

# **Regulamin ogólny**

## **oddawania w najem lub dzierżawę nieruchomości będących w dyspozycji Toruńskiej Infrastruktury Sportowej sp. z o.o.**

### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

#### **§ 1**

Przedmiotowy regulamin reguluje procedurę oddawania w najem i dzierżawę nieruchomości lub ich części będących w dyspozycji Toruńskiej Infrastruktury Sportowej Sp. z o.o. zwanej dalej Spółką.

#### **§ 2**

1. Nieruchomości będące w dyspozycji Spółki oddawane są w najem lub dzierżawę w następującym trybie:
  - 1) w drodze przetargu, o którym mowa w artykułach od 70<sup>1</sup>-70<sup>5</sup> Kodeksu Cywilnego,
  - 2) w drodze naboru ofert z negocjacjami,
  - 3) z wolnej ręki.
2. Oddawanie w najem lub dzierżawę nieruchomości będących w dyspozycji Spółki należy do Zarządu Spółki, który:
  - 1) dokonuje wyboru nieruchomości lub ich części przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę,
  - 2) ustala formę prawną zadysponowania nieruchomością,
  - 3) ustala tryb wyłonienia najemcy lub dzierżawcy,
  - 4) ustala regulamin przetargu lub naboru ofert,
  - 5) ustala treść ogłoszenia o przetargu lub naborze ofert,
  - 6) przeprowadza negocjacje z oferentami, jeżeli są one przewidziane,
  - 7) dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej,
  - 8) unieważnia postępowanie,
  - 9) zawiera umowy w sprawie oddania w najem lub dzierżawę nieruchomości.

#### **§ 3**

1. Zarząd Spółki może powierzyć część lub całość swoich kompetencji wskazanych w niniejszym regulaminie pracownikowi Spółki w drodze pisemnego polecenia. W wypadku gdy dla wykonania powierzonych kompetencji konieczne jest specjalne pełnomocnictwo, Zarząd udzieli takiego pełnomocnictwa pracownikowi, któremu powierzono takie kompetencje .
2. Zarząd Spółki może powierzyć część lub całość swoich kompetencji wskazanych w niniejszym regulaminie podmiotowi zewnętrznemu w drodze umowy zawartej w formie pisemnej. W wypadku gdy dla wykonania powierzonych kompetencji konieczne jest specjalne pełnomocnictwo, Zarząd udzieli takiego pełnomocnictwa podmiotowi, któremu powierzono takie kompetencje.

## **Rozdział 2. Przetarg**

### **§ 4**

#### **Regulamin przetargu**

1. Regulamin przetargu zawiera w szczególności:
  - 1) wskazanie nieruchomości lub jej części, która jest przedmiotem przetargu wraz z jej opisem zawierającym:
    - a) oznaczenie nieruchomości według Księgi Wieczystej, jeśli dla danej nieruchomości utworzono księgę wieczystą,
    - b) dokładne wskazanie lokalizacji nieruchomości,
    - c) dane techniczne nieruchomości wraz ze wskazaniem całkowitej jej powierzchni oraz powierzchni poszczególnych pomieszczeń,
    - d) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
  - 2) okres dzierżawy lub najmu,
  - 3) rodzaj opłat, sposób i termin ich wnoszenia,
  - 4) cenę wywoławczą,
  - 5) minimalną zawartość oferty,
  - 6) termin, miejsce i sposób składania ofert,
  - 7) termin i miejsce otwarcia ofert,
  - 8) kryteria oceny ofert wraz z podaniem znaczenia poszczególnych kryteriów; obowiązkowym kryterium wyboru jest cena, inne kryteria wyboru mogą zostać wprowadzone, jeśli wymaga tego szczególne przeznaczenie nieruchomości lub jej części,
  - 9) termin związania ofertą,
  - 10) wysokość wadium i sposób jego złożenia – jeśli jest ono w danym przetargu wymagane,
  - 11) tryb postępowania z ofertami zawierającymi braki,
  - 12) informacje na temat możliwości zmiany regulaminu lub możliwości odwołania przetargu wraz z podaniem warunków zmiany regulaminu lub odwołania przetargu,
  - 13) okoliczności, w jakich przetarg zostanie unieważniony.
2. Regulamin przetargu umieszcza się na stronie internetowej Spółki wraz z ogłoszeniem o przetargu i pozostałą dokumentacją przetargu.

### **§ 5**

#### **Cena wywoławcza**

1. Cena wywoławcza dla przetargu ustalona jest przez Zarząd Spółki z tym zastrzeżeniem, iż ustalona wartość czynszu nie powinna w sposób znaczący odbiegać od wartości czynszu dla analogicznych lokalizacji o podobnym przeznaczeniu i na rynku zbliżonym. W niezbędnych sytuacjach Zarząd Spółki może zlecić określenie wartości czynszu najmu lub dzierżawy rzeczoznawcy majątkowemu.
2. Jeśli w wyniku przetargu, z powodu braku ofert, których cena przekracza bądź jest równa cenie wywoławczej, nie zdołano oddać w najem lub dzierżawę nieruchomości lub jej części, Zarząd Spółki ma prawo obniżyć cenę wywoławczą do 50 % wartości czynszu najmu lub dzierżawy ustalonej na zasadach określonych w ust. 1.

