

Załącznik do Zarządzenia nr 18
Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
z dnia 5 listopada 2025 r.

Regulamin

postępowania przetargowego przeprowadzanego przez Zarząd Nieruchomości
Komunalnych w Lublinie na najem wolnych lokali mieszkalnych do remontu o
powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m² wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu miasta Lublin

§ 1

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z siedzibą w Lublinie przy ul. Grodzkiej 12 dalej jako „ZNK” lub „Wynajmujący”.
Przedmiotem przetargu jest najem wolnych lokali mieszkalnych ujętych w Załączniku do Zarządzenia Nr 180/10/2025 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 30 października 2025 r. pozostających w zarządzie ZNK i będących własnością Gminy Lublin

§ 2

Lokale wynajmowane są w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego, z zastrzeżeniem § 3 na czas nieoznaczony.

§ 3

1. Przetarg przeprowadza się w dwóch etapach:
- a. przetarg nieograniczony pisemny (ofertowy - rozpatrzenie złożonych ofert)
 - b. przetarg ustny (licytacja)

§ 4

Przetargowi podlega tylko powierzchnia użytkowa lokalu bez wyposażenia wnętrza i innych urządzeń (np. zabezpieczających itp.)

§ 5

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Dyrektora ZNK
2. Komisja składa się co najmniej z 5 osób, w tym Przewodniczącego i jego Zastępcy oraz Sekretarza.
3. W czasie nieobecności Przewodniczącego Komisji jego obowiązki pełni Zastępca Przewodniczącego.
4. Komisja przeprowadza przetarg przy obecności minimum 3 osób.
5. W pracach Komisji Przetargowej może uczestniczyć przedstawiciel Urzędu Miasta Lublin upoważniony przez Prezydenta Miasta Lublin.

§ 6

Członkowie Komisji Przetargowej nie mogą ubiegać się o najem lokalu w ramach przeprowadzanego przetargu.

§ 7

1. Członek Komisji Przetargowej podlega wyłączeniu z prac Komisji jeżeli:
- a. pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub jest związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobą biorącą udział w przetargu w swoim imieniu lub jako reprezentant innego podmiotu;

- b. pozostaje z osobą biorącą udział w przetargu w swoim imieniu lub jako reprezentant innego podmiotu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do jego bezstronności;
2. Członkowie Komisji składają pisemne oświadczenie - stanowiące załącznik nr 2 do Regulaminu – o braku okoliczności, o których mowa w pkt. 1 niezwłocznie po poznaniu oferentów.
 3. Jeżeli osoba podlegająca wyłączeniu brała udział w czynności mającej wpływ na wynik przetargu - Dyrektor ZNK unieważnia przetarg

§ 8

1. Informacja o lokalach mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu zamieszczana jest na okres 14 dni :
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, ul. Grodzka 12;
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin, ul. Wieniawska 14 VII Piętro;
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wydziału Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin, ul. Peowiaków 13;
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie administratorów w poszczególnych rejonach;
 - na stronie internetowej Wynajmującego www.znk-lublin.pl;
 - na elektronicznej tablicy ogłoszeń na stronie Urzędu Miasta Lublin;
2. Informacja o której jest mowa w pkt. 1 powinna zawierać następujące dane:
 - a. adres lokalu;
 - b. powierzchnię użytkową lokalu;
 - c. opis lokalu;
 - d. stawkę wywoławczą czynszu;
 - e. zasady aktualizacji stawki czynszu;
 - f. termin wnoszenia opłat;

§ 9

1. Ogłoszenie o przetargu pisemnym podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia wywieszenia informacji o przeznaczeniu lokali do wynajmu poprzez :
 - a. zamieszczenie informacji w prasie lokalnej;
 - b. wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK;
 - c. wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Lublin Wydział Gospodarowania Mieniem, ul. Wieniawska 14, VII piętro;
 - d. wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Lublin Wydział Spraw Mieszkaniowych, ul. Peowiaków 13;
 - e. wywieszenie w siedzibach administratorów w poszczególnych rejonach;
 - f. zamieszczenie na stronie internetowej ZNK – www.znk-lublin.pl;
 - g. zamieszczenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń na stronie Urzędu Miasta Lublin;

§ 10

Termin przetargu pisemnego ustala się nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia zamieszczenia informacji o przetargu w lokalnej prasie.

