

REGULAMIN
ORGANIZOWANIA I PRZEPROWADZANIA NEGOCJACJI NA NAJEM OKAZJONALNY LOKALI
UŻYTKOWYCH LUB POMIESZCZEŃ W LOKALACH BĘDĄCYCH W TRWAŁYM ZARZĄDZIE
GDAŃSKICH NIERUCHOMOŚCI WPROWADZONY ZARZĄDZENIEM NR 162/2020 DYREKTORA
GDAŃSKICH NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 18 GRUDNIA 2020 ROKU

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady przeprowadzania negocjacji na najem okazjonalny lokali użytkowych lub pomieszczeń w lokalach będących w trwałym zarządzie Gdańskich Nieruchomości.
2. Celem negocjacji jest wyłonienie podmiotu oferującego najkorzystniejszą stawkę czynszu za 1m², z którym zostanie zawarta krótkotrwała, na czas oznaczony do trzech lat, umowa najmu lokalu użytkowego lub pomieszczeń w lokalach, będących we władaniu jednostek organizacyjnych Gminy Miasta Gdańska, których jednostka organizacyjna w tym czasie nie wykorzystuje na swoją działalność statutową.
3. Negocjacje są przeprowadzane na podstawie zarządzenia Dyrektora Gdańskich Nieruchomości w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu lokali użytkowych do oddania w najem okazjonalny w drodze negocjacji ustnych lub pisemnych.

§ 2

Użyte w regulaminie określenie oznacza:

Dyrektor – oznacza Dyrektora Gdańskich Nieruchomości Samorządowego Zakładu Budżetowego.

§ 3

1. Lokale przeznaczone do wynajmu okazjonalnego w trybie negocjacji umieszczane są na wykazie, który podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora. Zatwierdzony wykaz lokali użytkowych wraz z ich charakterystyką podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Gdańskich Nieruchomości przez okres 21 dni, a informacja o jego wywieszeniu jednorazowemu ogłoszeniu w prasie lokalnej.
2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajmu okazjonalnego w trybie negocjacji zawiera między innymi:
 - 1) nazwę i siedzibę ogłaszającego negocjację,
 - 2) przedmiot negocjacji (położenie i powierzchnia lokalu),
 - 3) termin i miejsce składania zgłoszeń do udziału w negocjacjach lub ofert,
 - 4) miejsce przeprowadzania negocjacji – dotyczy negocjacji ustnych,
 - 5) minimalną stawkę czynszu za 1 m² netto (bez podatku VAT),
 - 6) proponowany czas trwania umowy najmu,
 - 7) określenie przeznaczenia lokalu.

§ 4

W negocjacjach, mogą brać udział osoby fizyczne, prawne, osobowe spółki prawa handlowego oraz inne podmioty.

§ 5

1. Negocjacje prowadzi Komisja Negocjacyjna w składzie ustalonym zarządzeniem Dyrektora (zwana dalej Komisją).
2. Zgłoszenie do udziału w ustnych negocjacjach lub ofertę w negocjacjach pisemnych należy złożyć na druku, który stanowi Załącznik Nr 1 lub Załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.
3. Pisemne zgłoszenia lub oferty na najem należy składać w zaklejonej kopercie (w jednej kopercie jedno zgłoszenie/jedna oferta) opatrzonej napisem:
„ZGŁOSZENIE/OFERTA W NEGOCJACJACH NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO LUB POMIESZCZENIA W LOKALU PRZY ULICY”.
4. Przy planowanym przystąpieniu do negocjacji na kilka lokali, należy złożyć odrębne zgłoszenie lub odrębną ofertę na każdy lokal osobno.
5. **Negocjacje ustne** na podstawie złożonych zgłoszeń Komisja przeprowadza odrębnie z każdym zgłaszającym, ustalając terminy z poszczególnymi zgłaszającymi telefonicznie lub e-mailowo.
6. Negocjacje ustne rozpoczyna się od sprawdzenia czy osoby przystępujące do negocjacji posiadają wymagane dokumenty wymienione w pkt 8.
7. Kolejno uczestnicy negocjacji zgłaszają ustnie oferty stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z propozycją realizacji warunków określonych w zaproszeniu do negocjacji.
8. Komisji należy przedłożyć:
 - a) dowód tożsamości,
 - b) aktualne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą negocjacji, dokumenty identyfikujące uczestnika negocjacji tj. odpis z właściwego rejestru np. KRS lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej lub innych,
 - c) pełnomocnicy (niewskazani w KRS lub właściwych rejestrach) powinni przedstawić oryginał pełnomocnictwa do udziału w negocjacjach oraz zawarcia umowy najmu,
 - d) oświadczenie o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku przyszłego najemcy, w tym również, że uczestnik nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych lub zaległości w opłatach z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska i nie figuruje w Krajowym Rejestrze Długów,
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się i przyjęciu bez zastrzeżeń regulaminu negocjacji,
 - f) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, wzorem umowy najmu i o przyjęciu warunków najmu bez zastrzeżeń,
 - g) oświadczenie o rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu,
 - h) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych.
9. **Negocjacje pisemne** prowadzone są na podstawie złożonych ofert, do których należy dołączyć jako załączniki dokumenty wymienione w ust. 8 pkt b-h. W przypadku ich braków

