



Regulamin

**przetargu i negocjacji na wysokość czynszu najmu
lokali użytkowych i garaży
będących w zasobie własnym (pohutniczym)
Zarządu Budynków Mieszkaniowych
– Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.**

§ 1

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargu i negocjacji dotyczących wysokości czynszu najmu lokali użytkowych i garaży, będących w zasobie własnym (pohutniczym) 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 § 16 ust. 1 Regulaminu.

§ 2

1. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży 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 6 osób, powoływanych przez Prezesa Zarządu ZBM – TBS.
2. Pracą Komisji przetargowej kieruje przewodniczący, wskazany przez Prezesa Zarządu ZBM – TBS spośród członków Komisji przetargowej.
3. W razie nieobecności przewodniczącego Komisji jego czynności wykonuje sekretarz Komisji lub inny wskazany przez Prezesa Zarządu Spółki członek Komisji.
4. Do ważności decyzji podjętej przez Komisję konieczna jest obecność co najmniej 3 osób, w tym przewodniczącego lub osoby go zastępującej.
5. Do zadań Komisji przetargowej należy w szczególności: sprawdzenie tożsamości uczestników przetargu, prawidłowości złożonych pełnomocnictw, przeprowadzenie postępowania przetargowego, ustalenie osoby, która wygrała przetarg, sporządzenie protokołu z przetargu oraz niezwłoczne przedstawienie protokołu Prezesowi Zarządu ZBM – TBS.
6. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, zwykłą większością głosów.

§ 5

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

§ 6

1. Informację o planach wynajęcia lokali użytkowych i garaży w swoich zasobach Spółka podaje do wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki, na stronie internetowej pod adresem www.zbm-tbs.zabrze.pl oraz w mediach społecznościowych.

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 użytkowego lub garażu będącego przedmiotem przetargu, jego powierzchnię użytkową, liczbę i rodzaj pomieszczeń oraz wyposażenie w urządzenia techniczne,
- 6) wskazanie, czy lokal lub garaż 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 lub garażu,
- 10) informację o sposobie zabezpieczenia należności z tytułu najmu,
- 11) informację o możliwości zapoznania się z Regulaminem, ze wskazaniem miejsca i terminu udostępnienia Regulaminu.

§ 7

W przetargu oraz negocjacjach nie mogą uczestniczyć:

- 1) członkowie Komisji przetargowej,
- 2) osoby, które posiadają zaległości w regulowaniu zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Zabrze lub ZBM – TBS Spółki z o.o. z tytułu umów cywilnoprawnych.

§ 8

Warunkiem udziału w przetargu jest:

- 1) wpłacenie na rachunek bankowy Spółki wadium w wysokości 3-krotności iloczynu stawki wywoławczej czynszu za 1m² i powierzchni użytkowej lokalu użytkowego lub garażu,
- 2) dostarczenie najpóźniej w dniu wpłaty wadium zaświadczenia o braku zaległości wobec Gminy Miejskiej Zabrze oraz ZBM – TBS Spółka z o.o. z tytułu umów cywilnoprawnych.

§ 9

Organizator przetargu przed rozpoczęciem przetargu podaje:

- 1) informacje o lokalu lub garażu 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.

§ 10

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

§ 11

1. Licytację rozpoczyna się od wywołania stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub garażu przeznaczonego do wynajęcia. Stawka wywoławcza określona jest w Uchwale Zarządu Spółki i podana zostanie w ogłoszeniu.
2. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 2 zł za lokal użytkowy i 1 zł za garaż.

3. Zaoferowana stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
4. Po ustaniu postępień 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.

§ 12

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 na rachunek bankowy wskazany przez uczestnika niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
3. Wadium złożone przez wygrywającego przetarg ulega przepadkowi na rzecz Organizatora przetargu w przypadku, gdy wygrywający nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie.

§ 13

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

§ 14

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.

§ 15

1. W przypadku, gdy drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, najemca lokalu lub garażu może zostać wybrany w drodze negocjacji stawki czynszowej.
2. Negocjacje zostają ogłoszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki, na stronie internetowej pod adresem www.zbm-tbs.zabrze.pl oraz w mediach społecznościowych.
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 użytkowego lub garażu będącego przedmiotem negocjacji, jego powierzchnię użytkową, liczbę i rodzaj pomieszczeń oraz wyposażenie w urządzenia techniczne,
 - 5) stawkę wywoławczą czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustaloną przez Prezesa Zarządu Spółki,
 - 6) informację o sposobie ustalenia terminu oględzin lokalu lub garażu,

- 7) informację o możliwości zapoznania się z Regulaminem, ze wskazaniem miejsca i terminu jego udostępnienia.

§ 16

1. Negocjacje są prowadzone przez Komisję, która składa się z 6 osób powoływanych przez Prezesa Zarządu ZBM – TBS.
2. Pracą Komisji kieruje przewodniczący, wskazany przez Prezesa Zarządu ZBM – TBS spośród członków Komisji.
3. W razie nieobecności przewodniczącego Komisji jego czynności wykonuje sekretarz Komisji lub inny wskazany przez Prezesa Zarządu Spółki członek Komisji.
4. Do ważności decyzji podjętej przez Komisję konieczna jest obecność co najmniej 3 osób, w tym przewodniczącego lub osoby go zastępującej.
5. 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 Prezesowi Zarządu ZBM – TBS.
6. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, zwykłą większością głosów.

§ 17

Warunkiem udziału w negocjacjach jest wpłacenie na rachunek bankowy ZBM – TBS wadium w wysokości 3-krotności iloczynu stawki wywoławczej i powierzchni użytkowej lokalu użytkowego lub garażu.