§ 11

1. Ogłoszenie o przetargu pisemnym określa:
 - a. nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg;
 - b. informację o rodzaju przetargu;
 - c. przedmiot przetargu (adres i lokalizację lokali);
 - d. powierzchnię, opis lokali, wyposażenie w urządzenia techniczne;
 - e. wykaz prac koniecznych;

- f. informację z kim należy kontaktować się w sprawie obejrzenia lokali oraz uzyskania dodatkowych informacji;
- g. okresy na jakie zostaną zawarte umowy;
- h. informację, że zainteresowany ma obowiązek zaproponować kwotę miesięcznej stawki czynszu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu;
- i. informację, że Wynajmujący wymaga złożenia oferty na druku „OFERTA PRZETARGOWA” stanowiącym załącznik nr 3 do Regulaminu dostępnym na stronie internetowej ZNK lub w siedzibie ZNK;
- j. miejsce i termin oraz formę składania ofert;
- k. miejsce i termin przeprowadzenia części jawnej przetargu;
- l. zaproszenie oferentów do uczestniczenia w części jawnej przetargu;
- m. wysokość, formę, miejsce i termin wpłacenia wadium;
- n. informację o kryterium wyboru ofert;
- o. informację o obowiązku wniesienia przed zawarciem umowy kaucji zgodnie z § 18 pkt 4 „Regulaminu”;
- p. informację, że wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg w przypadku określonym w § 14 pkt 6 „Regulaminu” zostaje zaliczone na poczet czynszu;
- q. wykaz wymaganych dokumentów i oświadczeń oraz termin i miejsce ich złożenia;
- r. informację o obowiązku zapoznania się ze wzorem umowy i regulaminem przetargu;
- s. zasady aktualizacji stawki czynszu;
- t. termin wnoszenia opłat;
- u. zastrzeżenie o możliwości wycofania lokalu z przetargu, odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn;
- v. zastrzeżenie, że w przypadku gdy uczestnicy przetargu zaoferowali tę samą stawkę Komisja Przetargowa przeprowadzi ustną licytację ograniczoną;

§ 12

1. W przetargu nie mogą brać udziału osoby posiadające zadłużenie względem Gminy Lublin.
2. W przypadku wygrania przetargu przez najemcę lokalu komunalnego ma On obowiązek zdania dotychczas zajmowanego lokalu wynajmującemu po objęciu w najem mieszkania uzyskanego w drodze przetargu.

§ 13

1. Przed przystąpieniem do przetargu oferent powinien wpłacić wymagane wadium oraz przedłożyć ZNK następujące dokumenty:
 - a. Pisemne oświadczenie o:
 - zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania przetargu;
 - zapoznaniu się z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu;
 - zapoznaniu się z wzorem umowy najmu (załącznik nr 1), oraz przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń;
 oraz o:
 - dokonaniu oględzin lokalu;
 - zapoznaniu się z jego stanem technicznym;
 - gotowości przystąpienia do przetargu;
 - nie zaleganiu z płatnościami względem Gminy Lublin i posiadaniu dochodów wystarczających aby terminowo regulować opłaty z tytułu najmu lokalu;
 - b. Oferent działający przez pełnomocnika załącza do oferty oryginał pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym;
 - c. klauzulę informacyjną dot. przetwarzania danych osobowych;

§ 14

1. Oferenci przystępujący do przetargu obowiązani są do wniesienia wadium.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.
3. Wysokość wadium określa się do wysokości dwumiesięcznego czynszu wyliczonego przez Wynajmującego w oparciu o stawkę czynszu obowiązującą dla lokalu tj:
 - Niecała 18/8 – wadium : 2320,55 zł (słownie: dwa tysiące trzysta dwadzieścia zł 55/100);
 - Kołłątaja 5/5 – wadium: 1520,91 zł (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia zł 91/100);
4. Wadium należy wnieść w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
5. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku PEKAO S.A V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, rachunek nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894. O uznaniu wpłaconego wadium decyduje data wpływu środków na rachunek Wynajmującego. Na poleceniu przelewu należy wpisać: "Wadium - przetarg na najem lokalu mieszkalnego nr .. przy ul. w Lublinie"
6. W przypadku oferenta wygrywającego przetarg wpłacone wadium zostaje zaliczone na poczet czynszu i świadczenia.
7. Wynajmujący zwraca niezwłocznie wadium oferentowi, który:
 - wycofał swój udział w przetargu przed upływem terminu otwarcia ofert lub przed rozpoczęciem licytacji;
 - został wykluczony z przetargu;
 - którego oferta została odrzucona;
8. Wadua wpłacone przez pozostałych oferentów zwracane są niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
9. Jeżeli oferent wygrywający przetarg uchyla się od zawarcia umowy wadium nie podlega zwrotowi.
10. W przypadku:
 - odwołania przetargu;
 - unieważnienia przetargu;
 - zakończenia przetargu wynikiem negatywnym;wadium jest zwracane niezwłocznie wszystkim oferentom.

§ 15

1. Oferta powinna zawierać:
 - a. imię, nazwisko i adres osoby ubiegającej się o najem lokalu;
 - b. datę sporządzenia oferty;
 - c. oferowaną miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - d. oświadczenie, że w przypadku wygrania przetargu przed podpisaniem umowy oferent wniesie kaucję o której mowa w § 18 pkt 4 niniejszego „Regulaminu” oraz że wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet czynszu;
 - e. wymagane dokumenty wymienione w § 13 ust.1.;Oferta winna być złożona na druku „OFERTA PRZETARGOWA” stanowiącym załącznik nr 3 do regulaminu, dostępnym w siedzibie ZNK i na jego stronie internetowej www.znk-lublin.pl
2. Oferta winna być podpisana przez oferenta lub osobę przez niego upoważnioną.
3. Ofertę należy złożyć w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu w zamkniętej kopercie zaadresowanej na Wynajmującego, zaopatrzonej w adres nadawcy z dopiskiem „ oferta na najem lokalu do remontu nie otwierać przed..... (data i czas otwarcia ofert)".
4. Jedna osoba może złożyć ofertę na każdy lokal będący przedmiotem przetargu. Jeżeli jednak złożone oferty w rezultacie licytacji będą najwyższe na więcej niż jeden lokal, oferent może podpisać umowę najmu na jeden wybrany przez siebie lokal.

5. Oferenci pozostający w związku małżeńskim nie mogą brać udziału w postępowaniu przetargowym osobno na różne lokale.
6. Oferty które wpłyną po terminie nie będą rozpatrywane - zostaną odesłane nadawcy bez otwierania.

§ 16

1. W części jawnej Komisja Przetargowa podaje:

- a. informację, że zgodnie z wzorem umowy oferowana stawka czynszu będzie podlegała corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez GUS;
- b. informację o obowiązku wniesienia przed podpisaniem umowy kaucji zgodnie z §18 pkt 4 „Regulaminu”;
- c. zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w terminie określonym przez Wynajmującego, nie później niż 7 dni roboczych po podaniu do publicznej wiadomości ogłoszenia o wyniku przetargu;
- d. zastrzeżenie, że najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy;
- e. informację, że w przypadku uchylania się oferenta wygrywającego przetarg od zawarcia umowy traci on wpłacone wadium;

a następnie:

- dokonuje publicznego otwarcia ofert w obecności oferentów, którzy przybyli na otwarcie;
- podaje dane oferenta i zaoferowaną przez niego stawkę;
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

2. W części niejawnej komisja sprawdza prawidłowość złożonych zaświadczeń i oświadczeń, ustala które oferty spełniają wymagania określone przez Wynajmującego
3. Przetarg jest ważny jeżeli wpłynie minimum 1 oferta spełniająca warunki przetargu określone w ogłoszeniu.
4. Przetarg wygrywa ten z oferentów, który spełnia wymogi przetargu i w swojej ofercie zaproponował najwyższą miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. W przypadku gdy uczestnicy przetargu zaoferowali taką samą stawkę czynszu Komisja Przetargowa przeprowadzi ustną licytację ograniczoną do oferentów, którzy złożyli oferty zawierające równorzędną, najwyższą stawkę czynszu.