Komisja wyzywa oferenta (telefonicznie lub e-mailowo) w toku badania ofert do ich uzupełnienia w terminie 3 dni pod rygorem odrzucenia oferty.

10. Przy wyborze przyszłego najemcy Komisja kieruje się następującymi kryteriami:
 - a) wysokością zaoferowanej stawki czynszu za 1 m² netto,
 - b) zaproponowanymi warunkami przez przystępujących do negocjacji.
11. W negocjacjach pisemnych w przypadku wpływu równorzędnych ofert Komisja przeprowadza dalsze pisemne negocjacje mające na celu wyłonienie najkorzystniejszej stawki czynszu za 1 m² netto, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt b.
12. Rozstrzygnięcie negocjacji następuje w terminie 14 dni od daty zakończenia zbierania ofert, która jest określona w ogłoszeniu o najmie okazjonalnym lub od zakończenia ustnych negocjacji z ostatnim zgłaszającym.
13. Wykaz przyszłych najemców, którzy wygrali negocjacje na okazjonalny najem lokali użytkowych, zostaje podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Gdańskich Nieruchomości.
14. Ujawnienie przez Komisję faktu zatajenia przez oferenta posiadania zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych, w tym również posiadania zadłużenia lokali, których oferent nie jest już najemcą, spowoduje odrzucenie oferty tego oferenta.

§ 6

1. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonych negocjacji. Protokół powinien zawierać informacje o:
 - a) terminie i miejscu negocjacji,
 - b) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji,
 - c) dacie sporządzenia protokołu,
 - d) oznaczeniu adresów lokali/pomieszczeń będących przedmiotem negocjacji,
 - e) wyjściowej stawce czynszu netto za 1 m² powierzchni lokalu oraz o najwyższej stawce czynszu za 1m² osiągniętej w negocjacji,
 - f) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie wszystkich uczestników negocjacji, w tym osoby wyłonionej w negocjacji jako przyszłego najemcy lokalu i wynegocjowanej stawce czynszu.
2. Protokół z przeprowadzonych negocjacji sporządza się w jednym egzemplarzu.
3. Protokół z przeprowadzonych negocjacji podpisują przewodniczący i członkowie Komisji.
4. Wyniki negocjacji podlegają zatwierdzeniu przez Dyrektora.
5. Dyrektor może unieważnić wyniki negocjacji bez podania przyczyny.
6. Zarządzenia Dyrektora zatwierdzające wyniki negocjacji na najem okazjonalny lokali użytkowych lub pomieszczeń w lokalach, będących w trwałym zarządzie Gdańskich Nieruchomości podają imiona i nazwiska lub nazwy podmiotów wyłonionych w ustnych negocjacjach na najem oraz przeznaczenie lokalu.

§ 7

1. Podmioty zainteresowane najmem lokali użytkowych, umieszczonych na wykazie, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu powinni przed przystąpieniem do negocjacji zapoznać się z ich stanem technicznym.
2. Do udostępnienia lokali użytkowych, umieszczonych w wykazie, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu, osobom zainteresowanym ich wynajmem, zobowiązane są Obszary Administracyjne lub Biuro Lokali Użytkowych właściwe dla miejsca położenia lokali.

