

Załącznik do
Zarządzenia nr 14/2026
Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku
z dnia 24.07.2026 r.

**Regulamin przeprowadzania przetargów na najem wolnych lokali mieszkalnych
wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rybnik
o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²**

I. ZASADY OGÓLNE

1. Za zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu odpowiedzialna jest komisja przetargowa.
2. W skład komisji przetargowej wchodzi trzech pracownicy Działu Mieszkaniowego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej - wyznaczeni przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
3. Przetarg odbywa się w formie licytacji ustnej polegającej na podwyższaniu stawki wyjściowej o kwotę postąpienia.
4. Stawka wyjściowa licytacji za 1 m² powierzchni lokalu nie może być niższa niż 150% stawki czynszu za lokale mieszkalne ustalonej zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
5. Wysokość postąpienia nie może być niższa niż 10 % stawki wyjściowej zaokrąglonej w górę do pełnych dziesiątek groszy. Wysokość postąpienia proponują uczestnicy przetargu, a zatwierdza komisja przetargowa.
6. Wylicytowana stawka czynszu będzie podlegać waloryzacji w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, podawanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok.
7. Ogłoszenie o przetargu zamieszczane jest w:
 - 1) prasie lokalnej,
 - 2) siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Ogłoszenie zawiera:
 - 1) termin i miejsce przetargu,
 - 2) adres i powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,

- 3) datę i godzinę wizji lokalu,
 - 4) wysokość wadium,
 - 5) termin i sposób wpłaty wadium,
 - 6) stawkę wyjściową przetargu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 7) zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
 - 8) wskazanie, że warunki przetargu określa regulamin oraz sposób udostępnienia tego regulaminu zainteresowanym,
 - 9) wskazanie miejsca udostępnienia zakresu prac remontowych wymaganych do wykonania przez przyszłego najemcę, przy czym zakres ten udostępnia się w Dziale Mieszkaniowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.
9. Wadium ustala się w oparciu o stawkę wyjściową licytacji w wysokości:
- 1) do 20 krotnego miesięcznego czynszu w przypadku mieszkania nowego lub po kapitalnym remoncie,
 - 2) do 10 krotnego miesięcznego czynszu w przypadku mieszkania do remontu.
10. Wpłata jednego wadium uprawnia do udziału w przetargu tylko na jeden lokal.
11. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, z którym zostanie zawarta umowa najmu zalicza się na poczet kaucji mieszkaniowej oraz przyszłych opłat za najem lokalu.
12. Wpłacone wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy uczestnik przetargu, który wygrał przetarg:
- 1) nie zawrze umowy najmu w terminie określonym w pkt IV.4 niniejszego Regulaminu,
w przypadku lokali przeznaczonych do remontu:
 - 2) odmówi zawarcia umowy dotyczącej remontu lokalu, w terminie określonym w pkt IV.5 lit. a niniejszego Regulaminu,
 - 3) zrezygnuje z wykonania remontu.
13. Wadium wpłacone przez osoby nie dopuszczone do przetargu oraz osoby, które nie wygrały przetargu podlega zwrotowi w terminie 7 dni od daty przetargu.
14. Organizator przetargu podaje do publicznej wiadomości informację o wynikach przetargu, wywieszając ją w swojej siedzibie na okres 7 dni.
15. Organizator przetargu ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

II. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO PRZETARGU

1. W przetargu mogą brać udział tylko osoby fizyczne będące mieszkańcami Miasta Rybnika.
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest:
 - 1) wpłacenie wadium w wysokości i w terminie ustalonym przez organizatora przetargu,
 - 2) złożenie przez podmiot zainteresowany uczestnictwem w przetargu oświadczeń o:
 - a) zamieszkaniu na terenie Miasta Rybnika,
 - b) braku tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko niemu,
 - c) braku zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
 - d) braku zaległości wobec Miasta Rybnika z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych,
 - e) niekorzystaniu z pomocy społecznej lub dodatku mieszkaniowego,
 - f) niewykraczaniu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w okresie 3 lat poprzedzających datę przetargu (dotyczy osób posiadających tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy),
 - g) zapoznaniu się z warunkami technicznymi lokalu, treścią regulaminu przetargu i proponowanym wzorem umowy najmu lokalu,
dodatkowo w przypadku lokali przeznaczonych do remontu:
 - h) zapoznaniu się z zakresem niezbędnego remontu, akceptacją aktualnego stanu technicznego lokalu oraz ze wzorem umowy o remont.
3. Podmiot przystępujący do przetargu powinien okazać dokument tożsamości oraz dowód wpłaty wadium.
4. Podmiot przystępujący do przetargu w imieniu uczestnika przetargu (tj. podmiotu, który dokonał wpłaty wadium), powinien okazać dowód tożsamości oraz pełnomocnictwo w formie przewidzianej prawem, upoważniające ją do podejmowania czynności w imieniu podmiotu reprezentowanego.
5. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji w rozumieniu art. 4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