§ 18

1. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego lub garażu 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 lub garażu przeznaczonego do wynajęcia. Stawka wywoławcza określona jest w Uchwale Zarządu Spółki i podana będzie w ogłoszeniu.
5. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1zł na lokal użytkowy i garaż.
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.

§ 19

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, na rachunek bankowy wskazany przez uczestnika.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Organizatora negocjacji w przypadku, gdy wygrywający nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie.

§ 20

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

§ 21

1. Wygrywający przetarg lub negocjacje zobowiązany jest przed podpisaniem umowy najmu do złożenia weksla gwarancyjnego *in blanco* zabezpieczającego należności z tytułu czynszu za okres trzech miesięcy.
2. Weksel, o którym mowa w pkt 1, powinien zostać poręczony przez dwie osoby posiadające stałe dochody w wysokości co najmniej minimalnego wynagrodzenia za pracę lub emerytów otrzymujących świadczenia emerytalne w wysokości co najmniej minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Udzielenie poręczenia wymaga zgody małżonka poręczyciela, chyba, że współmałżonkowie posiadają odrębność majątkową.
4. Poręczycielem nie może być współmałżonek osoby wygrywającej przetarg lub negocjacje, chyba, że współmałżonkowie posiadają odrębność majątkową.
5. Wygrywający przetarg lub negocjacje może zabezpieczyć należności z tytułu czynszu również poprzez złożenie Wynajmującemu kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu ustalonego na dzień zawarcia umowy.
6. Po rozwiązaniu umowy kaucja podlega zwrotowi w wartości nominalnej z dnia zawarcia umowy najmu, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu, w terminie 1 miesiąca od dnia zdania lokalu lub garażu.

§ 22

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

§ 23

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.

§ 24

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.

§ 25

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

§ 26

1. Organizator przetargu lub negocjacji dopuszcza ich przeprowadzenie za pomocą urządzeń multimedialnych w formie wideokonferencji.
2. Uczestnik postępowania zgłasza chęć wzięcia udziału w postępowaniu drogą mailową wysyłając swoje zgłoszenie, skan zaświadczenia o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz skan dowodu wpłaty wadium na adres podany w ogłoszeniu.
3. Na adres mailowy osób, które spełniły warunki wzięcia udziału w przetargu lub negocjacjach zostanie przesłany link do konkretnej wideokonferencji oraz instrukcja postępowania.
4. Osoby, które nie spełniły warunków niezbędnych do wzięcia udziału w postępowaniu zostaną o tym poinformowane drogą mailową.
5. Tożsamość uczestników postępowania zostanie stwierdzona poprzez pokazanie przez uczestnika do kamery dokumentu ze zdjęciem, imieniem i nazwiskiem.
6. Przetarg lub negocjacje zostaną rozpoczęte najpóźniej 15 minut po wyznaczonej w ogłoszeniu godzinie. Osoby, które spełniły warunki do wzięcia w nich udziału, a które nie zdołały się połączyć w wyznaczonym czasie nie będą brały udziału w postępowaniu.
7. Organizator postępowania nie bierze odpowiedzialności za jakość połączenia internetowego i ewentualne przerwy na łączach.

§ 27

1. ZBM – TBS Sp. z o.o. przetwarza dane osobowe osób biorących udział w przetargu i negocjacjach określonych w § 1 ust. 1 Regulaminu - zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (DZ.U.UE. L.2016.119.1) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawą z dnia 10.05.2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000).
2. Administratorem danych osobowych osób biorących udział w przetargu i negocjacjach określonych w § 1 ust. 1 Regulaminu jest Zarząd Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Zabrze (41-800) plac Warszawski 10, www.zbm-tbs.zabrze.pl.
3. ZBM - TBS Sp. z o.o. wyznaczyło inspektora ochrony danych, z którym można skontaktować się poprzez e-mail: daneosobowe@zbm-tbs.zabrze.pl, w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania danych osobowych osób biorących udział w przetargu i negocjacjach określonych w § 1 ust. 1 Regulaminu.
4. Dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji czynności związanych z przetargiem i negocjacjami określonymi w § 1 ust. 1 Regulaminu, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
5. Odbiorcą danych osobowych osób biorących udział w przetargu i negocjacjach określonych w § 1 ust. 1 Regulaminu, będą podmioty uprawnione do otrzymywania danych osobowych na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
6. Dane osobowe osób biorących udział przetargu i negocjacjach określonych w § 1 ust. 1 Regulaminu, będą przechowywane jedynie w okresie niezbędnym do spełnienia celu, dla którego zostały zebrane. Okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami przez ZBM – TBS Sp. z o.o. Po tym okresie dane osobowe będą przetwarzane jedynie w zakresie i przez czas wymagany przepisami prawa, w tym przepisami o rachunkowości.
7. Każdej osobie, której dane osobowe dotyczą przysługuje prawo: dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia sprzeciwu względem przetwarzania danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego przed jej cofnięciem.
8. Każdej osobie, której dane osobowe dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, gdy uznają,

iż przetwarzanie ich danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.

9. Podanie danych osobowych jest wymagane przez ZBM – TBS Sp. z o.o., w celach realizacji wszystkich czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu i negocjacji określonych w § 1 ust. 1 Regulaminu. Konsekwencją niepodania danych wymaganych przez ZBM – TBS Sp. z o.o., będzie brak możliwości realizacji w/w czynności.
10. Dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu

§ 28

Traci moc obowiązujący Regulamin uchwalony Uchwałą Zarządu ZBM - TBS Sp. z o.o. Nr 46/2021 z dnia 25.06.2021 r.