



Regulamin

**przetargu i negocjacji na wysokość czynszu najmu
lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy
Zarządu Budynków Mieszkaniowych
– Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.**

MARZEC 2019

§ 1

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu i negocjacji dotyczących wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
 - 1) ZBM-TBS, Organizatorze przetargu, Organizatorze negocjacji lub Spółce - oznacza to Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
 - 2) Regulaminie - oznacza to niniejszy Regulamin,
 - 3) Komisji przetargowej - oznacza to Komisję przeprowadzającą w imieniu Spółki przetarg, powołaną zgodnie z § 4 ust. 1 Regulaminu,
 - 4) Komisji - oznacza to Komisję przeprowadzającą w imieniu Spółki negocjacje, powołaną zgodnie z § 18 ust. 1 Regulaminu,

§ 2

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się w wyniku przetargu albo negocjacji przeprowadzonych w trybie określonym w Regulaminie.
2. Przetarg oraz negocjacje są przeprowadzane przez ZBM-TBS na zasadach określonych w Regulaminie.

§ 3

Przetarg jest prowadzony w formie nieograniczonego przetargu ustnego.

§ 4

1. Przetarg prowadzi Komisja przetargowa, składająca się z 3 osób, powoływanych uchwałą Zarządu ZBM - TBS spośród pracowników Spółki.
2. Pracą Komisji przetargowej kieruje przewodniczący, wskazany przez Zarząd ZBM – TBS spośród członków Komisji przetargowej.
3. Do zadań Komisji przetargowej należy w szczególności: sprawdzenie tożsamości uczestników przetargu, prawidłowości złożonych pełnomocnictw, przeprowadzenie postępowania przetargowego i ustalenie osoby, która wygrała przetarg, sporządzenie protokołu z przetargu oraz niezwłoczne przedstawienie protokołu Zarządowi ZBM- TBS.
4. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, zwykłą większością głosów.

§ 5

Przetarg lub negocjacje mogą zostać odwołane przez Zarząd Spółki bez podania przyczyny.

§ 6

1. Informację o planach wynajęcia lokali mieszkalnych w swoich zasobach Spółka podaje do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz na stronie internetowej.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) określenie Organizatora przetargu,
 - 2) określenie osób, które mogą uczestniczyć w przetargu,
 - 3) określenie dokumentów, jakie powinny złożyć osoby chcące wziąć udział w przetargu,
 - 4) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,

- 5) adres lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu, jego powierzchnię użytkową i mieszkalną, liczbę i rodzaj pomieszczeń oraz wyposażenie w urządzenia techniczne,
- 6) wskazanie, czy lokal wymaga przeprowadzenia remontu.
- 7) stawkę wywoławczą czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej,
- 8) wysokość wadium, termin i sposób jego wpłaty,
- 9) informację o terminie oględzin lokalu,
- 10) informację o możliwości zapoznania się z Regulaminem, ze wskazaniem miejsca i terminu udostępnienia Regulaminu.

§ 7

Termin przetargu wyznacza się między 8 a 30 dniem od daty ukazania się w prasie ogłoszenia o przetargu.

