

REGULAMIN WYNAJMU LOKALU

**na oddanie w najem zespołu pomieszczeń do prowadzenia działalności gastronomicznej
na Pływalni Uniwersyteckiej przy ul Tuwima**

§1

Zasady ogólne

Zasady zawierają uregulowania dotyczące przetargu pisemnego na wysokość stawki czynszu najmu lokalu, który odbywa się w formie konkursu ofert.

Wynajem lokalu nie może ograniczać realizowanych przez Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie zadań statutowych w budynku przy ul. Tuwima a w szczególności działania Pływalni Uniwersyteckiej.

§2

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za m² powierzchni użytkowej lokalu o łącznej powierzchni 191,4 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej na Pływalni Uniwersyteckiej przy ul Tuwima.
2. Przedmiotem najmu są wolne pomieszczenia nie wykorzystywane przez Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie na działalność statutową.
3. Podatek VAT 22 % /jako składnik ceny/ doliczony będzie do zaoferowanej stawki czynszu najmu lokalu.
4. Szczegółowych informacji w sprawie przetargu udziela Dział Gospodarki Nieruchomościami, ul. Licznerskiego 4, pok. nr 2, tel. (089), 523-33-33, 523-44-77. Przedmiot przetargu można obejrzeć w dniu 21.02.2012 r. w godz. 10.00-13.00 po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu godziny w obecności osoby upoważnionej Osoba upoważniona do kontaktów z oferentami: Mariusz Kurowski tel. 607-213-024.
5. Informacja o przetargu publikowana jest poprzez zamieszczenie ogłoszenie na tablicy informacyjnej Budynku Rektoratu, na stronie internetowej www.uwm.edu.pl/dgn oraz w prasie lokalnej – Gazeta Olsztyńska wydanie z dnia 09.02.2012 roku.

§3

Składanie i otwarcie ofert

Termin składania ofert i otwarcia ofert określa ogłoszenie o przetargu.

§4 Informacje o przetargu

1. Postanowienia ogólne.

1. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **27 lutego 2012 r. o godzinie 9⁰⁰** w gabinecie Kanclerza Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, Budynek Rektoratu ul. Oczapowskiego 2 w Olsztynie.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
 - a) adres lokalu,
 - b) powierzchnie i położenie lokalu,
 - c) termin składania ofert i termin rozstrzygnięcia postępowania przetargowego,
 - d) informację gdzie można odebrać zasady wynajmu lokalu.
3. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej ceny.

2. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny – (Dz.U.64.16.93).
- 2) Ustawa z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U.96.106.493).
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U.04.207.2108).
- 5) Ustawa z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym(Dz. U. z dnia 30.08. 2005 r.).

3. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu.

1. Uczestnikiem przetargu mogą być osoby fizyczne i prawne lub ich pełnomocnicy.
2. Ofertę składa się w miejscu i terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu, w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie z dopiskiem " Dzierżawa lokalu na Pływalni Uniwersyteckiej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej " - „ Nie otwierać”

4. Wykaz dokumentacji oferty:

- a) pisemna oferta na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 1,
 - b) oświadczenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem oraz warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 2,
 - c) kryteria oceny na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 3,
 - d) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z podatkami;
 - e) zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu ze składkami;
 - f) zaakceptowany przez Oferenta wzór umowy najmu opracowany przez Dział Gospodarki Nieruchomościami
5. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę.

6. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości składania ofert wariantowych i częściowych.

5. Komisja Przetargowa.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Rektora Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, zwana dalej Komisją.

2. Komisja działa na podstawie niniejszego Regulaminu Przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa. Komisja dokonuje wyboru Oferenta poprzez ocenę ofert pod względem formalno-prawnym.

3. Zasady postępowania członków Komisji:

a) Komisja ma obowiązek traktować wszelkie materiały i informacje otrzymane w związku z postępowaniem jako poufne,

b) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie,

c) w postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które:

- pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych, stających do przetargu,

- przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania przetargowego były w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo członkami władz osób prawnych stających do przetargu,

- pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności,

d) członkowie Komisji podpisują stosowne oświadczenie (treść określona w załączniku do Regulaminu Przetargu),

e) w przypadku stwierdzenia, że członek Komisji jest powiązany z którymkolwiek Oferentem, jest on obowiązany bezzwłocznie złożyć rezygnację z udziału w postępowaniu przetargowym.