§ 8

1. Zawarcie umowy z najemcą lokalu wyłonionym w trybie negocjacji następuje po spełnieniu przez niego w terminie 14 dni roboczych poniższych warunków łącznie:
 - 1) złożeniu kaucji, zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych najemcy wobec wynajmującego w wysokości, co najmniej wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia w sezonie grzewczym) wynikających z umowy i powstałych w okresie trwania najmu, do wyboru najemcy w formie:
 - a) środków finansowych zdeponowanych na oprocentowanym rachunku bankowym w banku wskazanym przez wynajmującego, lub
 - b) gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej i przeniesienia na wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem,
 - 2) złożeniu zabezpieczenia gwarancyjnego kosztów opróżnienia lokalu, do wyboru najemcy w formie:
 - a) weksla in blanco poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksla, trybu i warunków domagania się zapłaty z weksla,
 - b) aktu notarialnego sporządzonego na koszt najemcy, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji w przypadku nie wywiązania się wobec wynajmującego z zobowiązań finansowych wynikających z umowy (art. 777 § 1 pkt 5 kpc),
 - 3) złożeniu zabezpieczenia opuszczenia i opróżnienia lokalu w formie aktu notarialnego, sporządzonego na koszt najemcy, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia lokalu po ustaniu umowy najmu (art. 777 § 1 pkt 4 kpc).
2. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 zostaną uruchomione przez wynajmującego, gdy zadłużenie najemcy z tytułu najmu lokalu przekroczy sumę złożonej kaucji, o której mowa w punkcie 1 i będzie pokrywać roszczenia wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu. Zabezpieczenia, o których mowa w pkt 2 litera b i w pkt 3 mogą zostać ustanowione w jednym akcie notarialnym.

§ 9

1. Zastrzega się prawo wprowadzania szczególnych warunków przy negocjacjach.
2. Dyrektor zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyny odwołania negocjacji bądź wycofania któregośkolwiek lokalu z negocjacji.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do określenia rodzaju prowadzonej działalności w lokalach użytkowych wskazanych do wynajmu w drodze negocjacji oraz ograniczenia rodzaju podmiotów mogących wziąć udział w negocjacjach.

Z G Ł O S Z E N I E
DO UDZIAŁU W USTNYCH NEGOCJACJACH NA NAJEM OKAZJONALNY LOKALU
UŻYTKOWEGO/POMIESZCZENIA

Lokal / pomieszczenie przy ul.
poz. nrna wykazie lokali.

- 1. Imię i nazwisko, adres zamieszkania oferenta / Nazwa, adres siedziby:**
.....
.....
- 2. PESEL¹**
- 3. Telefon kontaktowy²:**
- 4. E-mail²:**
- 5. Nr NIP i REGON³:**
- 6. KRS.....**
- 7. Rodzaj działalności jaką oferent zamierza świadczyć we wskazanym lokalu:**
.....
- 8. Czas zawarcia umowy najmu, nie dłuższy niż 3 lata.....**

Gdańsk, dnia

.....
(Pieczęć i podpis oferenta lub osoby/osób
uprawnionej/uprawnionych do składania oświadczenia
woli w imieniu oferenta)

¹ Pole obowiązkowe dla osób fizycznych niebędących czynnym podatnikiem VAT i osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej

² Pole nieobowiązkowe dla osób fizycznych prowadzących i nieprowadzących działalności gospodarczej

³ Pole obowiązkowe dla prowadzących działalność gospodarczą lub będących czynnym podatnikiem VAT.