§ 8

1. Do udziału w przetargu i negocjacjach są uprawnione wyłącznie osoby spełniające łącznie następujące wymogi:
 - 1) osoby mieszkające na terenie Gminy Miasta Zabrze,
 - 2) osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - 3) w przypadku osób pozostających w związku małżeńskim - żadnemu z małżonków nie przysługuje tytuł prawny do lokalu lub budynku mieszkalnego,(spełnienie wymogów, o których mowa w punktach od 1) do 3) powinno zostać potwierdzone stosownym pisemnym oświadczeniem złożonym przez osobę startującą w przetargu; przykładowe wzory oświadczeń stanowią załącznik nr 1 i nr 2 do Regulaminu).
2. Niezależnie od postanowień ust. 1, do przetargu i negocjacji mogą zostać dopuszczone osoby niespełniające kryteriów określonych w ust. 1, pod warunkiem, iż osoby takie świadczą pracę dla Gminy Miasta Zabrze, a za dopuszczeniem takiej osoby do przetargu przemawiają szczególne potrzeby Gminy Miasta Zabrze lub Organizatora przetargu, co zostanie potwierdzone opinią pracodawcy (przykładowy wzór opinii stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu). Decyzję o dopuszczeniu tych osób podejmuje Komisja przetargowa.
3. Warunkiem przystąpienia do przetargu lub negocjacji jest złożenie, poza oświadczeniami wskazanymi w ust. 1 i 2:
 - 1) pisemnego oświadczenia o braku zadłużenia z tytułu czynszu i mediów w lokalu mieszkalnym, w którym osoba zamierzająca wziąć udział w przetargu jest zameldowana lub zamieszkuje (przykładowy wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu),
 - 2) pisemnego zaświadczenia pracodawcy o osiągniętym dochodzie w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających przetarg, nie niższego niż minimalne wynagrodzenie za pracę w danym roku, określone Rozporządzeniem Rady Ministrów,
 - 3) w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą - pisemnego zaświadczenia wystawionego przez biuro rachunkowe lub urząd skarbowy o osiągniętym dochodzie w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających przetarg, nie niższego niż minimalne wynagrodzenie za pracę w danym roku, określone Rozporządzeniem Rady Ministrów,
 - 4) przystępujący do przetargu przyjmuje do wiadomości, że jest zobowiązany do wykonania instalacji grzewczej: ogrzewania węglowego, które spełnia minimum standard emisyjny zgodny z 5 klasą pod względem granicznych wartości emisji zanieczyszczeń normy PN-EN 303-5:2012 lub ogrzewania elektrycznego lub gazowego.
4. Do dochodu, o którym mowa w ust. 3, nie zalicza się:
 - 1) otrzymywanych alimentów,
 - 2) środków z programu 500+,
 - 3) przyznanych zasiłków.

§ 9

W przetargu oraz negocjacjach nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Komisji przetargowej,
- 2) osoby bliskie członkom Komisji przetargowej lub pozostające z członkami Komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji przetargowej,
- 3) osoby, z którymi umowa najmu komunalnego lub spółdzielczego lokalu mieszkalnego została rozwiązana z powodu zaległości z tytułu opłat czynszowych lub opłat za media,
- 4) osoby, z którymi umowa najmu komunalnego lub spółdzielczego lokalu mieszkalnego została rozwiązana z innych przyczyn leżących po stronie najemcy,
- 5) osoby oraz małżonkowie osób, które wygrały inny przetarg na wysokość stawki czynszowej lokalu mieszkalnego i nie zawarły w wymaganym terminie umowy najmu.

§ 10

Warunkiem udziału w przetargu jest wpłacenie gotówką w kasie ZBM-TBS lub na wskazany rachunek bankowy Spółki wadium w wysokości 12-krotności iloczynu stawki wywoławczej czynszu za 1m² i powierzchni użytkowej lokalu. Wadium zwycięzcy przetargu zostanie zaliczone na poczet przyszłego czynszu (bez mediów).

§ 11

Organizator przetargu przed rozpoczęciem przetargu podaje:

- 1) informacje o lokalu oraz przykładową kalkulację czynszu oraz opłat za media,
- 2) stawkę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej,
- 3) kwotę minimalnego postąpienia,
- 4) liczbę osób, które wpłaciły wadium,
- 5) termin zawarcia umowy najmu z osobą, która wygra przetarg.

§ 12

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą o kwotę postąpienia od stawki wywoławczej.

§ 13

1. Licytację rozpoczyna się od wywołania stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do wynajęcia.
2. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy).
3. Zaoferowana stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
4. Po ustaniu postąpień osoba prowadząca przetarg uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Po trzecim wywołaniu stawki następuje zamknięcie przetargu oraz ogłoszenie imienia i nazwiska osoby, która wygrała przetarg.

§ 14

1. Wadium złożone przez wygrywającego przetarg nie podlega zwrotowi i zostaje zaliczone na poczet przyszłego czynszu (liczonego bez opłat za media).
2. Wadium złożone przez uczestników przetargu, którzy nie wygrali przetargu, podlega zwrotowi gotówką w kasie ZBM-TBS lub na rachunek bankowy wskazany przez uczestnika niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
3. Wadium złożone przez wygrywającego przetarg przechodzi na rzecz Organizatora przetargu w przypadku, gdy wygrywający nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie.

§ 15

Organizator przetargu sporządza z jego przebiegu protokół, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie miejsca i terminu przetargu,
- 2) imiona i nazwiska prowadzących przetarg,
- 3) dane dotyczące lokalu mieszkalnego, określone w § 6 ust. 2 pkt 5) Regulaminu,
- 4) wskazanie, czy lokal wymaga przeprowadzenia remontu,
- 5) wysokość stawki wywoławczej czynszu,
- 6) kwotę minimalnego postąpienia,
- 7) wylicytowaną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 8) imiona, nazwiska i adresy uczestników przetargu,
- 9) dane osoby, która wygrała przetarg,
- 10) podpisy osób wchodzących w skład Komisji przetargowej.

§ 16

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Organizator przetargu ogłasza drugi przetarg.
2. Wyznaczenie terminu drugiego przetargu może nastąpić w ogłoszeniu o pierwszym przetargu, na wypadek, gdyby pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

§ 17

1. W przypadku, gdy drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, najemca lokalu może zostać wybrany w drodze negocjacji stawki czynszowej.
2. Negocjacje zostają ogłoszone poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Organizatora negocjacji.
3. Ogłoszenie o negocjacjach powinno zawierać:
 - 1) określenie Organizatora negocjacji,
 - 2) określenie osób, które mogą uczestniczyć w negocjacjach,
 - 3) miejsce składania ofert,
 - 4) adres lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem negocjacji, jego powierzchnię użytkową i mieszkalną, liczbę i rodzaj pomieszczeń oraz wyposażenie w urządzenia techniczne,
 - 5) stawkę wywoławczą czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustaloną przez Zarząd Spółki,
 - 6) informację o sposobie ustalenia terminu oględzin lokalu,
 - 7) informację o możliwości zapoznania się z Regulaminem, ze wskazaniem miejsca i terminu jego udostępnienia.
4. W przypadku braku chętnych osób do zawarcia umowy najmu mieszkania w drodze negocjacji stawki czynszowej przez okres 3 miesięcy od dnia umieszczenia lokalu na liście do negocjacji, mieszkania zostaną ujęte na odrębnej liście do negocjacji ze zwolnieniem na okres 6 miesięcy z opłaty czynszu bez mediów, z możliwością przedłużenia zwolnienia z czynszu o kolejne 3 miesiące w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
5. Zwolnienie z czynszu na okres przekraczający 6 miesięcy wymaga decyzji Zarządu Spółki, podejmowanej na pisemny wniosek najemcy.
6. Czynsz, obliczony w oparciu o wylicytowaną stawkę czynszu, zostanie naliczony po upływie okresu przyznanego zwolnienia z czynszu.

§ 18

1. Negocjacje są prowadzone przez Komisję, która składa się z 3 osób powoływanych uchwałą Zarządu ZBM - TBS spośród jej pracowników.
2. Pracą Komisji kieruje przewodniczący, wskazany przez Zarząd ZBM – TBS spośród członków Komisji.
3. Do zadań Komisji należy w szczególności: sprawdzenie tożsamości uczestników negocjacji, prawidłowości złożonych pełnomocnictw, przeprowadzenie negocjacji

- i ustalenie osoby, która wygrała negocjacje, sporządzenie protokołu z negocjacji oraz niezwłoczne przedstawienie protokołu Zarządowi ZBM - TBS.
4. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, zwykłą większością głosów.

§ 19

Warunkiem udziału w negocjacjach jest wpłacenie gotówką w kasie ZBM-TBS lub na wskazany rachunek bankowy Spółki wadium w wysokości dwukrotności iloczynu stawki wywoławczej i powierzchni użytkowej lokalu.

§ 20

1. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego w drodze negocjacji zgłaszają Spółce na piśmie chęć uczestniczenia w negocjacjach.
2. Organizator negocjacji wyznacza termin przeprowadzenia negocjacji ustnych.
3. W negocjacjach ustnych biorą udział wszyscy zainteresowani spełniający wymogi Regulaminu, którzy zgłosili chęć uczestnictwa przed ich rozpoczęciem.
4. Negocjacje rozpoczyna się od wywołania stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do wynajęcia.
5. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy).
6. Zaoferowana stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej przestaje wiązać uczestnika negocjacji, gdy inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
7. Po ustaniu postąpień osoba prowadząca negocjacje uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
8. Po trzecim wywołaniu stawki następuje zamknięcie negocjacji oraz ogłoszenie imienia i nazwiska osoby, która je wygrała.

§ 21

1. Wadium złożone przez wygrywającego negocjacje nie podlega zwrotowi i zostaje zaliczone na poczet przyszłego czynszu (liczonego bez opłat za media).
2. Wadium złożone przez pozostałych uczestników negocjacji podlega zwrotowi niezwłocznie po zakończeniu licytacji, gotówką w kasie ZBM-TBS lub na rachunek bankowy wskazany przez uczestnika.
3. Wadium przechodzi na rzecz Organizatora negocjacji w przypadku, gdy wygrywający nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie.

§ 22

Organizator negocjacji sporządza z ich przebiegu protokół, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie terminu przeprowadzenia negocjacji,
- 2) imiona i nazwiska osób prowadzących negocjacje,
- 3) dane dotyczące lokalu mieszkalnego, określone w § 6 ust. 2 pkt 5) Regulaminu,
- 4) wysokość stawki wywoławczej czynszu,
- 5) wynegocjowaną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 6) imiona, nazwiska i adresy uczestników negocjacji,
- 7) dane osoby, która wygrała negocjacje,
- 8) podpisy osób prowadzących negocjacje.

§ 23

1. Wygrywający przetarg lub negocjacje zobowiązany jest przed zawarciem umowy najmu do złożenia pisemnego oświadczenia zawierającego zobowiązanie do wykonania remontu na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów lub ich równowartości od ZBM-TBS, ze zrzeczeniem się roszczeń z tego tytułu.
2. Wygrywający przetarg lub negocjacje jest zobowiązany, na podstawie zawartej umowy najmu, do przejścia na siebie, w okresie 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, obowiązku ponoszenia kosztów wymiany lub remontów pieców grzewczych, stolarki

okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, tynków, sanitariatów, instalacji wewnątrz lokalu (w przypadku wystąpienia takiej konieczności). Wygrywający przetarg lub negocjacje, na podstawie zawartej umowy najmu, zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów lub ich równowartości od ZBM-TBS, związanych z remontem przedmiotowego lokalu i wymianą lub remontem urządzeń.

§ 24

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu w terminie wyznaczonym przez Organizatora przetargu, nie dłuższym niż dwa tygodnie od dnia przeprowadzenia przetargu. W przypadku, gdy w wyznaczonym terminie umowa nie zostanie podpisana przez osobę, która wygrała przetarg, lokal ponownie będzie przedmiotem przetargu.
2. Wygrywający negocjacje zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu w terminie wyznaczonym przez Organizatora negocjacji, nie dłuższym niż dwa tygodnie od dnia przeprowadzenia negocjacji. W przypadku, gdy w wyznaczonym terminie umowa nie zostanie podpisana przez osobę, która wygrała negocjacje, o przeznaczeniu lokalu decyduje Zarząd Spółki.

§ 25

ZBM-TBS unieważnia przetarg lub negocjacje, jeżeli przed zawarciem umowy najmu okaże się, że osoba biorąca w nim udział złożyła nieprawdziwe oświadczenia, na podstawie których została dopuszczona do przetargu lub negocjacji, a oświadczenia te miały wpływ na wynik końcowy przetargu lub negocjacji.

§ 26

Czynsz ustalony w wyniku przetargu lub negocjacji może corocznie (licząc od dnia zawarcia umowy najmu) ulegać podwyżce, nie więcej jednak niż o 10% ustalonej stawki.