§ 17

1. O terminie ustnej licytacji ograniczonej Wynajmujący zawiadamia oferentów z minimum tygodniowym wyprzedzeniem.
2. Przed przystąpieniem do licytacji stawki czynszu Przewodniczący Komisji Przetargowej podaje do wiadomości:
 - a. przedmiot przetargu (adres i lokalizację lokalu, powierzchnię);
 - b. oferty które zostały dopuszczone do przetargu;
 - c. stawkę wywoławczą za m², która była najwyższą stawką zaoferowaną w przetargu ofertowym pisemnym i wskazuje osobę prowadzącą licytację ustną;
3. Sprawdza tożsamość oferentów, przyjmuje oświadczenia uczestników przetargu i otwiera licytację.
4. Licytację rozpoczyna się od wywołania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu pod warunkiem przebicia o jedno postąpienie stawki wywoławczej czynszu.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1,00 zł za m² powierzchni użytkowej. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika przetargu gdy inny uczestnik postąpił cenę wyższą.
7. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedzając obecnych po trzecim ogłoszeniu stawki czynszu zamyka przetarg i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą stawkę.

§ 18

1. O wyniku przetargu albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru Wynajmujący niezwłocznie zawiadamia na piśmie wszystkich uczestników przetargu.
2. Ogłoszenie o wyniku przetargu albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru zamieszczane jest na stronie internetowej ZNK oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK.
3. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wadium jest zwracane niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
4. Warunkiem zawarcia umowy jest wniesienie przez wygrywającego przetarg przed zawarciem umowy najmu kaucji w pieniądzu w wysokości odpowiadającej kwocie dwumiesięcznego czynszu obliczonego wg oferowanej najwyższej stawki.
5. Umowę najmu należy zawrzeć w terminie określonym przez Wynajmującego, nie później niż 7 dni roboczych po podaniu do publicznej wiadomości ogłoszenia o wyniku przetargu.
6. W przypadku niezawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie wygrywającego przetarg traci on wpłacone wadium.

§ 19

W przypadku odstąpienia oferenta wygrywającego przetarg od zawarcia umowy ZNK zastrzega sobie prawo wyboru najkorzystniejszej oferty z pozostałych złożonych ofert.

§ 20

1. Sekretarz Komisji Przetargowej sporządza z przebiegu przetargu protokół, który powinien zawierać:
 - a. nazwę i siedzibę organizatora przetargu;
 - b. oznaczenie rodzaju przetargu oraz miejsca i czasu otwarcia ofert;
 - c. imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej;
 - d. termin i sposób ogłoszenia przetargu;
 - e. adres, powierzchnię, opis i przeznaczenie lokali których przetarg dotyczył;
 - f. imiona, nazwiska i miejsca zamieszkania oferentów oraz wysokość oferowanych stawek;
 - g. informację o kompletności i prawidłowości złożonych dokumentów;
 - h. informacje o ofertach odrzuconych i przyczynach ich odrzucenia;
 - i. informację, o przeprowadzonej licytacji ograniczonej oraz przyczynach ich zastosowania;
 - j. najwyższą stawkę zaoferowaną;
 - k. imię, nazwisko i miejsce zamieszkania wygrywającego przetarg;
 - l. uwagi dotyczące lokalu zgłaszane przez osoby prowadzące i uczestniczące w przetargu;
 - m. informację o terminie przekazania informacji o wyniku przetargu;
 - n. informacje o zawarciu umowy;
 - o. podpisy Komisji Przetargowej;
 - p. datę sporządzenia protokołu;
2. Do protokołu należy dołączyć załączniki 2,5,6,7 do Regulaminu.
3. Protokół podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora ZNK lub osobę przez niego upoważnioną.