

## **Regulamin publicznego przetargu pisemnego organizowanego przez Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 4 w Białymstoku na najem lokali użytkowych i dzierżawę nieruchomości**

### § 1. Przepisy ogólne

1. Przetarg organizowany przez Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 4 w Białymstoku i ma charakter publiczny i przeprowadzony jest w formie przetargu pisemnego – zbieranie ofert.
2. Przetarg odbywa się na podstawie ogłoszenia. Ogłoszenie o przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości, lokali użytkowych podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczeniem terminu przetargu, poprzez ogłoszenie, na stronie internetowej BIP, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz jednostki prowadzącej przetarg, na stronie internetowej Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 4 w Białymstoku.
3. W ogłoszeniu o przetargu podaje się w szczególności informacje:
  - a) O przedmiocie przetargu,
  - b) O czasie i miejscu przetargu,
  - c) O wysokości wadium, terminie i miejscu wpłacania,
  - d) O możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu oraz postanowieniami przyszłej umowy.
4. Ogłoszenie o przetargu może również zawierać inne określone w ust. 3 postanowienia, a w szczególności ograniczenia co do osób mogących przystąpić do przetargu, okresu najmu lub dzierżawy, rodzaju działalności jaka może być prowadzona w lokalu lub na nieruchomości i inne.
5. Na każdym z lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia lub dzierżawy umieszczona jest w widocznym miejscu informacja o przeznaczeniu do wynajęcia lub dzierżawy oraz sposobie uzyskania szczegółowych danych z tym związanych.
6. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości trzykrotnej opłaty ustalonej jako iloczyn powierzchni nieruchomości lub powierzchni użytkowej lokalu i stawki za metr wynajmu w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu. W przypadku gdy kwota wadium jest niższa niż 1000 zł, dyrektor jednostki organizacyjnej dysponującej nieruchomością może ustalić jej wysokość z pominięciem powyższej zasady.
7. Warunkiem uczestnictwa w przetargu, oprócz wpłacenia wadium jest złożenie oferty spełniającej wymogi określone w ogłoszeniu o przetargu.
8. Wadium przetargowe zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 22 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.
9. Wadium przetargowe wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji lub czynszu i opłat dodatkowych
10. Regulamin przetargu, projekt umowy najmu lub dzierżawy oraz informacja o wysokości obowiązujących w dniu przetargu opłat znajduje się na stronie [www.zsp4.bialystok.pl](http://www.zsp4.bialystok.pl) oraz w sekretariacie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 4 Białymstoku ul. Porzeczkowa 11.
11. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja w składzie co najmniej 3 osób, powołana przez Dyrektora Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 4 w Białymstoku tj. jednostki organizacyjnej dysponującej nieruchomością będącą przedmiotem przetargu.
12. W skład komisji, o której mowa w ust. 11 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 w/w tytułem przysposobienia, opieki lub kurateli



## § 2. Przetarg pisemny

1. Oferty w przetargu pisemnym należy składać w nieprzezroczystych, zamkniętych kopertach z napisem „**Przetarg na wynajem pomieszczeń do prowadzenia działalności dydaktycznej w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 4 przy ul. Porzeczkowej 11 w Białymstoku**”. Oferta w szczególności powinna zawierać następujące dane:
  - a) Imię i Nazwisko, adres, Nr pesel, nazwę firmy, siedzibę, Nr NIP, regon, umowę spółki cywilnej, opis właściwego rejestru nie starszy niż 6 miesięcy,
  - b) Pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy najmu lub dzierżawy oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
  - c) Złożone 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 przeprowadzenia zamierzonej działalności.
2. Oferta zostanie oznaczona numerem porządkowym, pod którym zostanie zarejestrowana w rejestrze z datą i godziną wpływu.
3. Elementy konieczne oferty, dobór kryteriów oceny oraz ich wagę określi Dyrektor Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 4 w Białymstoku.
4. Przetarg jest ważny jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
5. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
6. W części jawnej prowadzący przetarg dokonuje w obecności oferentów otwarcia ofert i przedstawia je komisji.
7. W części niejawnej, komisja ustala, które z ofert uznaje się, zgodnie z obowiązującymi przepisami, za ważne oraz czy oferenci uiszcili wymagane wadium i spośród ważnych ofert wybiera oferenta w oparciu o kryteria ustalone w ogłoszeniu.
8. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, a o wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie.

## § 3 Pozostałe zasady

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta, lub komisja stwierdzi, że złożone oferty nie spełniają warunków przetargu lub nie dokona wyboru.
2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia można przeprowadzić drugi przetarg, w którym stawka wywoławcza może być obniżona o nie więcej niż 20%.
3. W przypadku gdy drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy lokal lub nieruchomość może być wynajęta lub wdzierżawiona w drodze bezprzetargowej według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.
4. Do wynajęcia lub wdzierżawienia w trybie przetargowym może być przeznaczony również lokal lub nieruchomość, które nie są wolne, 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.
5. Dotychczasowy najemca lokalu użytkowego lub dzierżawca nieruchomości, którego łączny okres najmu lub dzierżawy przedmiotowego lokalu lub nieruchomości wynosi co najmniej 3 lata, posiada pierwszeństwo przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu, o ile nie posiada zaległości czynszowych.
6. 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 ofercie spełniającej warunki przetargu i w terminie 5 dni od 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 "ocen"

7. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do określenia postanowień umowy.

8. Do momentu ustalenia stawki czynszu w trybie określonym w § 1 – 3 przetarg może być unieważniony bez podania przyczyn.

9. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przypadku nieopróźnienia lokalu lub nieruchomości, o której mowa w § 3 ust. 4, w terminie 5 dni od dnia przetargu, oferentowi który złożył najkorzystniejszą ofertę, nie służy roszczenie zawarcia umowy. W przypadku niepodpisania umowy z przyczyn niezależnych od wynajmującego, wydzierżawiającego wpłacone wadium ulega przepadkowi.

10. W przypadku nieprzyjęcia protokołem nieruchomości lub lokalu użytkowego w wyznaczonym terminie wynajmujący lub wydzierżawiający może odstąpić od umowy z prawem naliczania kary w wysokości ustalonej w umowie.

#### § 4 Przepisy końcowe

1. Tryb i zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi przez trwałych zarządców tych nieruchomości określają w szczególności:

a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102, poz 651 z późn. zm),

b) Uchwała NR XXXVII/550/21 Rady Miasta Białystok z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.,

c) Zarządzenia Nr 600/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie określenia regulaminu przetargów, warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych i nieruchomości stanowiących zasób Gminy Białystok oraz stawek czynszu Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania: 12 maja 2021 roku.

d) Zarządzenie nr 599/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania: 12 maja 2021 roku.

**DYREKTOR**  
Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 4  
w Białymstoku  
*mgr Beata Fiałkowska*