostępnić do skopiowania wydruk/potwierdzenie dokonania przelewu wadium. Jest to niezbędne do przyjęcia oferty.**
4. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal wymagane są odrębne oferty na lokal (tj. zaklejona koperta zawierająca wypełniony formularz oferty oraz komplet kopii wszystkich wymaganych załączników i kopię dowodu wpłaty wadium). **Preferencje wyboru lokali należy napisać na kopercie** w sytuacji, gdy oferent zamierza wynajmując tylko jeden spośród lokali na które złożył oferty (np. „Preferowana kolejność wyboru lokali: 1. ul. Dzielna 5 pow. 124,80 m², 2. ul. Nowogrodzka 38 pow. 69,00 m², 3. ...”). **Opis preferencji należy powtórzyć na każdej składanej kopercie.**

5. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert. Oferentowi przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w konkursie ofert.

§ 5 Oferta

1. Ofertę należy złożyć na formularzu oferty stanowiącym **załącznik nr 2** do ogłoszenia-regulaminu. Oferent może wypełnić formularz ręcznie lub korzystając z komputera albo maszyny do pisania. Zmiana treści lub niewłaściwe wypełnienie formularza oferty skutkuje odrzuceniem oferty.
2. Elementy oferty konieczne dla jej ważności:
 - 1) adres i powierzchnię lokalu, o który ubiega się oferent;
 - 2) imię i nazwisko, oraz adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, adres do korespondencji, telefon kontaktowy;
 - 3) oferowaną wysokość stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni podstawowej/powierzchni dodatkowej - zapis liczbowy i słowny oferowanej stawki (jednoznacznie bez tzw. „przedziałów” i innych wariantów);
 - 4) określenie rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu (wskazanie innego rodzaju niż określone w warunkach konkursu skutkuje odrzuceniem oferty);
 - 5) przewidywana liczba osób w lokalu, przewidywany okres konieczny na rozpoczęcie działalności po protokolarnym przekazaniu lokalu (m.in. na prace remontowo-adaptacyjne), informacja o najmowaniu lokali użytkowych od Miasta Stołecznego Warszawy;
 - 6) propozycja dostosowania lokalu dla osób niepełnosprawnych;
 - 7) podanie właściciela i numeru rachunku bankowego na który ma zostać zwrócone wadium w przypadkach określonych w zasadach konkursu ofert;
 - 8) wymagane oświadczenia i zobowiązania (pkt 4 druku oferty);
 - 9) podpis oferenta i data sporządzenia oferty.

3. Do oferty należy załączyć obowiązkowo n/w dokumenty (brak wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty):

- Uzupełnione oświadczenie identyfikujące podmiot składający ofertę stanowiące **załącznik nr 3** do ogłoszenia-regulaminu.
- W przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy do oferty należy załączyć oryginał lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej.
- W przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu.

4. Oferenci planujący prowadzenie w lokalu działalności w ramach **spółek cywilnych**, składają wspólną ofertę jako osoby fizyczne prowadzące jednoosobowe działalności gospodarcze, z tym że stosują dopisek, iż są zainteresowani rozliczaniem się jako spółka cywilna. Do oferty należy dołączyć **załączniki nr 3** odrębnie dla każdego ze współników, a także oświadczenie zawierające dane spółki cywilnej (nazwa spółki cywilnej, adres siedziby spółki cywilnej, NIP, nr REGON). Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy zastrzega możliwość poproszenia o okazanie umowy spółki cywilnej.

5. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminów proceduralnych, dopuszcza się złożenie przez oferenta będącego osobą fizyczną i planującego rozpoczęcie jednoosobowej działalności gospodarczej, zamiast załącznika nr 3 do ogłoszenia regulaminu poniższego oświadczenia:

„Ja, niżej podpisany(a) (imię i nazwisko, nr PESEL)..... oświadczam, że w przypadku wygrania konkursu ofert na najem lokali użytkowych, dostarczę uzupełnione oświadczenie stanowiące załącznik nr 3 do ogłoszenia-regulaminu przed podpisaniem umowy najmu lokalu użytkowego”.

Uzupełnione oświadczenie należy dostarczyć po ukazaniu się Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, w terminie wskazanym w piśmie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu. § 6 ust. 5 Ogłoszenia-regulaminu stosuje się odpowiednio.

6. Oferent jest związany ofertą w ciągu 40 dni od dnia otwarcia ofert.

§ 6 Wadium

1. Kwotę wadium dla każdego lokalu użytkowego ogłasza się na liście lokali przeznaczonych do konkursu ofert. Wysokość wadium stanowi iloczyn wywoławczej miesięcznej stawki czynszu za 1 m² i powierzchni całkowitej lokalu.
2. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal użytkowy, oferent zobowiązany jest do wniesienia najwyższego z wadium w przypadku chęci wynajęcia tylko jednego z wybranych lokali.
3. Wadium należy wnieść przelewem na konto depozytowe **Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy: nr 38 1030 1508 0000 0005 5087 9069**. Wadium należy wpłacić do ostatniego dnia przyjmowania ofert. Za datę wpłaty uznaje się datę uznania przez Bank rachunku Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

UWAGA: w tytule przelewu należy umieścić:

- nazwę oferenta,
- adres lokalu, którego dotyczy wadium,
- i oznaczenie postępowania tj. w tym konkursie ofert będzie to zapis: **KONKURS III/2014**.

Jest to niezbędne do weryfikacji czy wadium wpłynęło na rachunek ZGN.

4. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet czynszu.
5. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta, oferent, który wygrał konkurs nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu, wadium nie podlega zwrotowi.
6. Oferentom, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zostanie zwrócone przelewem na wskazane w ofercie konto nie później niż po upływie 3 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu.
7. W przypadku przekroczenia terminu z winy Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy określonego w ust. 6 wadium zwraca się wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.
8. Od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu oferenci, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, mogą odebrać dokumenty załączone do oferty, z wyłączeniem druku oferty, oświadczeń wymaganych zgodnie z zasadami konkursu ofert i kopią dowodu wpłaty wadium.

§ 7 Pakiet informacyjny

1. Pakiet konkursowy jest wywieszony na tablicach informacyjnych Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5, terenowych administracji oraz Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, a także dostępny na stronach internetowych www.srodmiescie.warszawa.pl oraz www.zgn.waw.pl.
2. Pakiety informacyjne o konkursie można nabyć w ZGN pok. nr 8, w cenie 1,00 zł za każdą stronę wydruku A4 lub pobrać ze strony internetowej www.zgn.waw.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl.
3. Dodatkowe informacje można uzyskać w Dziale Lokali Użytkowych ZGN - tel.: 22 33 66 164, 22 33 66 124.
4. Informacje na temat toczących się w stosunku do nieruchomości na których położone są budynki postępowań administracyjnych w sprawach dawnych nieruchomości hipotecznych z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych są dostępne w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy - pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa.

§ 8 Wybór oferty

1. Spośród ofert spełniających wymogi konkursu Komisja dokonuje wyboru oferty, która zawiera propozycję najwyższej stawki czynszu.
2. W przypadku rezygnacji oferenta, którego oferta została wybrana, bądź nie podpisania umowy najmu z innych przyczyn niezależnych od wynajmującego, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu 2 miesięcy od daty rozstrzygnięcia konkursu.
3. Szczegółowy zakres i tryb pracy komisji konkursowych określa Zarządzenie nr 3323/2009 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do 3 lat oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (z późn. zm.)

§ 9 Komunikaty

1. **Komunikat o zamknięciu prac komisji konkursowej i wstępnym wyniku konkursu** zostanie wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5, a także zostanie zamieszczony na stronach internetowych - www.zgn.waw.pl www.srodmiescie.warszawa.pl, w terminie 7 dni roboczych od daty otwarcia ofert.
2. W terminie 3 dni roboczych od daty wywieszenia komunikatu o zamknięciu konkursu uczestnik konkursu może wnieść skargę na czynności związane z przeprowadzeniem konkursu do Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
3. Burmistrz rozpatruje skargę w terminie 3 dni roboczych od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z najmem lokalu ulegają wstrzymaniu.
4. **Komunikat Burmistrza o wyniku konkursu** zostanie umieszczony na okres 14 dni na stronach internetowych - www.srodmiescie.warszawa.pl, www.zgn.waw.pl, oraz wywieszony na tablicach ogłoszeń Urzędu m. st. Warszawy Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, oraz Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5 niezwłocznie po rozpatrzeniu ewentualnych skarg.

