Zał.2

**Regulamin publicznego przetargu pisemnego organizowanego przez**

**Zespół Szkół Gastronomicznych w Białymstoku**

**Na najem lokali użytkowych i dzierżawę nieruchomości**

**§ 1. Przepisy ogólne**

**1.** Przetarg organizowany przez Zespół Szkół Gastronomicznych 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 wyznaczeniem terminu przetargu, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej BIP, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz jednostki prowadzącej przetarg, na stronie internetowej Zespołu Szkół Gastronomicznych 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.zsgastro@wp.pl** oraz w Księgowości Zespołu Szkół Gastronomicznych w Białymstoku przy ul. Knyszyńskiej 12

**11.** Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja w składzie co najmniej 3 osób, powołana przez Dyrektora Zespołu Gastronomicznych 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 – oznaczenie nieruchomości”. 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 wprowadzona do rejestru z datą i godziną wpływu.

**3.** Komisja wybiera ofertę z najwyższą ceną za wynajem.

**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 za zgodne z obowiązującymi przepisami, za ważne oraz czy oferenci uiścili 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 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 dokonano 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 wydzierżawiona 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.

**5.** Osoba zajmująca lokal lub nieruchomość o których mowa w ust. 1, może zostać zobowiązana do przedłożenia w określonym terminie, sporządzonego na własny koszt, aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o poddanie 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 czas najmu lub dzierżawy przedmiotowego lokalu lub nieruchomości wynosi co najmniej trzy 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 ofercie spełniającej warunki przetargu i w terminie 5 dni od powiadomienia o przysługującym mu uprawnieniu może złożyć organizatorowi przetargu o przyjęciu wskazanej stawki jako własnej. Jeżeli dotychczasowy najemca lub dzierżawca złoży oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki, to organizator przetargu dokonując oceny ofert przyjmuję tą ofertę jako najwyżej 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.** Podpisanie umowy z osobą która wygra przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przypadku nieopróżnienia 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 przepada.

**11.** 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 gospodarowanie 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 LVII/743/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 czerwca 2010r. 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 (Dz. Urz. Woj. Podl. nr 186, poz 2321 ze zm.),

**c)** 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

**d)** Zarządzenie nr 184/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok

**e)** Zarządzenie Nr 601/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 maja 2018 roku w sprawie określenia warunków najmu, dzierżawy i użyczenia stanowiących zasób Miasta Białystok

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania: 10.06.2025 **roku**.