ZESPÓŁ SZKÓŁ
OGÓLNOKSZTAŁCĄCYCH I TECHNICZNYCH
W BIAŁYMSTOKU
15-762 Białystok
ul. Antoniuk Fabryczny 1, tel. 085-653-00-73
NIP 542-27-71-260, REG. 052133427

REGULAMIN PRZETARGÓW, WARUNKÓW UMÓW NAJMU DZIERŻAWY I UŻYCZENIA LOKALI UŻYTKOWYCH I NIERUCHOMOŚCI W ZESPOLE SZKÓŁ OGÓLNOKSZTAŁCĄCYCH I TECHNICZNYCH W BIAŁYMSTOKU

DZIAŁ I. REGULAMIN PRZETARGÓW

§ 1

1. Przetarg przeprowadza komisja w składzie co najmniej trzyosobowym, powołanym przez dyrektora Zespół Szkół Ogólnokształcących i Technicznych w Białymstoku.
2. W skład komisji, o której mowa w ust. 1 nie mogą wchodzić osoby pozostające z oferentem lub członkiem władz podmiotu przystępującego do przetargu w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, oraz osoby związane z ww. z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

§ 2

1. Ogłoszenie o przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej szkoły i tablicy ogłoszeń w szkole.
2. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1 podaje się w szczególności informacje o przedmiocie przetargu, czasie i miejscu przetargu, wysokości wadium oraz terminie i miejscu jego wpłacenia, możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu oraz postanowieniami przyszłej umowy.

§ 3

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości trzykrotnej opłaty ustalonej jako iloczyn powierzchni nieruchomości i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnych złotych, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przypadku gdy kwota wadium jest niższa niż 1000 zł organizator przetargu może ustalić jej wysokość z pominięciem zasad wynikających z ust.1.
3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu pisemnym, oprócz wpłacenia wadium jest złożenie oferty spełniającej wymogi określone w ogłoszeniu o przetargu.
4. Wadium przetargowe zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 22 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu. Wadium może pozostać do dyspozycji organizatora po upływie wskazanego powyżej terminu w przypadku, o którym mowa w § 10 ust.1.
5. Wadium przetargowe wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji lub czynszu i opłat dodatkowych.

§ 4

Zasady przetargu ustnego

1. Przystępujący do przetargu ustnego przed jego rozpoczęciem, pod rygorem niedopuszczenia do uczestnictwa w przetargu powinien:
   1) Podać imię i nazwisko, adres, Nr PESEL, nazwę firmy, siedzibę, Nr NIP, umowę spółki cywilnej, odpis z właściwego rejestru nie starszy niż 6 miesięcy,
   2) Okazać dowód tożsamości,
   3) Złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy najmu lub dzierżawy oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
   4) Złożyć pisemne oświadczenie, o tym że znany jest mu stan techniczny lokalu lub nieruchomości oraz jest świadomy, iż na najemcy lub dzierżawcy ciąży obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności.
2. Każdy uczestnik przetargu otrzymuje numer identyfikacyjny. Licytacja odbywa się poprzez podniesienie ręki i głośne podanie proponowanej stawki.
3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
4. Każde kolejne postąpienie ustala się w wysokości nie mniej niż:
   1) w przypadku gdy stawka wywoławcza nie przekracza 0,10 zł - 0,01 zł (1 gorsz),
   2) w przypadku gdy stawka wywoławcza jest wyższa niż 0,10 zł i nie przekracza 0,50 zł - 0,05 zł (5 groszy),
   3) w przypadku gdy stawka wywoławcza jest wyższa niż 0,50 zł i nie przekracza 1 zł - 0,10 zł (10 groszy),
   4) w przypadku gdy stawka wywoławcza jest wyższa niż 1 zł i nie przekracza 5 zł - 0,20 zł (20 groszy),
   5) w przypadku gdy stawka wywoławcza jest wyższa niż 5 zł - 0,50 zł (50 groszy).
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
6. Z postępowania przetargowego sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji i osoba, która wygrała przetarg.
7. Wygrywający podaje do protokołu rodzaj działalności, jaka będzie prowadzona w lokalu bądź na nieruchomości.

