

## **REGULAMIN NEGOCJACJI POZA KONKURSEM OFERT NA NAJEM GARAŻY POŁOŻONYCH NA TERENIE DZIELNICY WILANÓW M.ST. WARSZAWY**

### **§ 1**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Negocjacje poza konkursem ofert są organizowane przez Burmistrza Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy.
2. Regulamin ma zastosowanie do oddawania w najem poza konkursem ofert garaży, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3 Zarządzenia nr 5923/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 07.05.2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (z późn. zm.), tzn. garaży, które nie zostały wynajęte pomimo przeprowadzenia jednego konkursu ofert z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu.

### **§ 2**

#### **Garaże przeznaczone do najmu**

1. Zbiorczy wykaz garaży przeznaczonych do najmu stanowi załącznik nr 1 do ogłoszenia o negocjacjach poza konkursem ofert na najem garaży położonych na terenie Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy przy ul. Kosiarzy/ al. Wilanowska, ogłoszenie o negocjacjach wraz z załącznikami podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Urzędu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy [www.wilanow.pl](http://www.wilanow.pl), na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń m.st. Warszawy [www.eto.um.warszawa.pl](http://www.eto.um.warszawa.pl) oraz na garażach przeznaczonych do najmu.
2. Oferty należy składać w miejscu i datach wskazanych w ogłoszeniu o negocjacjach poza konkursem ofert, o którym mowa w ust. 1. Oferty nie będą przyjmowane po upływie powyższego terminu.
3. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert, a wniesione wadium zostanie zwrócone oferentowi.
4. Otwarcie ofert odbywa się w dniu i miejscu wskazanym w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1. W trakcie otwarcia ofert Komisja negocjacyjna przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia składane przez oferentów.
5. Garaż wystawiony do negocjacji poza konkursem ofert może zostać z nich wycofany. Negocjacje poza konkursem ofert mogą zostać unieważnione w części

lub w całości bez podania przyczyny, na każdym etapie postępowania, do momentu podpisania umowy.

### **§ 3**

#### **Warunki przyjęcia oferty**

1. Ofertę na najem garażu należy złożyć w Urzędzie Dzielnicy Wilanów, przy ul. Franciszka Klimczaka 2, 02 – 797 Warszawa w Wydziale Zarządzania Nieruchomościami dla Dzielnicy Wilanów, pok. 221.
2. Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie formatu A4 ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Oferta”, nazwę oferenta, numer garażu oraz powierzchnię garażu, którego oferta dotyczy, a także w przypadku opisanym w § 3 ust. 3 niniejszego regulaminu należy wpisać preferowaną kolejność wyboru garażu.
3. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden garaż, wymagane są odrębne oferty.
4. Preferencje wyboru garażu należy napisać na kopercie w sytuacji, gdy oferent zamierza wynająć tylko jeden spośród garaży na które złożył oferty (np. Preferowana kolejność wyboru garażu: 1. garaż nr 15 pow. 15,70 m<sup>2</sup> , 2. garaż nr 16 pow. 15,70 m<sup>2</sup> itd.). Opis preferencji należy powtórzyć na każdej składanej kopercie.
5. Powyższa koperta z ofertą powinna być umieszczona w dodatkowej nieprzezroczystej kopercie z opisem:
  - 1) „Negocjacje poza konkursem ofert nr 1/N/WZN/SL/2019”
  - 2) data ogłoszenia negocjacji poza konkursem ofert.
6. Wniesienie wadium i załączenie dowodu wpłaty do oferty.
7. Otwarcie ofert nastąpi pół godziny od zakończenia przyjmowania ofert.
8. Oferty opisane przez przyjmującego datą i godziną wpłynięcia są deponowane w kasie pancерnej.

### **§ 4**

#### **Wymogi dotyczące treści oferty**

1. Ofertę należy złożyć na formularzu oferty, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do regulaminu. Za ważną uznaje się jedynie ofertę złożoną na ww. formularzu. Zmiana treści wzoru oferty skutkuje jej odrzuceniem.
2. Oferta powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko oraz adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę oferenta, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
  - 2) numer oraz powierzchnię garażu, o który ubiega się oferent;
  - 3) PESEL (osoby fizyczne), NIP, REGON;
  - 4) telefon kontaktowy oraz/lub email (dane, które nie są wymagane, ale ułatwią kontakt);
  - 5) określenie rodzaju garażowanego pojazdu lub urządzenia transportowego;

