

**Regulamin**  
publicznego przetargu pisemnego organizowanego przez  
Szkołę Podstawową nr 26 im. Stanisława Staszica w Białymstoku.  
na najem lokali użytkowych i dzierżawę nieruchomości

**§ 1.**

**Przepisy ogólne**

1. Przetarg organizowany przez Szkołę Podstawową nr 26 im. Stanisława Staszica w Białymstoku ma charakter publiczny i przeprowadzany jest w formie przetargu pisemnego - zbieranie ofert.
2. Przetarg odbywa się na podstawie ogłoszenia. Ogłoszenie o przetargu na najem lokali użytkowych i dzierżawę nieruchomości podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej BIP i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Szkoły Podstawowej nr 26.
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 jego wpłacenia,
  - 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 osób mogących przystąpić do przetargu, okresu najmu, rodzaju działalności jaka może być prowadzona w lokalu i inne.
5. Na każdym z lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia umieszczana jest w widocznym miejscu informacja o przeznaczeniu do wynajęcia 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 i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnych złotych, w terminie 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. Wszystkie dokumenty przetargowe są dostępne do pobrania na stronie internetowej placówki: [www.sp26bialystok.pl](http://www.sp26bialystok.pl)
11. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja w składzie co najmniej 3 osób, powołana przez Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 26 im. Stanisława Staszica 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 nieprzejrzyistych, zamkniętych kopertach z napisem „przetarg – oznaczenie lokalu lub nieruchomości”. Oferta w szczególności powinna zawierać następujące dane:
  - a) Imię i Nazwisko, adres zamieszkania, Nr PESEL, nazwę firmy, siedzibę, Nr NIP, umowę spółki cywilnej, odpis właściwego rejestru nie starszy niż 6 miesięcy,
  - b) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy najmu 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 ciąży obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości przeprowadzenia zamierzonej działalności.
  - d) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą RODO
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 26 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 może być wynajęty w drodze bezprzetargowej według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.
4. Do wynajęcia w trybie przetargowym może być przeznaczony również lokal lub , który nie jest wolny, o ile czas trwania dotychczasowej umowy kończy się przed dniem przetargu. W takim przypadku ryzyko niezwolnienia lokalu przez jego dotychczasowego posiadacza musi zostać ujawnione w ogłoszeniu o przetargu.
5. Osoba zajmująca lokal, o których mowa w ust.1 może zostać 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 lokalu, w terminie 5 dni od dnia przetargu.
6. Dotychczasowy najemca lokalu użytkowego, którego łączny okres najmu przedmiotowego lokalu 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, 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 dnia powiadomienia o przysługującym

mu uprawnieniu może złożyć organizatorowi przetargu oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki jako własnej.

Jeżeli dotychczasowy najemca złoży oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki, to organizator przetargu dokonując oceny ofert przyjmuje tą ofertę jako najwyższej ocenioną w kryterium „ocen”.

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. Umowa zostanie zawarta w ciągu 7 dni od dnia powiadomienia podmiotu wyłonionego w drodze przetargu pisemnego, po wyrażeniu zgody przez organ prowadzący.

W przypadku nieopróźnienia lokalu ,o którym 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 wpłacone wadium ulega przepadkowi.

11. W przypadku nieprzyjęcia protokołem lokalu użytkowego w wyznaczonym terminie wynajmujący może odstąpić od umowy z prawem naliczenia 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
- b) Zarządzenie Nr 600/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie trybu wyłaniania najemców, dzierżawców, i biorących w użyczenie nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok,
- c) Zarządzenie Nr 601/18 w sprawie określenia warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok,
- d) Zarządzenie Nr 136/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 01.03.2021 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok,
- e) przepisy Ustawy Kodeks Cywilny.