3. Jeśli w wyniku powtórnego przetargu, w którym obniżono cenę wywoławczą do 50 % wyceny, z powodu braku ofert, których cena przekracza bądź jest równa obniżonej cenie wywoławczej, nie zdołano oddać w najem lub dzierżawę nieruchomości lub jej części, Zarząd Spółki ma prawo odstąpić od stosowania procedury przetargowej i wybrać jeden z pozostałych trybów wskazanych w § 2 ust. 1.

## **§ 6**

### **Ogłoszenie o przetargu**

1. Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności:
  - 1) oznaczenie nieruchomości według Księgi Wieczystej, jeśli dla danej nieruchomości utworzono księgę wieczystą,
  - 2) dokładne wskazanie lokalizacji nieruchomości,
  - 3) zwięzły opis nieruchomości,
  - 4) przeznaczenie nieruchomości,
  - 5) cenę wywoławczą,
  - 6) termin i miejsce składania ofert,
  - 7) kryteria oceny ofert,
  - 8) adres strony internetowej Spółki, na której umieszczono pełną dokumentację przetargu, w tym regulamin przetargu,
  - 9) informacje na temat możliwości zmiany ogłoszenia lub możliwości odwołania przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się na stronie internetowej Spółki wraz z regulaminem przetargu i pozostałą dokumentacją przetargu.
3. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się ponadto w prasie lub na portalach internetowych.
4. Zarząd Spółki przy wyborze tytułu prasowego lub portalu internetowego, w którym zamieszczone ma zostać ogłoszenie o przetargu, dąży do dotarcia z ogłoszeniem do jak największej grupy potencjalnie zainteresowanych podmiotów przy minimalizacji kosztów umieszczenia takiego ogłoszenia.

## **§ 7**

### **Informacja o wyniku przetargu**

Informacje o wyniku postępowania przekazuje się podmiotom, które złożyły oferty oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółki

## **Rozdział 3. Nabór ofert z negocjacjami**

## **§ 8**

### **Regulamin naboru ofert**

1. Regulamin naboru ofert zawiera w szczególności:
  - 1) wskazanie nieruchomości lub jej części, która jest przedmiotem naboru ofert wraz z jej opisem zawierającym:
    - a) oznaczenie nieruchomości według Księgi Wieczystej, jeśli dla danej nieruchomości utworzono księgę wieczystą,
    - b) dokładne wskazanie lokalizacji nieruchomości,

- c) dane techniczne nieruchomości wraz ze wskazaniem całkowitej jej powierzchni oraz powierzchni poszczególnych pomieszczeń,
  - 2) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
  - 3) okres dzierżawy lub najmu,
  - 4) rodzaj opłat, sposób i termin ich wnoszenia,
  - 5) minimalną zawartość oferty,
  - 6) termin, miejsce i sposób składania ofert,
  - 7) termin i miejsce otwarcia ofert,
  - 8) kryteria oceny ofert,
  - 9) termin i miejsce przeprowadzania negocjacji w wybranymi oferentami,
  - 10) informacje o możliwości zmiany regulaminu lub możliwości odwołania naboru ofert,
  - 11) informacje o możliwości unieważnienia naboru ofert.
2. Regulamin naboru ofert z negocjacjami umieszcza się na stronie internetowej Spółki wraz z ogłoszeniem o naborze.

## **§ 9**

### **Ogłoszenie o naborze ofert**

1. Ogłoszenie o naborze ofert zawiera w szczególności:
  - 1) oznaczenie nieruchomości według Księgi Wieczystej, jeśli dla danej nieruchomości utworzono księgę wieczystą,
  - 2) dokładne wskazanie lokalizacji nieruchomości,
  - 3) zwięzły opis nieruchomości,
  - 4) przeznaczenie nieruchomości,
  - 5) termin i miejsce składania ofert,
  - 6) kryteria oceny ofert,
  - 7) adres strony internetowej Spółki,
  - 8) informacje na temat możliwości zmiany ogłoszenia lub możliwości odwołania naboru ofert.
2. Ogłoszenie o naborze ofert umieszcza się na stronie internetowej Spółki wraz z regulaminem naboru ofert.
3. Ogłoszenie o naborze ofert może być ponadto zamieszczone w prasie lub na portalach internetowych.

## **§ 10**

### **Negocjacje**

We wskazanym w ogłoszeniu terminie Zarząd Spółki zaprasza do negocjacji oferentów, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu i złożyli najkorzystniejsze oferty, w liczbie zapewniającej konkurencję. W przypadku złożenia tylko jednej oferty Zarząd Spółki przeprowadza negocjacje z jednym oferentem lub unieważnia nabór ofert.

## **§ 11**

### **Informacja o wyniku naboru ofert**

Informacje o wyniku postępowania przekazuje się podmiotom, które złożyły oferty oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółki

## **Rozdział 4. Wybór w trybie z wolnej ręki**

### **§ 12**

1. Zarząd Spółki może oddać nieruchomości lub ich części w najem lub dzierżawę w trybie z wolnej ręki w przypadku gdy:
  - 1) nieruchomość lub jej część najmowana lub dzierżawiona będzie przez samorząd terytorialny, Skarb Państwa, samorządowe lub państwowe osoby prawne,
  - 2) nieruchomość lub jej część najmowana lub dzierżawiona będzie przez osobę fizyczną, osobę prawną lub inną jednostkę organizacyjną na czas świadczenia przez te osoby lub jednostki usług lub prac świadczonych na rzecz Spółki,
  - 3) nieruchomość lub jej część najmowana lub dzierżawiona będzie przez osobę fizyczną, osobę prawną lub inne jednostki organizacyjne prowadzące działalność społeczną, charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, badawczą, rozwojową, naukową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową,
  - 4) okres najmu lub dzierżawy nie przekracza trzech miesięcy,
  - 5) nieruchomość lub jej część znalazła się w dyspozycji Spółki z zastrzeżeniem, iż nieruchomość ta lub jej część ma zostać oddana w dzierżawę lub najem konkretnie wskazanemu podmiotowi,
  - 6) zachodzą okoliczności wskazane w § 5 ust 3.
2. W trybie z wolnej ręki Zarząd Spółki dokonuje wyboru najemcy lub dzierżawcy po negocjacjach tylko z jednym, wybranym przez siebie oferentem.
3. Wraz z zaproszeniem do negocjacji Zarząd Spółki przekazuje informacje niezbędne do przeprowadzenia negocjacji, w tym istotne dla oferenta, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy.

## **Rozdział 5. Postanowienia końcowe**

### **§ 13**

#### **Protokół**

Z postępowania mającego na celu oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości lub ich części będących w dyspozycji Spółki, przeprowadzonego w trybie przetargu lub naboru ofert, sporządza się protokół zawierający w szczególności:

- 1) wskazanie nieruchomości lub ich części będącej przedmiotem postępowania,
- 2) tryb postępowania,
- 3) cenę wywoławczą, jeżeli była wyznaczona,
- 4) termin składania ofert lub negocjacji,
- 5) wskazanie podmiotów, które złożyły oferty lub z którymi prowadzono negocjacje,
- 6) wskazanie podmiotu, z którym zawarto umowę lub informacje o unieważnieniu postępowania wraz ze wskazaniem przyczyn unieważnienia,
- 7) termin zawarcia umowy lub unieważnienia postępowania.

## **§ 14**

### **Umowa**

1. Umowa w sprawie najmu lub dzierżawy nieruchomości lub jej części wymaga formy pisemnej.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności:
  - 1) wskazanie stron umowy,
  - 2) wysokość czynszu najmu lub dzierżawy oraz terminy i zasady jego uiszczania,
  - 3) wskazanie zasad dostępu do mediów (woda, energia elektryczna, ciepło, gaz, internet, inne usługi telekomunikacyjne ) w danej nieruchomości lub jej części i sposób uiszczania opłat za te media,
  - 4) okres, na jaki nieruchomość lub jej część oddana została w dzierżawę lub najem,
  - 5) terminy i zasady wydania nieruchomości lub jej części ,
  - 6) wskazanie działalności, jaka prowadzona będzie w najętej lub dzierżawionej nieruchomości lub w jej części,
  - 7) wskazanie osób do kontaktów w sprawach bieżących oraz ich dane kontaktowe,
  - 8) wysokość kar za naruszenie postanowień umowy,
  - 9) zasady waloryzacji czynszu najmu lub dzierżawy, jeśli taka waloryzacja została przewidziana,
  - 10) terminy i zasady wypowiedzenia umowy,
  - 11) regulacje dotyczące poddzierżawy lub podnajmu,
  - 12) klauzulę o możliwości wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku gdy:
    - a) nieruchomość lub jej część wykorzystywana jest do innych celów niż wskazane w umowie,
    - b) sposób użytkowania nieruchomości lub jej części prowadzi do utraty jej wartości lub walorów użytkowych niewynikających ze zwykłego zużycia lub działalności wynikającej z zawartej umowy.
    - c) sposób użytkowania nieruchomości lub jej części może spowodować niebezpieczeństwo dla mienia Spółki lub osób trzecich, w zakresie niewynikającym z przeznaczenia nieruchomości lub jej części.