

# **Regulamin pisemnego publicznego przetargu organizowanego przez Szkołę Podstawową Nr 47 im. Jana Klemensa Branickiego w Białymstoku na najem lokali użytkowych i dzierżawę nieruchomości**

## **§ 1**

### **Przepisy ogólne**

1. Przetarg organizowany przez Szkołę Podstawową Nr 47 w Białymstoku 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 wyznaczonym terminem przetargu, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej BIP i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz Szkoły Podstawowej Nr 47 im. Jana Klemensa Branickiego 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 niż określone w ust. 3 postanowienia, a w szczególności ograniczenia co do okresu najmu lub dzierżawy, rodzaju działalności, jaka może być prowadzona w lokalu lub na nieruchomości i inne.
5. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości trzykrotnej opłaty ustalonej jako iloczyn powierzchni nieruchomości lub powierzchni użytkowej lokalu i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnych złotych, 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.
6. Warunkiem uczestnictwa w przetargu, oprócz wpłacenia wadium jest złożenie oferty spełniającej wymogi określone w ogłoszeniu o przetargu.
7. Wadium przetargowe zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 22 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.
8. Wadium przetargowe wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji lub czynszu i opłat dodatkowych
9. Regulamin przetargu, projekt umowy najmu lub dzierżawy oraz informacja o wysokości obowiązujących w dniu przetargu opłat znajduje się na stronie <https://sp47.bialystok.bip.gov.pl> oraz w sekretariacie Szkoły Podstawowej Nr 47 w Białymstoku ul. Palmowa 28.

10. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja w składzie co najmniej 3 osób, powołana przez Dyrektora Szkoły Podstawowej Nr 47 im. Jana Klemensa Branickiego w Białymstoku tj. jednostki organizacyjnej dysponującej nieruchomością będącą przedmiotem przetargu.
11. W skład komisji, o której mowa w ust. 10 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. tytułem przysposobienia, opieki lub kurateli.

## § 2

### **Przetarg pisemny**

1. Oferty w przetargu pisemnym należy składać w nieprzejrzyistych, zamkniętych kopertach z napisem "przetarg – oznaczenie lokalu lub nieruchomości". Oferta w szczególności powinna zawierać następujące dane:
  - a) imię i nazwisko, adres, Nr PESEL, nazwę przedsiębiorstwa i jego siedzibę, Nr NIP, REGON, umowę spółki cywilnej (jeśli dotyczy), odpis z 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 Szkoły Podstawowej Nr 47 im. Jana Klemensa Branickiego w Białymstoku.
4. Okres związania ofertą trwa 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
5. Przetarg jest ważny jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
6. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
7. W części jawnej komisja przetargowa w obecności oferentów dokonuje otwarcia złożonych ofert.
8. 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.

9. 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 żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, 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 licząc od dnia jego zamknięcia lokal lub nieruchomość może być wynajęta lub wdzierżawiona w drodze bezprzetargowej według stawki czynszu ustalone w drodze negocjacji.
4. Do wynajęcia lub wdzierżawienia w trybie przetargowym może być przeznaczona również nieruchomość, która nie jest wolna, 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. Osoba zajmująca lokal lub nieruchomość, o której mowa w ust. 4, jest zobowiązana do przedłożenia w określonym 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 lub lokalu, w terminie 5 dni od dnia przetargu.
6. 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.
7. 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 „cena”.
8. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do określenia postanowień umowy.

9. Do momentu ustalenia stawki czynszu w trybie określonym w § 1 – 3 przetarg może być unieważniony bez podania przyczyn.
10. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przypadku nieopóźnienia lokalu lub nieruchomości, o której mowa w § 3 ust. 4, 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 przypadkowi.
11. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie wynikających z niej zobowiązań finansowych, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia umowy pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od jej zawarcia.
12. W przypadku gdy wyłoniony w wyniku postępowania przetargowego Najemca zajmował poprzednio daną nieruchomość zawarcie umowy może nastąpić po wydaniu przez Prezydenta Miasta Białegostoku stosownego zarządzenia. W związku z powyższym data wskazana we wzorze umowy najmu może ulec przesunięciu do czasu uzyskania wskazanych dokumentów.

#### **§ 4**

#### **Przepisy końcowe**

1. Tryb i zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi przez trwałych zarządców tych nieruchomości określają w szczególności:
- a) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
  - b) Zarządzenie Nr 600/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 maja 2018r w sprawie trybu wyłaniania najemców, dzierżawców i biorących w użyczenie nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok,
  - c) Zarządzenie Nr 601/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 maja 2018r w sprawie określenia warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok,
  - d) Zarządzenie Nr 136/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 01 marca 2021 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok.
  - e) Zarządzenie Nr 326/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 07 kwietnia 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok.

Załączniki do regulaminu:

1. Formularz oferty – **zał. nr 1**
2. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z regulaminem – **zał. nr 2**
3. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem nieruchomości – **zał. nr 3**
4. **Wzór umowy**