4. Komisja przetargowa:

a) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty.

b) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,

- c) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części jawnej przetargu,
- d) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części jawnej przetargu,
- e) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

§5 Przetarg

1. Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji.
2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Oferty należy składać w sekretariacie Działu Gospodarki Nieruchomościami UWM ul. Licznerskiego 4 pok.2 w Olsztynie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24.02.2012 r. do godz. 15.00 (w zamkniętej kopercie z dopiskiem " Dzierżawa lokalu na Pływalni Uniwersyteckiej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej " - „ Nie otwierać”
4. W przypadku braku ofert w prowadzonym postępowaniu lub jego unieważnienie z innych przyczyn – informacja w powtórzonym konkursie ofert winna być opublikowana również w lokalnej prasie.
5. Przetarg składa się z części niejawnej.
6. Część niejawna przetargu odbywa się bez obecności uczestników przetargu.
7. Przewodniczący komisji dokonuje otwarcia kopert z ofertami podając do wiadomości imiona i nazwiska lub nazwy firm oraz wysokość zaproponowanych stawek w zł/m².
8. Kryteria wyboru oferty:
wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za m² powierzchni ogólnej lokalu - **100%**
9. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. W trakcie przetargu ustnego ograniczonego oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
10. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych.
11. Jeżeli w przeprowadzonym postępowaniu wpłynęła jedna oferta, która jest korzystna cenowo dla Wynajmującego Komisja może wnioskować o zatwierdzenie wyboru Oferenta w celu zawarcia umowy najmu.
12. Komisja dokonuje wyboru Oferenta kierując się zasadą, że jest ona najkorzystniejsza dla Wynajmującego.

13. Oferent, który wygra przetarg, o jego rozstrzygnięciu poinformowany zostanie drogą pisemną, pozostali oferenci poprzez wywieszenie wyników przetargu na tablicy ogłoszeń w budynku Rektoratu.
14. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

§6

Dodatkowe informacje o zawarciu umowy

1. Poza stawką za m² przyszyły Najemca będzie dodatkowo płacił ryczałtem za media (ciepło, woda i ścieki, energia elektryczna, śmieci) lub po zainstalowaniu urządzeń pomiarowych wg wskazań podliczników energii i wodomierzy.
2. W przypadku dokonania przez najemców za zgodą Wynajmującego nakładów na wynajmowane pomieszczenia, które nie zostaną zrównoważone wartością czynszu w okresie umowy.

§7

Protokół z przetargu

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
 - a. termin i miejsce przetargu,
 - b. o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - c. o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - d. najwyższą cenę osiągniętą w przetargu,
 - e. imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako najemca nieruchomości,
 - f. imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza Przewodniczący Komisji, a podpisują go Przewodniczący i wszyscy członkowie Komisji.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

§8

Zawarcie umowy

1. Wygrywający konkurs ofert zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu pod rygorem utraty praw najmu do danego lokalu.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji, w której nie dojdzie do podpisania umowy w wyznaczonym terminie z wybranym Oferentem Komisja przedstawia Kanclerzowi do zatwierdzenia

propozycję zawarcia umowy z następnym Oferentem, którego ofertę oceniono jako najkorzystniejszą w drugiej kolejności.

3. Właściciel lokalu zastrzega sobie, że zawarta umowa najmu będzie zawierała następujące warunki:

1) wylicytowana miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni co kwartał będzie automatycznie ulegała zmianie o wskaźnik wzrostu cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku zgodnie z urzędowymi komunikatami GUS.

2) oprócz czynszu najmu najemca będzie zobowiązany do opłacenia pełnych kosztów eksploatacji lokalu ponoszonych przez administratora lokalu, a w szczególności: co, wody, kanalizacji, energii elektrycznej,

3) na najemcy ciążyć będzie obowiązek zapłaty podatków i innych opłat obciążających dany lokal w szczególności: podatek gruntowy, od nieruchomości, opłaty skarbowe.

