

**REGULAMIN PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA NAJEM I DZIERŻAWĘ  
NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZ SZKOŁĘ PODSTAWOWĄ  
NR 33 IM. FUNDUSZU NARODÓW ZJEDNOCZONYCH NA RZECZ DZIECI UNICEF  
W OLSZTYNIE**

**DZIAŁ I. REGULAMIN PRZETARGÓW**

**§ 1**

1. Przetarg przeprowadza komisja w składzie co najmniej trzyosobowym, powołanym przez dyrektora Szkoły Podstawowej Nr 33 w Olsztynie
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 w linii prostej, 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 lub lokali użytkowych podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej BIP 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, określa się rodzaj działalności, który może być prowadzony w lokalu i formę przetargu oraz możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu i postanowieniami przysięłej umowy.

**§ 3**

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu ustnym jest obecność na licytacji w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu pisemnym, jest złożenie oferty spełniającej wymogi określone w ogłoszeniu o przetargu.

**§ 3a**

**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, numer PESEL, nazwę firmy, siedzibę, numer NIP, umowę spółki cywilnej, odpis z właściwego rejestru nie starszy niż 6 miesięcy;
  - 2) okazać dowód tożsamości;
  - 3) podać rodzaj działalności, jaka będzie prowadzona w nieruchomości lub lokalu użytkowym;
  - 4) złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy najmu lub dzierżawy i stanem technicznym przedmiotu przetargu oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń. (załącznik nr 2 do regulaminu).
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 do ceny wywoławczej według stawek za 1 godzinę zegarową wynajmu powierzchni ustala się w wysokości nie mniej niż:

- 1) w przypadku gdy cena wywoławcza nie przekracza 10 zł - 1 zł (jeden złoty);
  - 2) w przypadku gdy cena wywoławcza jest wyższa niż 10 zł i nie przekracza 20 zł - 2 zł (dwa złote);
  - 3) w przypadku gdy cena wywoławcza jest wyższa niż 20 zł i nie przekracza 40 zł - 3 zł (trzy złote);
  - 4) w przypadku gdy cena wywoławcza jest wyższa niż 40 zł i nie przekracza 50 zł - 4 zł (cztery złote);
  - 5) w przypadku gdy cena wywoławcza jest wyższa niż 50 zł - 5 zł (pięć złotych).
5. Każde kolejne postąpienie dla ceny wywoławczej według miesięcznego czynszu za wynajmowaną powierzchnię ustala się w wysokości nie mniej niż:
- 1) w przypadku gdy cena wywoławcza nie przekracza 500 zł - 10 zł (dziesięć złotych);
  - 2) w przypadku gdy cena wywoławcza jest wyższa niż 500 zł i nie przekracza 1500 zł - 30 zł (trzydzieści złotych);
  - 3) w przypadku gdy cena wywoławcza jest wyższa 1500 zł - 50 zł (pięćdziesiąt złotych).
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
7. Z postępowania przetargowego sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji i osoba, która wygrała przetarg.