§ 5

Zasady przetargu pisemnego

1. Oferty w przetargu pisemnym należy składać w nieprzejrzystych, zamkniętych kopertach z napisem "przetarg - oznaczenie lokalu lub nieruchomości". Oferta w szczególności powinna zawierać dane określone w § 4 ust. 1 pkt. 1 . Oferta zostanie oznaczona numerem porządkowym, pod którym została zarejestrowana w rejestrze z datą i godziną wpływu.
2. Elementy konieczne oferty, dobór kryteriów oceny oraz ich wagę określi w ogłoszeniu organizator przetargu.
3. Przetarg jest ważny chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w przetargu.
4. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

5. Część jawna przetargu, podczas której komisja przetargowa dokonuje otwarcia złożonych ofert odbywa się w obecności oferentów.
6. Wyboru oferty dokonuje komisja w części niejawnej przetargu w oparciu o kryteria ustalone w ogłoszeniu o przetargu.
7. O wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie.

§ 6

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad stawkę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że złożone oferty nie spełniają warunków przetargu lub nie dokonała wyboru.

§ 7

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia przeprowadza się drugi przetarg, w którym może zostać obniżona stawka wywoławcza o nie więcej niż 20%.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia jego zamknięcia, lokal lub nieruchomość może zostać wynajęta lub wydzierżawiona w drodze bezprzetargowej według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.
3. Warunkiem uczestnictwa w negocjacjach jest dokonanie wpłaty zabezpieczającej zawarcie umowy w kwocie określonej w § 3 ust.1 i2.
4. W przypadku ustalenia warunków umowy w trybie ust.3 zastosowanie maja zasady wynikające z § 10, z zastrzeżeniem , że niepodpisanie umowy w wyznaczonym terminie skutkuje przepadkiem kwoty zabezpieczenia.

§ 8

1. Do wynajęcia lub dzierżawy w trybie przetargu może być przeznaczony również lokal lub nieruchomość, który nie jest wolny, o ile czas trwania dotychczasowej umowy kończy się przed dniem przetargu. W takim przypadku ryzyko niezwolnienia lokalu lub nieruchomości przez jego dotychczasowego posiadacza musi zostać ujawnione w ogłoszeniu o przetargu.
2. Osoba zajmująca lokal lub nieruchomość, o których mowa w ust. 1 może zostać zobowiązana do przedłożenia w zakreślonym terminie, sporządzonego na własny koszt, aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości bądź lokalu, w terminie 5 dni od dnia przetargu.

§ 9

1. Dotychczasowy najemca lokalu użytkowego lub dzierżawca nieruchomości, którego łączny okres najmu przedmiotowego lokalu lub dzierżawy przedmiotowej nieruchomości wynosi co najmniej 3 lata, posiada pierwszeństwo przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu ustnego, o ile nie posiada zaległości czynszowych, przedłoży na żądanie organizatora przetargu oświadczenie, o którym mowa w § 8 ust. 2, wpłaci wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu oraz przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu. Oświadczenie o przyjęciu wylicytowanej stawki należy złożyć w dniu licytacji, po jej zakończeniu do protokołu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w trybie przetargu pisemnego, przy czym prawo pierwszeństwa polega na tym, że dotychczasowy najemca lub dzierżawca, który złożył ofertę spełniającą warunki przetargu lecz nie zaproponował najwyższej stawki czynszu, otrzymuje informację od organizatora przetargu o najwyższej stawce zaproponowanej w ofertach spełniających warunki przetargu i w terminie 5 dni od dnia powiadomienia o przysługującym mu uprawnieniu może złożyć organizatorowi przetargu oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki jako własnej. Jeżeli dotychczasowy najemca lub dzierżawca złoży oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki, to organizator przetargu dokonując oceny ofert przyjmuje tą ofertę jako najwyżej ocenioną w kryterium "cena".

§ 10

1. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przypadku nieopróżnienia nieruchomości, o których mowa w § 8, w terminie 5 dni od dnia przetargu, oferent, który zaproponował najwyższą stawkę lub złożył najkorzystniejszą ofertę może złożyć oświadczenie o rezygnacji z zawarcia umowy. Nie złożenie wskazanego oświadczenia jest rozumiane jako zgoda na zawarcie umowy po opróżnieniu i wydaniu nieruchomości przez byłego najemcę. W przypadku niepodpisania umowy z przyczyn niezależnych od organizatora przetargu wpłacone wadium ulega przepadkowi.
2. W przypadku nieprzejęcia protokolarnego nieruchomości lub lokalu użytkowego w wyznaczonym terminie wynajmujący lub wydzierżawiający może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości ustalonej w umowie.
3. W przypadku gdy w terminach określonych w ust. 1 i 2 umowa nie zostanie podpisana bądź nie nastąpi przejęcie nieruchomości lub lokalu wynajmujący lub wydzierżawiający może zawrzeć umowę z osobą, która zaproponowała najwyższą stawkę lub złożyła najkorzystniejszą ofertę, po osobie, która przetarg wygrała, pod warunkiem niewycofania przez tę osobę wpłaconego wadium.

