

załącznik do zarządzenia nr 35/23  
Dyrektora Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji  
z dnia 18.09.2023 r..

## **Regulamin przetargów na najem, dzierżawę lokali użytkowych i nieruchomości, organizowanych przez Białostocki Ośrodek Sportu i Rekreacji**

### **§ 1. Przepisy ogólne**

1. Przetarg organizowany przez Białostocki Ośrodek Sportu i Rekreacji, zwany dalej Ośrodkiem, ma charakter publiczny i przeprowadzany jest w następujących formach:

- 1) przetargu ustnego (licytacja);
- 2) przetargu pisemnego (złożenie ofert).

2. Przetarg odbywa się na podstawie ogłoszenia o przetargu podanego do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Ośrodka oraz Urzędu Miejskiego w Białymstoku i na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

3. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje o:

- 1) przedmiocie przetargu;
- 2) czasie i miejscu przetargu;
- 3) wysokości stawki wywoławczej;
- 4) wysokości wadium oraz terminie i miejscu jego wpłacenia;
- 5) wysokości kaucji jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- 6) możliwości zapoznania się z regulaminem, warunkami przetargu oraz postanowieniami przyszłej umowy.

4. Ogłoszenie o przetargu może również zawierać inne niż określone w ust. 3 postanowienia, a w szczególności dotyczące okresu najmu lub dzierżawy, rodzaju działalności, jaka może być prowadzona w lokalu lub na nieruchomości i inne.

5. Przetarg dotyczy stawki brutto czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego lub nieruchomości, płaconej w okresach miesięcznych na podstawie faktury VAT.

6. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości trzymiesięcznej opłaty ustalonej jako iloczyn powierzchni nieruchomości i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnych złotych, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.

7. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 22 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.

8. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet kaucji lub czynszu i opłat dodatkowych.

9. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja w składzie 3 osób.

10. Do wynajęcia lub dzierżawy, w trybie przetargu przeznacza się nieruchomości prawnie i fizycznie wolne, z zastrzeżeniem ust. 11 i 12.

11. Do przetargu może być przeznaczona nieruchomość, która nie jest wolna, o ile czas trwania dotychczasowej umowy na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata kończy się przed dniem przetargu.

12. W przypadku, gdy nieruchomość jest wynajęta lub wydzierżawiona na czas oznaczony do lat trzech, może być przeznaczona do przetargu przed zakończeniem umowy.

13. Ryzyko niezwolnienia nieruchomości przez jego dotychczasowego posiadacza musi zostać ujawnione w ogłoszeniu o przetargu.

14. Osoba zajmująca nieruchomość, o której mowa w ust. 11 i 12, zobowiązana jest do przedłożenia w terminie 7 dni od dnia wezwania, sporządzonego na własny koszt aktu notarialnego, zawierającego oświadczenie o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości, w terminie 5 dni roboczych od dnia przetargu, z zastrzeżeniem ust. 15.

15. Zasady, o których mowa w ust. 13 i 14 nie dotyczą sytuacji, gdy najemca zamierzając wydać lokal wypowiedział umowę i złożył wniosek o skrócenie okresu wypowiedzenia. W przypadku stwierdzenia przez organizatora przetargu wpłaty wadium, przed datą przetargu umowa taka zostaje rozwiązana za porozumieniem stron a lokal przejęty przez wynajmującego. Stawka czynszu ustalona w przetargu nie może być niższa niż wysokość dotychczasowej. W przypadku nie rozwiązania umowy i nie przejęcia nieruchomości w wyznaczonym terminie, przetarg zostaje odwołany.

## **§ 2. Przetarg ustny (licytacja)**

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.
2. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje o przedmiocie przetargu, zasadach przetargu oraz istotnych warunkach umowy.
3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Każdy uczestnik przetargu otrzymuje numer identyfikacyjny.
5. Licytacja odbywa się poprzez podniesienie ręki i głośne podanie proponowanej stawki.
6. Każde kolejne postąpienie ustala się w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
7. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby albo firmę, która przetarg wygrała.
8. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden z nich zaoferował co najmniej jedno postąpienie.
9. Z postępowania przetargowego sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji i osoba, która wygrała przetarg.
10. Wygrywający przetarg podaje do protokołu rodzaj działalności, jaka będzie prowadzona na nieruchomości.

## **§ 3. Przetarg pisemny**

1. Oferty w przetargu pisemnym należy składać w nieprzejrzystych, zamkniętych kopertach z napisem „przetarg – oznaczenie nieruchomości”
2. Elementy konieczne oferty, dobór kryteriów oceny oraz ich wagę określa się w ogłoszeniu o przetargu.

3. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej:

- 1) w części jawnej komisja dokonuje otwarcia ofert w obecności oferentów.
- 2) w części niejawnej komisja dokonuje wyboru oferty w oparciu o kryteria określone w ogłoszeniu o przetargu.

4. Komisja ma prawo wezwać oferenta do złożenia wyjaśnień bądź uzupełnienia ofert określając stosowny termin nie dłuższy niż 3 dni.

5. O wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich jego uczestników na piśmie.

#### **§ 4. Zasada pierwszeństwa dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy**

1. Dotychczasowy posiadacz nieruchomości, którego łączny okres najmu lub dzierżawy wynosi co najmniej 3 lata, posiada pierwszeństwo przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu ustnego, o ile nie posiada zaległości czynszowych wobec wynajmującego, przedłoży na żądanie organizatora przetargu oświadczenie, o którym mowa w § 1 ust. 14, wpłaci wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu oraz przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu. Oświadczenie o przyjęciu wylicytowanej stawki należy złożyć w dniu przetargu, po zakończeniu licytacji, do protokołu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, w trybie przetargu pisemnego, przy czym 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 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 złoży oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki, wówczas organizator przetargu dokonując oceny ofert przyjmuje tą ofertę jako najwyżej ocenioną w kryterium „cena”.

#### **§ 5. Warunki zawarcia umowy**

1. Warunkiem zawarcia umowy jest:

- 1) wpłacenie kaucji zabezpieczającej, w wysokości określonej w ust. 2;
- 2) złożenie oświadczenia przez współmałżonka – w przypadku, gdy stroną umowy będzie osoba fizyczna - w zakresie wyrażenia zgody na zawarcie umowy oraz poddania się egzekucji z majątku wspólnego. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do zarządzenia nr 587/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie określenia warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok ze zm.

2. Przewodniczący komisji zażąda od osoby, która przetarg wygrała, zabezpieczenia wykonania zobowiązań finansowych wynikających z umowy w postaci kaucji do kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych, obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu lub dzierżawy pod rygorem odstąpienia przez wynajmującego lub wydzierżawiającego od zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości.

3. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000,00 zł najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu lub dzierżawy oraz egzekucji należności wynikających z umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają najemcę lub dzierżawcę. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia, w terminie 14 dni od podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, wynajmujący lub wydzierżawiający odstąpi od umowy

bez zachowania terminów wypowiedzenia, a najemca lub dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.

4. Obowiązek wynikający z ust. 3 nie ma zastosowania w przypadku najmu bądź dzierżawy na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

## **§ 6. Przepisy końcowe**

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do określenia postanowień umowy.

2. Organizator przetargu ma prawo odwołać lub zmienić warunki przetargu nie później jednak niż do czasu złożenia pierwszej oferty w przetargu ustnym lub otwarcia ofert w przetargu pisemnym oraz unieważnić przetarg bez podania przyczyn, jak również zamknąć przetarg bez wybierania którejkolwiek z ofert.

3. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7-10 dni od dnia przetargu ustnego lub 10 dni od dnia powiadomienia podmiotu wyłonionego w drodze przetargu pisemnego. W przypadku nieopróźnienia nieruchomości, o której mowa w §1 ust. 10, w terminie 5 dni od dnia przetargu, oferent, który zaproponował najwyższą stawkę lub złożył najkorzystniejszą ofertę może złożyć oświadczenie o rezygnacji z zawarcia umowy. Nie złożenie oświadczenia jest rozumiane jako zgoda na zawarcie umowy po opróżnieniu i wydaniu nieruchomości przez byłego najemcę. W przypadku niepodpisania umowy z przyczyn niezależnych od organizatora przetargu, wpłacone wadium ulega przepadkowi.

4. Protokolarne przejęcie nieruchomości lub lokalu użytkowego następuje w ciągu 3 dni roboczych od daty zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. W protokolarnego nieprzejęcia protokolarnego nieruchomości lub lokalu użytkowego wynajmujący lub wydzierżawiający może odstąpić od umowy – w takim przypadku wpłacone wadium ulega przepadkowi. Obowiązek protokolarnego przejęcia nieruchomości lub lokalu użytkowego nie dotyczy sytuacji, gdy najemcą lub dzierżawcą wyłonionym w trybie przetargu jest dotychczasowy posiadacz nieruchomości lub lokalu użytkowego.

**Dyrektor BOSiR**

**Paweł Orpik**