- 6) oferowaną wysokość stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni garażu (zapis liczbowy i słowny oferowanej stawki);
  - 7) informacje czy oferent najmuje lokale użytkowe, garaże lub stanowiska w halach garażowych od Miasta Stołecznego Warszawy;
  - 8) dane do podpisania umowy (w tym dane osób upoważnionych do podpisania umowy najmu – dotyczy osób prawnych lub innych podmiotów nie będących osobami fizycznymi);
  - 9) określenie sposobu ewentualnego zwrotu wadium (w kasie Urzędu lub przelewem na podany numer konta);
  - 10) podpis oferenta oraz datę sporządzenia oferty.
3. Do oferty należy załączyć obowiązkowo niżej wymienione oświadczenia i dokumenty (**brak wymaganych oświadczeń i dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty**):
- 1) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem, trybem odbioru wadium, tekstem umowy najmu i przyjęciu warunków bez zastrzeżeń;
  - 2) oświadczenie oferenta o dokonaniu oględzin garażu i zapoznaniu się z jego stanem technicznym i/lub projektem protokołu zdawczo-odbiorczego, wraz z akceptacją bez zastrzeżeń;
  - 3) zobowiązanie oferenta do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto oraz trzymiesięcznych opłat brutto i protokolarnego przejęcia garażu w terminie 10 dni roboczych od podpisania umowy najmu;
  - 4) oświadczenie oferenta, że wszelkie dane zawarte w ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przez oferenta zgodnie z prawdą;
  - 5) oświadczenie oferenta, o posiadaniu świadomości, iż oferta wypełniona nieprawidłowo, bez wymaganych dokumentów lub posiadająca inne braki formalne, nie zostanie rozpatrzona;
  - 6) oświadczenie oferenta, że wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia negocjacji poza konkursem ofert, przy zachowaniu zasady jawności postępowania negocjacji poza konkursem ofert i wyniku negocjacji poza konkursem ofert;
  - 7) oświadczenie oferenta, że w przypadku wygrania negocjacji poza konkursem ofert zobowiąże się do dostarczenia wszelkich wymaganych dokumentów przed podpisaniem umowy najmu;
  - 8) uzupełnione właściwe oświadczenie o prowadzeniu działalności przez podmiot składający ofertę (**załącznik nr 2a** albo **załącznik nr 2b** do niniejszego regulaminu) z wyłączeniem ofert składanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminów proceduralnych przez oferenta będącego osobą fizyczną i planującego rozpoczęcie jednoosobowej działalności gospodarczej dopuszcza się złożenie oświadczenia, że w przypadku wygrania konkursu oświadczenie potwierdzające prowadzenie działalności gospodarczej zostanie dostarczone przed podpisaniem umowy najmu (**załącznik nr 3c** do niniejszego regulaminu);
  - 9) w przypadku gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej;

- 10) dokument potwierdzający wpłatę wadium;
  - 11) oświadczenie o braku zaległości w opłatach wobec Skarbu Państwa i ZUS, (**załącznik nr 3a** albo **załącznik nr 3b** do niniejszego regulaminu), z wyłączeniem ofert na najem garaży składanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej; osoby fizyczne składają oświadczenie, że nie posiadają zaległości wobec m.st. Warszawy, (**załącznik nr 3c** niniejszego regulaminu);
  - 12) oświadczenie o adresach lokali, garaży, boksów motocyklowych, stanowisk w halach garażowych stanowiących własność m.st. Warszawy, wynajmowanych przez oferenta na terenie m.st. Warszawy oraz o braku zaległości w opłatach z tytułu najmu tych lokali, a w przypadku nie wynajmowania lokali stanowiących własność m.st. Warszawy oświadczenie w tym zakresie (**załącznik nr 3a** albo **załącznik nr 3b**, albo **załącznik nr 3c** do niniejszego regulaminu);
  - 13) oświadczenie, że podmiot składający ofertę nie jest w stanie likwidacji lub upadłości (**załącznik nr 3a** albo **załącznik nr 3b** do niniejszego regulaminu), z wyłączeniem ofert na najem garaży składanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej;
  - 14) w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną pozostającego w związku małżeńskim oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciąganie zobowiązań wynikających z umowy najmu lub oświadczenie, iż nie pozostaje w związku małżeńskim (**załącznik nr 3a** albo **załącznik nr 3c** do niniejszego regulaminu).
4. Wszystkie załączniki dostępne są wraz z ogłoszeniem na stronie Urzędu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy [www.wilanow.pl](http://www.wilanow.pl), na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń m.st. Warszawy [www.eto.um.warszawa.pl](http://www.eto.um.warszawa.pl), w Urzędzie Dzielnicy Wilanów, przy ul. Franciszka Klimczaka 2, 02 – 797 Warszawa w Wydziale Zarządzania Nieruchomościami dla Dzielnicy Wilanów, pok. 221.
  5. Termin związania ofertą wynosi 60 dni licząc od dnia upływu terminu składania ofert.