OŚWIADCZENIA

1. Niniejszym oświadczam, że nie istnieją żadne okoliczności mogące spowodować egzekucję z mojego majątku, w tym również nie posiadam zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych lub zaległości w opłatach z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska i nie figuruję w Krajowym Rejestrze Długów.
2. Ponadto oświadczam, iż zapoznałem(am) się:
 - ze stanem technicznym lokalu użytkowego,
 - ze wzorem umowy najmu,
 - z regulaminem organizowania i przeprowadzania negocjacji na najem okazjonalny lokali użytkowych lub pomieszczeń w lokalach, będących w trwałym zarządzie Gdańskich Nieruchomości,
 - z uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r., z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe,i przyjmuję warunki najmu oraz negocjacji bez zastrzeżeń.
3. Oświadczam, że najmuje/nie najmuje* lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miasta Gdańska (W przypadku najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Miasta Gdańska/Skarbu Państwa załączyć zaświadczenie o braku zaległości w opłatach z właściwego Obszaru Administracyjnego Gdańskich Nieruchomości).
4. Niniejszym oświadczam, że zostałem poinformowany, iż budynek przy ul..... w Gdańsku posiada/nie posiada* świadectwa charakterystyki energetycznej i nie żądam jego wydania.

ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

5. Oświadczam, że dane osobowe zawarte w zgłoszeniu wraz z załącznikami oraz ewentualnych zabezpieczeniach najmu podaję dobrowolnie i wyrażam zgodę na ich przetwarzanie przez Gdańskie Nieruchomości w Gdańsku ul. Partyzantów 74, który działa na podstawie ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. 2019 r. poz. 1781 z późn.zm), który jest administratorem danych osobowych reprezentowanym przez Dyrektora tel. 58 524 10 16.
Przyjmuję do wiadomości, że kontakt z administratorem danych osobowych lub inspektorem ochrony danych możliwy jest przez e mail: iodo@nieruchomoscigda.pl lub formularz kontaktowy dostępny na www.nieruchomoscigda.pl oraz, że te dane osobowe:
 - są zbierane i przetwarzane dla potrzeb niezbędnych do przeprowadzenia postępowania o najem lokalu, zawarcia i realizacji umowy najmu przy zachowaniu zasady jawności postępowania i jego wyniku oraz dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów administratora danych zgodnie z w/w ustawą, uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów , czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe oraz z Regulaminem organizowania i przeprowadzania negocjacji na najem okazjonalny lokali użytkowych lub pomieszczeń w lokalach, będących w trwałym zarządzie Gdańskich Nieruchomości,
 - nie będą przekazywane do państw trzecich,
 - będą przechowywane przez okres 10 lat od zakończenia procedury wyłonienia najemcy, w przypadku oferenta, z którym zostanie zawarta umowa najmu okres wynosi 10 lat od zakończenia trwania umowy lub okres przedawnienia roszczeń z tej umowy,
 - mogą być udostępnione zarządcy obiektu i gminnym jednostkom organizacyjnym uczestniczącym w procedurze i realizacji najmu,

Przyjmuję do wiadomości, iż brak wyrażenia zgody na przetwarzanie danych skutkuje odrzuceniem oferty. Ponadto przyjmuję do wiadomości, że osobie, której dane osobowe dotyczą służy prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, aktualizacji, uzupełniania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, przenoszenia i usuwania danych oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Gdańsk, dnia

.....
(Pieczętka i podpis oferenta lub osoby/osób uprawnionej/uprawnionych do składania oświadczenia woli w imieniu oferenta)

* niepotrzebne skreślić

O F E R T A
W PISEMNYCH NEGOCJACJACH NA NAJEM OKAZJONALNY LOKALU
UŻYTKOWEGO/POMIESZCZENIA

Lokal / pomieszczenie przy ul.
poz. nrna wykazie lokali.

- 1. Imię i nazwisko, adres zamieszkania oferenta / Nazwa, adres siedziby:**
.....
- 2. PESEL¹**
- 3. Telefon kontaktowy²:**
- 4. E-mail²:**
- 5. Nr NIP i REGON³:**
- 6. KRS**.....
- 7. Rodzaj działalności jaką oferent zamierza świadczyć we wskazanym lokalu:**
.....
- 8. Czas zawarcia umowy najmu, nie dłuższy niż 3 lata**.....
- 9. Oferowana stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (netto - bez podatku VAT):**
(słownie zł:.....)
- 10. Załączniki:**
.....
.....
.....
.....
.....