§9

Postanowienia końcowe

1. Załączniki stanowią integralną część niniejszego Regulaminu.
2. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Rektora Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie.
3. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
4. Rektor może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.
5. W przypadku wniesienia skargi Rektor wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości.
6. Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie zastrzega sobie prawo odwołania przetargu, przed upływem terminu składania ofert lub unieważnienia przetargu i odstąpienia od zawarcia umowy z wygrywającym przetarg. W takim wypadku uczestnik, który złożył najkorzystniejszą ofertę nie może domagać się zawarcia umowy najmu, jak również nie przysługują mu żadne roszczenia finansowe względem Uniwersytetu.
7. Oferty niekompletne, nie spełniające powyższych wymogów, złożone poza obowiązującym trybem lub po terminie nie będą rozpatrywane.

FORMULARZ OFERTY

PRZEDMIOT PRZETARGU

Przedmiotem przetargu jest zespół pomieszczeń gastronomicznych o łącznej powierzchni 191,4 m², usytuowany na pierwszym piętrze Pływalni Uniwersyteckiej przy ul. Tuwima w Olsztynie na poziomie piętra.

ORGANIZATOR PRZETARGU

Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie

NAJEMCA/OFERENT

[dokładna nazwa, adres, adres e-mail, numer telefonu]

.....

DATA SPORZĄDZENIA OFERTY

.....

STAWKA OFEROWANA

[w zł netto za m²]

.....

STAWKA OFEROWANA

w zł brutto za m²

.....

PRZEWIDYWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA DZIAŁALNOŚCI

[data lub termin otwarcia z dokładnością do 1 miesiąca]

.....

ZAKRES PRZEWIDYWANEJ DZIAŁALNOŚCI I JEJ CHARAKTER / Z OPISEM

[do wpisania do umowy]

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....

PROPONOWANY CZAS NAJMU
[w miesiącach/max. 5 lat]

.....

Załączniki do oferty:

- kopie dokumentów tj. zaświadczenie o nadaniu numeru NIP;
- zaświadczenie o nadaniu numeru REGON;
- aktualny odpis z rejestru KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
- oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem oraz warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- kryteria oceny;
- zaświadczenia z: US, ZUS
- zaakceptowany wzór umowy najmu

.....

(data i czytelny podpis oferenta/pieczęć)

OŚWIADCZENIE

Ja,.....,zam.....
(imię i nazwisko)

reprezentujący..... (nazwa firmy)
oświadczam, że zapoznałem się z zapoznał się z Regulaminem oraz warunkami przetargu na
najem pomieszczeń gastronomicznych o łącznej powierzchni 191,4 m², usytuowanych na
pierwszym piętrze Pływalni Uniwersyteckiej przy ul. Tuwima w Olsztynie i przyjmuję je bez
zastrzeżeń.

.....
(data, pieczęć i czytelny podpis oferenta)

KRYTERIA OCENY OFERT

Przy wyborze najkorzystniejszej pisemnej oferty Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie będzie się kierował następującym kryterium:

oferowana wysokość miesięcznej stawki czynszu netto za 1m²

- stanowić będzie 100% punktacji ogółem (100 punktów)

Każda oferta może otrzymać maksymalnie 100 punktów.

Charakterystyka kryterium:

$$S_n = C_n / C_{max} \times 100$$

gdzie: **C_n** – cena aktualnie badanej oferty;

C_{max} – najwyższa z cen uzyskanych w ofertach;

.....
(data, pieczęć i czytelny podpis oferenta)

OŚWIADCZENIE

Przewodniczącego/członków*) Komisji Przetargowej wyznaczonej w celu przeprowadzenia przetargu na oddanie w najem zespołu pomieszczeń do prowadzenia działalności gastronomicznej na Pływalni Uniwersyteckiej przy ul Tuwima

Ja.....

(imię i nazwisko)

zamieszkały/a w

legitymujący/a się dowodem osobistym*).....

paszportem*)

o ś w i a d c z a m , że:

- nie pozostaję w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych, stających do przetargu,
- nie jestem związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych, stających do przetargu,
- przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania przetargowego nie byłem w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo członkami władz osób prawnych stających do przetargu,
- nie pozostaję z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do mojej bezstronności.

Olsztyn, dnia

podpis

*) niepotrzebne skreślić