§ 27

1. Każdy uczestnik przetargu lub negocjacji zobowiązany jest zapoznać się z Regulaminem, znajdującym się w siedzibie lub na stronie internetowej ZBM-TBS, składając w tym zakresie na piśmie stosowne oświadczenie.
2. Każdy uczestnik przetargu lub negocjacji zobowiązany jest zapoznać się ze stanem technicznym licytowanego lokalu mieszkalnego, składając w tym zakresie na piśmie stosowne oświadczenie.

§ 28

1. Na zasadach określonych w § 28 Regulaminu, Najemcy lokali mieszkalnych, posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu uzyskany w wyniku wygranego przetargu lub negocjacji, mogą dokonać zamiany pomiędzy sobą zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, własnościowe lub lokale w domach jednorodzinnych, zajmowane przez właścicieli tych lokali, po uzyskaniu zgody właściciela na dokonanie zamiany. Zgoda na zamianę lokalu może być także wydane na rzecz jednej z osób należących do kręgu osób wstępnych lub zstępnych, dotychczas zamieszkałej z osobą zainteresowaną i przez nią wskazanej.
2. W celu dokonania zamiany lokalu wnioskodawca winien złożyć ZBM-TBS wniosek o wyrażenie zgody na zamianę lokalu, zawierający informację o liczbie członków zamieszkującej z nim w lokalu rodziny, mieszkaniu i dochodach z okresu ostatnich trzech miesięcy. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie o braku zaległości w opłatach za czynsz i media w okresie ostatnich 6 miesięcy, jak również braku skarg w tym okresie na wnioskodawcę z tytułu nieprzestrzegania przez niego regulaminu porządku domowego.
3. Zamiana może dotyczyć wyłącznie lokali, których najemcy nie zalegają z czynszem i opłatami.

§ 29

Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić bez podania przyczyny. Odmowa może nastąpić w szczególności, gdy:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadłoby mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi. Zamiana może jednak dojść do skutku w przypadku złożenia pisemnego oświadczenia najemcy o wyrażeniu zgody na zamianę, w wyniku której powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę byłaby mniejsza niż 5 m²,
- 2) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyska lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie, nie posiada stałego dochodu,
- 3) wnioskodawca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu,
- 4) wnioskodawca nie posiada udokumentowanego stałego źródła dochodu za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę.

§ 30

Integralną część Regulaminu stanowią załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - wzór oświadczenia
- 2) Załącznik nr 2 - wzór oświadczenia
- 3) Załącznik nr 3 - wzór opinii
- 4) Załącznik nr 4 - wzór oświadczenia
- 5) Załącznik nr 5 - wzór oświadczenia o przetwarzaniu danych osobowych

§ 31

1. ZBM-TBS do momentu rozpoczęcia danego przetargu lub negocjacji zastrzega sobie prawo zmiany warunków prowadzenia tego przetargu lub negocjacji.
2. ZBM - TBS jest uprawniony do przerywania przetargu lub negocjacji w przypadku złożenia ofert przez Uczestników postępowania, w których wysokość stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do wynajęcia przekroczy pięciokrotność stawki wywoławczej. W takim przypadku ZBM-TBS uzależni dopuszczenie Uczestników do dalszego udziału w postępowaniu, od ponownej weryfikacji złożonych zgodnie z § 8 ust. 3 pkt 2 lub pkt 3 dokumentów, poświadczających osiągnięty dochód w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających postępowanie, których nie może być niższy niż dwukrotność minimalnego wynagrodzenia za pracę w danym roku, określone Rozporządzeniem Rady Ministrów.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 21.03.2019 r.
4. Traci moc obowiązującą Regulamin uchwalony Uchwałą Zarządu ZBM-TBS Sp. z o.o. Nr 35/2018 z dnia 28.05.2018 r.

§ 32

Uczestnik postępowania zobowiązany jest do wyrażenia zgody i podpisania oświadczenia na przetwarzanie danych osobowych potrzebnych do przeprowadzenia postępowania.