Gdańsk, dnia

.....
(Pieczęć i podpis oferenta lub osoby/osób
uprawnionej/uprawnionych do składania oświadczenia
woli w imieniu oferenta)

¹ Pole obowiązkowe dla osób fizycznych niebędących czynnym podatnikiem VAT i osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej

² Pole nieobowiązkowe dla osób fizycznych prowadzących i nieprowadzących działalności gospodarczej

³ Pole obowiązkowe dla prowadzących działalność gospodarczą lub będących czynnym podatnikiem VAT.

OŚWIADCZENIA

1. Niniejszym oświadczam, że nie istnieją żadne okoliczności mogące spowodować egzekucję z mojego majątku, w tym również nie posiadam zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych lub zaległości w opłatach z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska i nie figuruję w Krajowym Rejestrze Długów.
2. Ponadto oświadczam, iż zapoznałem(am) się:
 - ze stanem technicznym lokalu użytkowego,
 - ze wzorem umowy najmu,
 - z regulaminem organizowania i przeprowadzania negocjacji na najem okazjonalny lokali użytkowych lub pomieszczeń w lokalach, będących w trwałym zarządzie Gdańskich Nieruchomości,
 - z uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r., z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe, i przyjmuję warunki najmu oraz negocjacji bez zastrzeżeń.
3. Oświadczam, że najmuje/nie najmuje* lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miasta Gdańska (W przypadku najmu lokalu stanowiącego własność Gminy Miasta Gdańska/Skarbu Państwa załączyć zaświadczenie o braku zaległości w opłatach z właściwego Obszaru Administracyjnego Gdańskich Nieruchomości).
4. Niniejszym oświadczam, że zostałem poinformowany, iż budynek przy ul..... w Gdańsku posiada/nie posiada* świadectwa charakterystyki energetycznej i nie żądam jego wydania.

ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

5. Oświadczam, że dane osobowe zawarte w zgłoszeniu wraz z załącznikami oraz ewentualnych zabezpieczeniach najmu podaję dobrowolnie i wyrażam zgodę na ich przetwarzanie przez Gdańskie Nieruchomości w Gdańsku ul. Partyzantów 74, który działa na podstawie ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. 2019 r. poz. 1781 z późn.zm), który jest administratorem danych osobowych reprezentowanym przez Dyrektora tel. 58 524 10 16.
Przyjmuję do wiadomości, że kontakt z administratorem danych osobowych lub inspektorem ochrony danych możliwy jest przez e mail: iodo@nieruchomoscigda.pl lub formularz kontaktowy dostępny na www.nieruchomoscigda.pl oraz, że te dane osobowe:
 - są zbierane i przetwarzane dla potrzeb niezbędnych do przeprowadzenia postępowania o najem lokalu, zawarcia i realizacji umowy najmu przy zachowaniu zasady jawności postępowania i jego wyniku oraz dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów administratora danych zgodnie z w/w ustawą, uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXIV/1045/05 z dnia 13 stycznia 2005r z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów , czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe oraz z Regulaminem organizowania i przeprowadzania negocjacji na najem okazjonalny lokali użytkowych lub pomieszczeń w lokalach, będących w trwałym zarządzie Gdańskich Nieruchomości,
 - nie będą przekazywane do państw trzecich,
 - będą przechowywane przez okres 10 lat od zakończenia procedury wyłonienia najemcy, w przypadku oferenta, z którym zostanie zawarta umowa najmu okres wynosi 10 lat od zakończenia trwania umowy lub okres przedawnienia roszczeń z tej umowy,
 - mogą być udostępnione zarządcy obiektu i gminnym jednostkom organizacyjnym uczestniczącym w procedurze i realizacji najmu,

Przyjmuję do wiadomości, iż brak wyrażenia zgody na przetwarzanie danych skutkuje odrzuceniem oferty. Ponadto przyjmuję do wiadomości, że osobie, której dane osobowe dotyczą służy prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, aktualizacji, uzupełniania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, przenoszenia i usuwania danych oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Gdańsk, dnia

.....
(Pieczęć i podpis oferenta lub osoby/osób uprawnionej/uprawnionych do składania oświadczenia woli w imieniu oferenta)

* niepotrzebne skreślić