DZIAŁ II. OKREŚLENIE ISTOTNYCH ELEMENTÓW UMOWY

§ 11

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy nieruchomości jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie przez najemcę lub dzierżawcę zobowiązań finansowych wynikających z umowy, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, pod rygorem odstąpienia przez wynajmującego lub wydzierżawiającego od zawarcia umowy.
2. W przypadku umowy zawartej na czas oznaczony do 1 roku, jednorazowa wpłata należności za cały okres jej obowiązywania, zwalania z obowiązku wpłaty kaucji.
3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę lub dzierżawcę opłat czynszowych, za świadczenia dodatkowe i innych związanych z najmem lub dzierżawą nieruchomości lub lokalu użytkowego. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty najemca lub dzierżawca jest zobowiązany do jej uzupełnienia w wyznaczonym terminie.
4. Kaucja może być wnoszona w pieniądzach, poręczeniach, gwarancjach bankowych i ubezpieczeniowych.
5. Wynajmujący, wydzierżawiający, na umotywowany wniosek najemcy bądź dzierżawcy może wyrazić zgodę na rozłożenie kaucji na raty, zastosowanie innej niż przewidziane

w ust. 3 formy jej wnoszenia, zmniejszenie wymiaru bądź zwolnienie z obowiązku jej wniesienia.

6. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 12

1. Umowę najmu bądź dzierżawy zawiera się na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 2-4.
2. Na wniosek najemcy bądź dzierżawcy umowa może zostać zawarta na czas oznaczony do lat 3.
3. W przypadkach uzasadnionych interesem wynajmującego, w szczególności zobowiązania do poczynienia znacznych nakładów na nieruchomość, umowa może zostać zawarta na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.
4. W przypadkach przeznaczenia nieruchomości na siedzibę biura poselskiego lub senatorskiego umowę zawiera się na czas kadencji.

§ 13

1. Zmiana strony umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości lub lokalu użytkowego wymaga uprzedniej zgody wynajmującego lub wydzierżawiającego.
2. Na zgodny wniosek zainteresowanych oraz pod warunkiem braku zadłużenia wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę strony umowy najmu lub dzierżawy, poprzez:
   1) dopisanie współmałżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w linii prostej,
   2) podpisanie aneksu określającego stronę umowy z pominięciem jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych najemców nieruchomości,
   3) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na nabywcę nakładów poniesionych na nieruchomości.
3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec Wynajmującego.

§ 14

1. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł najemca lub dzierżawca, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości bądź lokalu po zakończeniu dzierżawy lub najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają najemcę lub dzierżawcę. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, wydzierżawiający lub wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a najemca lub dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.
2. Obowiązek wynikający z ust. 1 nie ma zastosowania w przypadku najmu bądź dzierżawy na cele publiczne w rozumieniu art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn.zm.).

§ 15

Najemca lub dzierżawca może dokonywać nakładów na lokal użytkowy lub nieruchomość wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego lub wydzierżawiającego. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.

§ 16

Zgoda wynajmującego lub wydzierżawiającego na podnajem lub poddzierżawę części lokalu użytkowego lub nieruchomości może być wyrażona pod warunkiem że najemca lub dzierżawca nadal będzie prowadził w nim działalność. Podnajmem lub poddzierżawą może być objęte nie więcej niż 50% powierzchni nieruchomości lub lokalu. W takim przypadku wynajmujący, wydzierżawiający podwyższa czynsz o min. 30 %.

§ 17

Szkoła może wypowiedzieć umowę najmu lub dzierżawy zawartą na czas określony, na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:

1) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości lub budynku, którym znajduje się lokal użytkowy,
2) wyłączenia budynku, w którym znajduje się lokal, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w budynku remontu,
3) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby inwestycyjne Gminy.

DZIAŁ III. STAWKI CZYNSZU

§ 18

1. Stawkę czynszu ustala się odrębnie w odniesieniu do każdej wynajmowanej powierzchni.
2. Oprócz stawki czynszu najemca lub dzierżawca uiszcza opłaty dodatkowe.
3. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Wynajmujący, wydzierżawiający może odstąpić od waloryzacji stawki czynszu w przypadku, gdy koszty wprowadzenia waloryzacji przewyższają przychody z waloryzacji.
5. Mają zastosowanie minimalne stawki czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości i lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Białystok ogłaszane zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do określenia postanowień umowy.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego podpisania.

DYREKTOR

dr Cezary Antoni Wysocki