#### § 3b

#### **Zasady przetargu pisemnego**

1. Oferty w przetargu pisemnym należy składać na formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do regulaminu) w nieprzejrzyistych, zamkniętych kopertach z napisem "przetarg - oznaczenie lokalu".
2. Oferta powinna zawierać następujące dane:
  - 1) imię i nazwisko, adres, numer PESEL, nazwę firmy, siedzibę, numer NIP, umowę spółki cywilnej, odpis z właściwego rejestru nie starszy niż 6 miesięcy;
  - 2) seria i numer dowodu osobistego osoby fizycznej;
  - 3) rodzaj działalności jaka będzie prowadzona w nieruchomości lub lokalu użytkowym;
  - 4) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy najmu lub dzierżawy i stanem technicznym przedmiotu przetargu oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń. (załącznik nr 2 do regulaminu).
3. Oferta zostanie oznaczona numerem porządkowym, według kolejności zgłoszeń z datą i godziną wpływu.
4. Cena oferty musi być wyższa od ceny wywoławczej określonej w ogłoszeniu przetargu.
5. Elementy konieczne oferty, dobór kryteriów oceny oraz ich wagę określi w ogłoszeniu organizator przetargu.
6. Przetarg jest ważny chociażby wpłynęła tylko jedna oferta z ceną wyższą od ceny wywoławczej i spełniająca warunki określone w przetargu.
7. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
8. Część jawna przetargu, podczas której komisja przetargowa dokonuje otwarcia złożonych ofert odbywa się w obecności oferentów.
9. Wyboru oferty dokonuje komisja w części niejawnej przetargu w oparciu o kryteria ustalone w ogłoszeniu o przetargu.
10. O wynikach przetargu zawiadamia się poprzez ogłoszenie wyników przetargu na stronie BIP, stronie internetowej szkoły i na tablicy ogłoszeń w szkole.

#### § 4

1. 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.

2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 1 miesiąc licząc od dnia jego zamknięcia przeprowadza się drugi przetarg, w którym może zostać obniżona stawka wywoławcza o nie więcej niż 20%.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia, lokal może zostać wynajęty lub wdzierżawiony w drodze bezprzetargowej, według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.

#### § 5

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 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".

#### § 6

1. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.
2. Wymagane jest protokolarne przejęcie lokalu użytkowego lub nieruchomości w wyznaczonym terminie.
3. W przypadku gdy w terminach określonych w ust. 1 i 2 umowa nie zostanie podpisana bądź nie nastąpi przejęcie lokalu z winy najemcy lub dzierżawcy, wynajmujący lub wdzierżawiający może zawrzeć umowę z osobą, która zaproponowała najwyższą stawkę lub złożyła najkorzystniejszą ofertę, po osobie, która przetarg wygrała.

### **DZIAŁ II. OKREŚLENIE ISTOTNYCH ELEMENTÓW UMOWY**

#### § 7

1. Umowa może zostać zawarta na czas oznaczony do lat 3, za zgodą organu prowadzącego może zostać zawarta na okres powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony.
2. W przypadku zawierania umowy najmu trwającego do 31 dni stosuje się umowę najmu krótkoterminowego, która znajduje się w załączniku nr 3 do niniejszego regulaminu, natomiast w przypadku najmu długoterminowego trwającego powyżej 31 dni stosuje się umowę najmu długoterminowego, która znajduje się w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu.
3. W szczególnych przypadkach wynikających z potrzeb stron lub też uzasadnionych zasadami logiki, Dyrektor ma prawo modyfikacji wzoru umowy przy zawieraniu danej umowy.

### **DZIAŁ III. USTALENIE CENY WYWOŁAWCZEJ**

#### § 8

1. Cenę wywoławczą ustala się odrębnie w odniesieniu do każdej nieruchomości lub lokalu użytkowego będącego przedmiotem przetargu. Cenę podaje się w wartości netto w zaokrągleniu do pełnych złotych według stawki za 1 godzinę zegarową bądź miesięczny czynsz za wynajmowaną nieruchomość lub lokal użytkowy.

2. Podstawą obliczenia ceny wywoławczej są koszty utrzymania nieruchomości według kosztów rodzajowych poniesionych w poprzednim roku budżetowym.
3. Wynajmujący przestrzega również warunków dotyczących korzystania przez oświatowe jednostki organizacyjne z nieruchomości oddanych im w trwały zarząd ustanowionych na mocy przepisów prawa miejscowego.

#### § 9

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Dyrektor ma uprawnienie do podjęcia decyzji o niestosowaniu niniejszego regulaminu.

### **DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 10

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

Załącznik nr 1 Formularz ofertowy

Załącznik nr 2 Wzór umowy najmu (długoterminowej)

Załącznik nr 3 Wzór umowy najmu (krótkoterminowej)

Załącznik nr 4 Wzór umowy dzierżawy