

**Regulamin pisemnego przetargu nieograniczonego organizowanego przez
Szkołę Podstawową Nr 43 im. Simony Kossak w Białymstoku
ul. Stroma 16 na najem lokali i powierzchni użytkowych**

§ 1. Przepisy ogólne

1. Przetarg organizowany przez Szkołę Podstawową Nr 43 im. Simony Kossak 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 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, na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w Szkole Podstawowej Nr 43 im. Simony Kossak 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 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 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 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, organizator przetargu 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. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja w składzie co najmniej trzyosobowym, powołana przez Dyrektora Szkoły Podstawowej Nr 43 im. Simony Kossak w Białymstoku tj. jednostki organizacyjnej dysponującej nieruchomością będącą przedmiotem przetargu.
10. W skład komisji, o której mowa w ust. 9 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, którego treść zawiera ogłoszenie o przetargu. Oferta w szczególności powinna zawierać następujące dane:

a) imię i nazwisko, adres, nr PESEL, nazwę firmy, siedzibę, Nr NIP, REGON, umowę spółki cywilnej, nr telefonu, odpis właściwego rejestru nie starszy niż 6 miesięcy,

b) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami najmu lub dzierżawy oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,

c) pisemne oświadczenie Oferenta, o tym że znany jest mu stan techniczny lokalu lub nieruchomości oraz że jest świadomy, iż na najemcy lub dzierżawcy ciąży obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości przeprowadzenia zamierzonej działalności.

d) dowód wpłaty wadium, o którym mowa w § 2 pkt 3 ogłoszenia

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 organizator przetargu tj. dyrektor Szkoły Podstawowej nr 43 im. Simony Kossak 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 złożonych 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 dokonuje wyboru oferty zgodnie z kryteriami ustalonymi 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 żaden z uczestników nie zaproponował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że złożone oferty nie spełniają warunków przetargu lub nie dokonała 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. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia jego zamknięcia umowa może zostać zawarta w drodze bezprzetargowej według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.
4. Do wynajęcia lub wydzierżawienia 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. Osoba zajmująca lokal lub nieruchomość, o których mowa w ust. 25 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 nieruchomości lub lokalu, w terminie 5 dni od dnia 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 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 najwyższą ocenioną w kryterium „cena”.

7. 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, w terminie 5 dni od dnia przetargu, oferent który 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 wynajmującego, wpłacone wadium ulega przepadkowi.

8. 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.

9. W przypadku gdy w terminach określonych w ust. 8 i 9 umowa nie zostanie podpisana bądź nie nastąpi przejęcie nieruchomości organizator przetargu może zawrzeć umowę z osobą, która zaproponowała najwyższą stawkę lub złożyła najkorzystniejszą ofertę, po osobie, która przetarg wygrała, pod warunkiem nie wycofania przez tę osobę wpłaconego wadium.

10. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie wynikających z niej zobowiązań finansowych, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od jej zawarcia.

11. 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:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz.1145 ze zm.);
- Zarządzenie Nr 885/2024 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30.07.2024r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok, zmienione zarządzeniem Nr 166/25 z dnia 26.02.2025r.
- zarządzenie Nr 600/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 18.05.2018 r. w sprawie trybu wyłaniania najemców,, dzierżawców i biorących w użyczenie nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok, zmienione zarządzeniem Nr 1142/18 z dnia 02.10.2018r, oraz Nr 248/23 z dnia 15.03.2023r.;
- zarządzenie Nr 587/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24.06.2022 r. w sprawie określania, warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok, zmienione zarządzeniem Nr 1093/24 z dnia 1.10.2024r.;

Załączniki do regulaminu:

Załącznik nr 1. Ogłoszenie o przetargu

Załącznik nr 2. Formularz oferty

Załącznik nr 3. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z regulaminem/warunkami najmu

Załącznik nr 4. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem nieruchomości/powierzchni użytkowej

Załącznik nr 5. Projekt umowy najmu

Załącznik nr 6. Protokół z otwarcia ofert

Dyrektor Szkoły
mgr Andrzej Uscinowicz