§10 Umowa

1. Wzór umowy najmu stanowi **załącznik nr 4** do niniejszego ogłoszenia-regulaminu, z tym że w umowie najmu zostaną uwzględnione zastrzeżenia wpisane w warunkach konkursu ofert przy danym lokalu. Warunki umowy nie podlegają renegotiacjom.
2. Umowę najmu z oferentem, którego oferta została wybrana, zawiera Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy lub osoba upoważniona do działania w jego imieniu.
3. Umowa najmu zawierana jest na okres wskazany dla każdego lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do konkursu.
4. Przy podpisaniu umowy najmu oferent zobowiązany jest okazać dowód wpłaty kaucji i oryginały dokumentów, których kopie zostały załączone do oferty.
5. Czynsz płatny jest od dnia dostarczenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego. Najemca jest zobowiązany dostarczyć ww. oświadczenie w terminie 10 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy. Stanowi to warunek skutecznego zawarcia umowy i jest podstawą do wydania kluczy do lokalu.

§ 11 ZASADY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

W trakcie najmu lokali użytkowych należy stosować się m.in. do następujących zasad:

1. Na najemców lokali użytkowych nałożony jest obowiązek podatkowy z tytułu **podatku od nieruchomości**, w związku ze zmianą w ustawie z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006r Nr 121 poz. 844 ze zm.).

Informacje i deklaracje na podatek od nieruchomości (DN-06 dla osób prawnych, IN-06 dla osób fizycznych) znajdują się na stronie Urzędu m.st. Warszawy: www.um.warszawa.pl/podatki .

2. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własne ryzyko uzyskać konieczne **zezwolenia do prowadzenia działalności**, w tym m.in.:

- a. W przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości np. przy remoncie lokalu, Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.

- b. W przypadku podjęcia lub zaniechania w lokalu działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń (art. 71 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) Najemca jest zobowiązany dokonać w Wydziale Architektury i Budownictwa, ul. Nowogrodzka 43 **zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części**.

Jeżeli zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części będzie związana z koniecznością wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub obowiązkiem zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych (art. 30 ust.2-4 ustawy Prawo budowlane) Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu, przed uzyskaniem zgody na remont/przebudowę:

- *Zaświadczenie Prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) albo w przypadku braku obowiązującego mpzp - ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,*
- *lub opinie rzeczoznawców ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ds. bhp, stwierdzające, że nie następuje zmiana ww. warunków.*

(pomocne dokumenty zamieszczone są na stronie internetowej:

<http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/dokonywanie-zgloszenia-o-zamiarze-zmiany-sposobu-uzytkowa>)

- c. Wygranie w konkursie lokalu użytkowego nie jest jednoznaczne z uzyskaniem przez oferenta zezwoleń na sprzedaż i/lub podawanie napojów alkoholowych (lub innych zezwoleń). O zezwolenia na sprzedaż i/lub podawanie napojów alkoholowych Najemca lokalu może wystąpić do Wydziału Działalności Gospodarczej i Zezwoleń Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy po podpisaniu umowy najmu na dany lokal.

- d. Podmiot, który wygra konkurs ofert 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 należy wystąpić do RWE Stoen w celu podania warunków.

- e. Przed przeprowadzeniem prac remontowych w lokalu Najemca jest zobowiązany wystąpić o zgodę na przeprowadzenie remontu, składając do Wynajmującego „**Wniosek o wydanie zgody na remont lokalu użytkowego**”. Wzór wniosku jest dostępny m.in. na stronie internetowej http://www.zgn.waw.pl/lokale_uzytkowe/obsługa_najemcow.html Wykonanie prac remontowych jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego i zgód właściwych organów (jeśli będą wymagane przepisami prawa).

- f. W przypadku gdy lokal usytuowany jest w budynku wpisanym do rejestru zabytków Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami.

3. **Ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności** w lokalach użytkowych:

- **działalność hotelowa** – wykluczona w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne (ograniczenie to nie dotyczy lokali przeznaczonych do najmu wyłącznie na taką działalność);
- **ograniczenie rotacji osób** - gdy lokal posiada wspólne wejście z klatki schodowej wraz z mieszkańcami;
- **punkty gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych** – wykluczone Stanowiskiem nr 80/09 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 13.05.2009 r.;
- **działalność handlowa**, w tym promocyjna i informacyjna, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. **dopalaczami**, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia – wykluczone Stanowiskiem nr 170/10 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 14.07.2010 r.;
- w przypadku działalności kulturalnej, gastronomicznej i rozrywkowej, dostęp do usług oferowanych w lokalu nie może być ograniczony na podstawie nieokreślonych, uznaniowych kryteriów wprowadzanych przez najemcę – tzw. „**selekcji**” - Stanowisko nr 185/10 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 08.09.2010 r.