## § 5 Wadium

1. Kwota wadium dla każdego garażu podana została w wykazie garaży przeznaczonych do najmu w drodze negocjacji poza konkursem ofert. Wysokość wadium stanowi iloczyn wywoławczej miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> i powierzchni całkowitej garażu.
2. Wadium w wysokości określonej dla danego garażu należy wpłacić:
  - 1) gotówką w kasie Urzędu Dzielnicy Wilanów, ul. Franciszka Klimczaka 2, 02-797 Warszawa. Kasa jest czynna w poniedziałek w godz. 8:00 – 17:45, od wtorku do piątku w godz. 8:00 -15:45
  - 2) lub wnieść przelewem na konto Urzędu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy: nr 73 1030 1508 0000 0005 5001 6109 w Banku Handlowym w Warszawie S.A.

W takim przypadku za datę wpłaty uznaje się datę uznania przez Bank podanego rachunku Urzędu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy

3. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden garaż, oferent zobowiązany jest do:
  - 1) wniesienia najwyższego z wadium w przypadku chęci wynajęcia tylko jednego z wybranych garaży,
  - 2) wniesienia wadium za każdy garaż w przypadku chęci najmu kilku wybranych przez oferenta garaży.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał negocjacje (lub którego oferta została przyjęta) nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet czynszu.
5. Wadium nie podlega zwrotowi zarówno w sytuacji, gdy oferent wygrywający negocjacje poza konkursem ofert nie podpisał umowy najmu w ciągu 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu negocjacji, jak i w sytuacji, gdy umowa najmu zostaje podpisana przez oferenta wygrywającego, jednak nie zostaje skutecznie zawarta, a więc rezygnacja następuje przed protokolarnym przekazaniem garażu.
6. Oferentom, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zostanie zwrócone przelewem na wskazane w ofercie konto lub w kasie Urzędu Dzielnicy Wilanów nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu negocjacji.
7. W przypadku przekroczenia terminu z winy organizującego lub przeprowadzającego negocjacje, wadium zwraca się wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.
8. Od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu negocjacji, oferenci których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, mogą odebrać dokumenty załączone do oferty, z wyłączeniem druku oferty, oświadczeń wymaganych zgodnie z Regulaminem i kopii dowodu wpłaty wadium.
9. Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia wskazanego w ogłoszeniu, w którym upływa termin składania oferty.

## **§ 6**

### **Pakiet informacyjny**

W celu obejrzenia garażu i uzyskania informacji należy zgłosić się do Wydziału Zarządzania Nieruchomościami dla Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy, ul. Franciszka Klimczaka 2, 02-797 Warszawa, pok. 221, 222, tel. 22 44 34 999, 22 44 35 039, 22 44 34 940 od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 – 15:45

## **§ 7**

### **Pozostałe warunki negocjacji**

1. Spośród ofert spełniających wymogi niniejszego regulaminu, komisja negocjacyjna 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 60 dni od daty upływu terminu składania ofert.
3. Negocjacje poza konkursem ofert odbędą się także w przypadku złożenia tylko jednej oferty spełniającej warunki i wymogi określone w ogłoszeniu o negocjacjach na dany garaż.
4. Oferty proponujące stawkę czynszu w kwocie mniejszej niż minimalna nie będą rozpatrywane.
5. Komisja negocjacyjna zobowiązana jest do przygotowania protokołu z posiedzenia.
6. Komisja dokonuje wyboru oferty, która zawiera propozycję najwyższej stawki czynszu; w przypadku, gdy to kryterium spełniają co najmniej 2 oferty, komisja organizuje dodatkowe negocjacje ustne ograniczone dla oferentów, którzy złożyli oferty równorzędne. Komisja zawiadomi tych oferentów o terminie dodatkowych negocjacji. W dodatkowych negocjacjach ustnych ograniczonych, oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu powyżej stawki zamieszczonej w ofertach równorzędnych dopóki (mimo trzykrotnego wywołania) nie ma dalszych postąpień.
7. Przewodniczącego oraz członków komisji negocjacyjnej w składzie od 3 do 5 osób wyznacza Burmistrz Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy spośród pracowników Urzędu Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy

## **§ 8**

### **Czynności związane z zamknięciem negocjacji**

1. Negocjacje uważa się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu. Komunikat o zamknięciu negocjacji zostanie umieszczony na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy [www.eto.um.warszawa.pl](http://www.eto.um.warszawa.pl), a także na stronie [www.wilanow.pl](http://www.wilanow.pl) wraz z informacją o terminie składania przez uczestników negocjacji skarg na czynności związane z przeprowadzeniem negocjacji.
2. W terminie 3 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu o zamknięciu negocjacji uczestnik może wnieść skargę na czynności związane z przeprowadzeniem negocjacji poza konkursem ofert do Burmistrza Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy.
3. Burmistrz rozpatruje skargę w terminie 3 dni roboczych od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z najmem garaży zostają wstrzymane.
4. Burmistrz może uznać skargę za niezasadną bądź uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności negocjacyjnych albo unieważnić negocjacje w części dotyczącej skargi.
5. Po rozpatrzeniu skargi Wydział Zarządzania Nieruchomościami dla Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy zawiadamia skarżącego i umieszcza na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy [www.eto.um.warszawa.pl](http://www.eto.um.warszawa.pl), a także na

stronie [www.wilanow.pl](http://www.wilanow.pl) na okres 3 dni roboczych informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

6. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem negocjacji albo w razie uznania skargi za niezasadną, Burmistrz Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy [www.eto.um.warszawa.pl](http://www.eto.um.warszawa.pl), a także na stronie [www.wilanow.pl](http://www.wilanow.pl) na okres 3 dni roboczych, informację o wynikach negocjacji, która powinna zawierać:
  - 1) datę przeprowadzenia negocjacji,
  - 2) oznaczenie garażu będącego przedmiotem negocjacji,
  - 3) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby wybranej na najemcę garażu.
7. Oferenta, który został wybrany na najemcę, zawiadamia się na piśmie w terminie 3 dni roboczych od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach negocjacji.

## **§ 9**

### **Umowa**

1. Z oferentem, którego ofertę wybrano, zostanie zawarta umowa o treści odpowiadającej wzorowi umowy stanowiącej Załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu.
2. Warunki umowy nie podlegają negocjacjom.
3. Umowa najmu zawierana jest na okres wskazany dla każdego garażu w wykazie garaży przeznaczonych do najmu w drodze negocjacji poza konkursem ofert.
4. Czynsz płacony jest od dnia protokolarnego przekazania garażu.

## **§ 11**

### **Obowiązki oferenta związane z zawarciem umowy**

1. W przypadku wygrania negocjacji poza konkursem ofert, przed podpisaniem umowy najmu oferent zobowiązany jest:
  - 1) okazać aktualny dowód rejestracyjny posiadanego pojazdu (który będzie parkowany w danym garażu), z którego wynika, że oferent jest właścicielem, współwłaścicielem pojazdu lub posiada pojazd na podstawie zawartej umowy leasingowej, a w przypadku oferenta, który nie posiada własnego pojazdu – dokument potwierdzający prawo użytkowania pojazdu przez oferenta wraz z kopią dowodu rejestracyjnego, z ważnym badaniem technicznym;
  - 2) w przypadku przechowywania innego urządzenia transportowego okazać ważny dokument potwierdzający prawo oferenta do korzystania z tego urządzenia;
  - 3) okazać dowód osobisty (dowód osobisty osoby reprezentującej oferenta).
2. Najpóźniej w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy najmu oferent zobowiązany jest do wpłacenia kaucji na rachunek Wynajmującego i protokolarnego przejęcia garażu. Wykonanie tych czynności w podanym terminie

stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy najmu. Kaucję należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia umowy najmu.

3. Wpłata kaucji w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezłożenie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
4. Wysokość kaucji stanowi równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto i opłat niezależnych od wynajmującego.
5. Umowę najmu garażu, zawiera się na czas oznaczony na 3 lata i winna być ona zawarta w terminie do 14 dni od dnia wywieszenia Komunikatu Burmistrza Dzielnicy Wilanów m.st. Warszawy w sprawie ogłoszenia wyników konkursu.
6. Obowiązek wnoszenia przez najemcę czynszu (oferowana wysokość stawki czynszu plus obowiązująca stawka VAT) oraz opłat niezależnych od wynajmującego oraz ewentualnie innych świadczeń powstaje od dnia protokolarnego przejęcia garażu po podpisaniu umowy najmu.
7. Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
8. Najemca garażu jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości.