

REGULAMIN PRZETARGU
z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania i sposobu przeprowadzania przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w najem pomieszczeń biurowych i garażowych, znajdujących się w Zamościu przy ul. Partyzantów 94 (z późn. zmianami).

§ 1

1. Niniejszy Regulamin przetargu zwany dalej „Regulaminem” określa zasady wynajmowania i sposób przeprowadzania przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w najem pomieszczeń zlokalizowanych w budynku administracyjno – biurowym, a także w budynku garażowym, usytuowanych na działce nr 69/2 o pow. 0,2153 ha, w której Województwo Lubelskie posiada udział wynoszący 116143/191317 części w prawie własności, położonej przy ul. Partyzantów 94 w Zamościu.
2. Wykaz pomieszczeń przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargowym na cele biurowe oraz do garażowania pojazdów osobowych, zlokalizowanych w budynkach przy ul. Partyzantów 94 w Zamościu, stanowi załącznik do Ogłoszenia o przetargu.
3. Wykaz pomieszczeń, o którym mowa w ust. 2 ogłoszony został Uchwałą Nr CCCVIII/6083/2018 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 16 października 2018 r. w sprawie ogłoszenia wykazu pomieszczeń przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargowym, stanowiących własność Województwa Lubelskiego, zlokalizowanych w budynkach przy ul. Partyzantów 94 w Zamościu.
4. Zastrzega się prawo wyłączenia z przetargu pomieszczeń, z ważnych przyczyn.
5. Zarządcą nieruchomości i Organizatorem przetargu zwanym dalej „Organizatorem” jest Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie ul. Uniwersytecka 4, 20-029 Lublin.

§ 2

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicach ogłoszeń: w siedzibie Organizatora i w budynku przy ul. Partyzantów 94 w Zamościu oraz podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Organizatora www.znw.lublin.pl (zakładki: Ogłoszenia - przetargi).
3. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje o:
 - a) oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i katastru nieruchomości,
 - b) danych dotyczących pomieszczeń do wynajęcia (usytuowania, numerów, powierzchni, przynależnego udziału w powierzchni ogólnoużytkowej),
 - c) wykluczeniu oferentów z postępowania,
 - d) terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
 - e) stawce wywoławczej czynszu,
 - f) wysokości wadium, formach i terminie jego wniesienia,
 - g) terminie i miejscu części jawnej przetargu,
 - h) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy najmu.
4. W ogłoszeniu o przetargu nie zamieszcza się terminów kolejnych przetargów lub rokowań na wynajęcie tych pomieszczeń.
5. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej jeżeli: wniosą wadium w wysokości, formie i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu oraz złożą pisemną ofertę w miejscu

i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, wraz z wymaganymi dokumentami i oświadczeniami.

Pismna oferta powinna zawierać:

- a) datę sporządzenia oferty,
 - b) imię, nazwisko, adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot a także inne dane określone we wzorze oferty;
 - c) usytuowanie pomieszczenia, oznaczenie numeru i powierzchni użytkowej pomieszczenia, wysokość przynależnego udziału w powierzchni ogólnoużytkowej oraz łącznie oferowaną powierzchnię najmu (w m²);
 - d) oferowaną stawkę czynszu netto miesięcznie za najem 1 m² pomieszczenia, wyższą od stawki wywoławczej o kwotę określoną w ogłoszeniu o przetargu;
 - e) oświadczenie, że oferent zapoznał się warunkami przetargu oraz z wzorem umowy najmu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
 - f) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym pomieszczenia, możliwościami prowadzenia w nim działalności w wybranej branży i nie wnosi zastrzeżeń;
 - g) pisemną zgodę oferenta na przetwarzanie danych osobowych na potrzeby organizowanego przetargu, w celu:
 - przeprowadzenia procedury przetargowej,
 - ogłoszenia wyniku przetargu,
 - zwrotu wadium,
 - zawarcia umowy najmu w przypadku wygrania przetargu,
- zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych (...),
- h) w przypadku składania oferty wspólnej (kilku oferentów) na jedno pomieszczenie, określenie powierzchni najmu, jaka będzie przypadająca na każdego ewentualnego współnajemcę (w m² lub w %).
 - i) dyspozycję w sprawie zwrotu wadium (wskazanie numeru konta bankowego).
6. Komisja przetargowa od oferentów obecnych na części jawnej przetargu ma prawo żądać:
- a) w przypadku osób fizycznych - okazania dowodu osobistego stwierdzającego tożsamość lub dokumentu potwierdzającego tożsamość (paszport, prawo jazdy);
 - b) w przypadku cudzoziemców - okazania dokumentu uprawniającego do przebywania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 - c) w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej - okazania dowodu osobistego stwierdzającego tożsamość osoby reprezentującej podmiot, a w przypadku jego braku dokumentu potwierdzającego tożsamość (paszport, prawo jazdy).
7. Organizator zastrzega sobie prawo wykluczenia z postępowania przetargowego:
- a) oferentów wpisanych do Krajowego Rejestru Długów,
 - b) obecnych najemców, którzy na dzień otwarcia przetargu posiadać będą zobowiązania finansowe wobec Organizatora.
8. Wysokość wadium dla poszczególnych pomieszczeń zostało określone w załączniku do Ogłoszenia o przetargu. W przypadku składania oferty na kilka pomieszczeń, kwoty wadium należy zsumować.
9. W przypadku potencjalnych współnajemców pomieszczenia, każdy z oferentów wnosi wadium w wysokości proporcjonalnej do przypadającej powierzchni, o której mowa w § 2 ust.5 lit. h.

10. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał wraz z odsetkami wynikającymi z rachunku bankowego, na którym było przechowywane pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez uczestnika przetargu, zostanie zwrócone przelewem nie później niż z upływem 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy najmu. Termin liczony jest od dnia następującego po dniu, w którym podpisana została umowa najmu.
11. Wadium wniesione przez pozostałych uczestników przetargu, podlega zwrotowi tym uczestnikom, nie później niż z upływem 3 dni roboczych od dnia następującego po dniu, odpowiednio:
 - a) odwołania przetargu,
 - b) zamknięcia przetargu,
 - c) unieważnienia przetargu,
 - d) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym,
 - e) zakończenia przetargu wynikiem pozytywnym.
12. Wadium wraz z odsetkami wynikającymi z rachunku bankowego, na którym było przechowywane nie podlega zwrotowi, jeżeli osoba ustalona jako najemca uchyli się od zawarcia umowy.

§ 3

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana Zarządzeniem Dyrektora Zarządu Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, związane z członkami Komisji przetargowej stosunkiem pokrewieństwa lub powinowactwa.

§ 4

1. **Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.**
2. Cześć jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
3. Przewodniczący Komisji przetargowej w części jawnej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje dotyczące:
 - a) oznaczenia nieruchomości według ewidencji gruntów i katastru nieruchomości,
 - b) lokalizacji pomieszczeń do wynajęcia,
 - c) okresu wynajęcia pomieszczeń,
 - d) wykluczenia oferentów z postępowania,
 - e) wysokości wadium, formach i terminie jego wniesienia,
 - f) wywoławczej stawki czynszu,
 - g) skutków uchylenia się od zawarcia umowy najmu w terminie wskazanym przez Organizatora.
4. Komisja przetargowa:
 - a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz dokonuje otwarcia kopert z ofertami,
 - b) sporządza listę otrzymanych ofert oraz sprawdza kompletność ofert,
 - c) sprawdza tożsamość osób obecnych na przetargu, które złożyły oferty,
 - d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - e) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
 - f) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - g) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

5. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawniej przetargu, jeżeli
 - a) nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - b) zostały złożone po wyznaczonym terminie.Komisja przetargowa może odmówić zakwalifikowania ofert do części niejawniej przetargu lub żądać pisemnych wyjaśnień, jeżeli:
 - a) nie zawierają danych wymaganych w pisemnej ofercie lub dane te są niekompletne,
 - b) posiadają oczywiste omyłki,
 - c) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
6. W części niejawniej przetargu:

Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. Przy wyborze oferty Komisja przetargowa bierze pod uwagę najwyższą zaoferowaną stawkę czynszu najmu.
7. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
8. Organizator zawiadamia wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 7 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu, według wyboru, drogą telefoniczną, faksem lub elektronicznie.
9. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli te oferty, z zastrzeżeniem ust. 10.
10. W razie złożenia równorzędnych ofert, z których jedna jest ofertą obecnego najemcy, komisja przetargowa w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo wyboru oferty najemcy, bez konieczności organizowania dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego, o którym mowa w ust. 9.
11. W przypadku, gdy na pomieszczenie, na które „brak umowy” wpłyną równorzędne oferty, Organizator zastrzega sobie prawo wyboru oferty, w której oferowana jest większa liczba pomieszczeń do wynajęcia, bez konieczności organizowania dodatkowego przetargu ustnego nieograniczonego, o którym mowa w ust. 9.
12. Komisja zawiadamia oferentów wymienionych w ust. 9 o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
13. Przewodniczący Komisji przetargowej otwiera dodatkowy przetarg ustny ograniczony i podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, o których mowa w ust. 9, które złożyły równorzędne oferty.
14. Przewodniczący Komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
15. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % najwyższej stawki czynszu zamieszczonej w równorzędnych ofertach, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
16. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu powyżej najwyższej stawki czynszu zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
17. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący Komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą stawkę czynszu i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.
18. Protokół z dodatkowego przetargu ustnego nieograniczonego sporządzony w jednym egzemplarzu podpisuje przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz oferenci ustaleniu jako najemcy.
19. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

§ 5

1. Komisja przetargowa sporządza protokoły z części jawnej i części niejawniej przeprowadzonego przetargu.
- 1) Protokół z części jawnej przetargu powinien zawierać informacje o:
 - a) terminie, miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - b) oznaczeniu nieruchomości, na której znajduje się przedmiot przetargu wg ewidencji gruntów i katastru nieruchomości,
 - c) liczbie oferentów uczestniczących w części jawnej przetargu a także: (imieniu i nazwisku, adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby biorącej udział w części jawnej przetargu),
 - d) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów w części jawnej,
 - e) liczbie otrzymanych ofert oraz liczbie ofert, które nie zostały zakwalifikowane do części niejawniej przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - f) wywoławczej stawce czynszu najmu netto,
 - g) najwyższej stawce czynszu najmu netto osiągniętej w przetargu,
 - h) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej,
 - i) terminie i miejscu odbycia się części niejawniej przetargu oraz przewidywanym terminie zamknięcia przetargu,
 - j) dacie sporządzenia protokołu.
- 2) Protokół z części niejawniej przetargu powinien zawierać informacje o:
 - a) terminie, miejscu oraz rodzaju przetargu,
 - b) położeniu nieruchomości, na której znajduje się przedmiot przetargu,
 - c) imieniu, nazwisku, adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako najemca lub najemcy pomieszczeń,
 - d) numerach pomieszczeń wskazanych w ofercie, powierzchni użytkowej pomieszczeń wskazanych w ofercie, wysokości udziału w powierzchni ogólnoużytkowej, zaoferowanej miesięcznej stawce czynszu najmu netto,
 - e) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z części jawnej sporządzony w jednym egzemplarzu podpisuje przewodniczący i członkowie komisji przetargowej. Protokół mogą podpisać również oferenci uczestniczący w części jawnej.
3. Protokół z części niejawniej sporządzony w jednym egzemplarzu podpisuje przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.
4. Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.

§ 6

1. Miesięczny czynsz najmu netto liczony jest od łącznej powierzchni najmu wskazanej przez oferenta pomnożonej przez zaoferowaną stawkę czynszu najmu. Oprócz czynszu najemca będzie ponosił opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni.
2. W przypadku niewskazania przez oferentów powierzchni przypadającej na każdego Wspólnajemcę, opłaty z tytułu najmu każdy ze Wspólnajemców będzie ponosił w jednakowej wysokości wyliczonej procentowo do powierzchni najmu, z zastrzeżeniem wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

3. W przypadku rozpoczęcia obowiązywania umowy najmu w trakcie miesiąca kalendarzowego, opłaty za niepełny miesiąc najmu w wysokości proporcjonalnej do okresu najmu Najemca zapłaci w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczęto okres najmu. Wyjątek stanowią umowy z rozpoczęciem obowiązywania najmu w trakcie miesiąca grudnia, dla których termin płatności ustalany będzie indywidualnie.

§ 7

1. Oferent wyłoniony w przetargu jako najemca pomieszczenia, które obecnie jest wynajmowane, będzie zobowiązany do zawarcia umowy najmu tego pomieszczenia z terminem jej obowiązywania nie wcześniejszym, niż od pierwszego dnia następującego po dniu wygaśnięcia umowy istniejącej i/lub wydania pomieszczenia przez dotychczasowego najemcę.
2. Organizator, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia przetargu zawiadomi osobę, ustaloną jako najemca o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu. Wyznaczony termin na zawarcie umowy nie może być krótszy niż 3 dni robocze od dnia doręczenia zawiadomienia.
3. Jeżeli osoba ustalona jako najemca pomieszczenia uchyla się od zawarcia umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2, Organizator może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium wraz z odsetkami wynikającymi z rachunku bankowego, na którym było przechowywane nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informacje o tym uprawnieniu.
4. Organizator zastrzega sobie prawo poinformowania osób ustalonych jako najemcy, o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu drogą telefoniczną, faksem lub elektronicznie, a w przypadku uchylania się osoby ustalonej jako najemca od zawarcia umowy - pisemnie z zachowaniem terminów określonych w ust. 2.

§ 8

1. Podstawę do ustalenia wysokości miesięcznego czynszu najmu netto stanowić będzie stawka czynszu netto zaproponowana w pisemnej ofercie przez uczestnika postępowania przetargowego na najem powierzchni użytkowej lub najwyższa stawka czynszu netto osiągnięta w dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym w przypadku złożenia równorzędnych ofert.
2. Do czynszu netto zostanie doliczony obowiązujący podatek VAT.

§ 9

1. Przetarg pisemny nieograniczony jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował w swojej ofercie stawkę czynszu wyższą od stawki wywoławczej.
2. Przetarg pisemny nieograniczony uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta albo żaden z uczestników nie zaoferował stawki czynszu wyższej od stawki wywoławczej, a także jeżeli żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
3. Dodatkowy przetarg ustny ograniczony jest ważny, jeżeli do przetargu przystąpią oferenci, którzy złożyli równorzędne oferty oraz jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej najwyższej stawki czynszu zamieszczonej w równorzędnych ofertach dotyczących tego samego przedmiotu przetargu.

4. Dodatkowy przetarg ustny ograniczony uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli do przetargu nie przystąpią oferenci, którzy złożyli równorzędne oferty oraz jeżeli przynajmniej jeden uczestnik nie zaoferował co najmniej jednego postąpienia powyżej najwyższej stawki czynszu zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dotyczących tego samego przedmiotu przetargu.

§ 10

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia jego zamknięcia, Organizator może organizować kolejne przetargi lub wynajmując pomieszczenia w drodze rokowań.
3. W przypadku zachowania terminów, o których mowa w ust. 1 i 2, nie ma obowiązku ponownego sporządzania wykazu pomieszczeń przeznaczonych do wynajęcia.

§ 11

1. Organizator zastrzega sobie prawo, do:
 - 1) odwołaniu przetargu,
 - 2) odwołania otwartego przetargu,
 - 3) zamknięcia, po otwarciu przetargu,
 - 4) unieważnienia przetargu.
2. W przypadku odwołania, zamknięcia lub unieważnienia przetargu oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze względem Organizatora, w szczególności z tytułu strat lub utraconych korzyści. Wszelkie koszty związane z przetargiem, poniesione przez oferenta nie podlegają zwrotowi.

§ 12

Załączniki do Regulaminu przetargu.

- Załącznik nr 1 - wzór oferty, wraz z wzorami oświadczeń.
- Załącznik nr 2 - wzór umowy najmu pomieszczenia biurowego,
- Załącznik nr 2a - wzór umowy najmu garażu.