III. PRZEBIEG PRZETARGU

1. Uczestnik przetargu, po wejściu na salę, jest zobowiązany do zarejestrowania się poprzez wpisanie na listę uczestników przetargu oraz pobranie numeru uczestnika.

2. Komisja przetargowa dopuszcza do udziału w przetargu wyłącznie osoby, które spełniły wszystkie warunki uprawniające je do przystąpienia do przetargu przewidziane niniejszym regulaminem.
3. Przewodniczący komisji przetargowej prowadzący licytację, przed jej rozpoczęciem podaje:
 - 1) informacje o lokalach przeznaczonych do przetargu (adres, powierzchnia użytkowa, stawka wyjściowa czynszu najmu za 1 m²) oraz ewentualną szczególną charakterystykę danego lokalu,
 - 2) imiona i nazwiska osób, które wpłaciły wadium i spełniły wszystkie wymagania formalne niezbędne do udziału w przetargu,
 - 3) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu,
 - 4) wysokość minimalnego postąpienia, po jego ustaleniu przez uczestników licytacji i zatwierdzeniu przez komisję przetargową,

dodatkowo w przypadku lokali przeznaczonych do remontu:

 - 5) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dotyczącej remontu lokalu oraz skutkach niewykonania remontu.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyjściową lub wyższą o kwotę postąpienia.
5. Licytacja rozpoczyna się od wywołania przez przewodniczącego komisji przetargowej stawki wyjściowej czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej lokalu.
6. W czasie licytacji uczestnicy przetargu do zgłaszania postąpień stawki czynszu najmu za 1 m² używają kart z numerami.
7. Zaoferowana stawka czynszu przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą stawkę.
8. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej po trzykrotnym ogłoszeniu najwyższej stawki udziela przybicia ogłaszając numer i uczestnika, który zaoferował najwyższą stawkę i tym samym wygrał przetarg.
9. Z przebiegu przetargu komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - 1) oznaczenie miejsca i terminu przetargu,
 - 2) dane dotyczące lokali mieszkalnych,
 - 3) imiona i nazwiska osób wchodzących w skład komisji przetargowej,
 - 4) wysokość stawek wyjściowych czynszu najmu,
 - 5) ustalone postąpienia,
 - 6) wylicytowane stawki za dane lokale,

- 7) dane osób wygrywających przetarg,
- 8) adresy co do których nie wyłoniono przyszłego najemcy,
- 9) podpisy osób wchodzących w skład komisji przetargowej.

IV. ZAWARCIE UMOWY

1. Umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony.
2. Umowa najmu zostaje zawarta z uczestnikiem, który wygrał przetarg.
3. W przypadku gdy uczestnik, który wygrał przetarg lub jego małżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zawarcie umowy najmu lokalu nastąpi z jednoczesnym rozwiązaniem umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal gminny.
4. Uczestnik, który wygrał przetarg, zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w terminie do 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu. Nie zawarcie umowy najmu w tym terminie skutkuje wygaśnięciem prawa do zawarcia umowy najmu oraz utratą wadium.
5. W przypadku lokali przeznaczonych do remontu uczestnik, który wygrał przetarg, zobowiązany jest do:
 - a) zawarcia umowy o remont lokalu w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu; nie zawarcie umowy dotyczącej remontu w tym terminie lub rezygnacja z wykonania remontu skutkują wygaśnięciem prawa do zawarcia umowy najmu oraz utratą wadium;
 - b) wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z warunkami oraz w terminie wskazanym w umowie dotyczącej remontu lokalu;
 - c) zawarcia umowy najmu w terminie do 30 dni od daty odebrania prac remontowych przez ZGM.