REGULAMIN LICYTACJI STAWKI CZYNSZU NA NAJEM LOKALU GASTRONOMICZNEGO

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Organizatorem licytacji jest **Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lubinie** z siedzibą przy ul. Rzeźniczej 1, 59-300 Lubin, NIP: 6922100486, REGON: 390632166, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000041752, zwana dalej „Organizatorem".
2. Przedmiotem licytacji jest wybór najemcy lokalu przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej, położonego w **Lubinie przy ulicy 1 Maja 3A, 59-300 Lubin,** o powierzchni użytkowej **166,44 m²**, zwanego dalej „Lokalem".
3. Licytacja ma na celu wyłonienie oferenta, który zaoferuje najwyższą stawkę miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni Lokalu.
4. Niniejszy Regulamin określa w szczególności:
    1. warunki udziału w licytacji;
    2. wysokość i zasady wpłaty wadium;
    3. zasady przebiegu licytacji;
    4. wysokość stawki wywoławczej i postąpienia;
    5. sposób wyłonienia zwycięzcy;
    6. zasady zwrotu i zaliczenia wadium;
    7. zasady zawarcia umowy najmu.
5. Licytacja zostanie przeprowadzona w formie **stacjonarnej, ustnej,** w dniu **08 października 2026 roku**, o godzinie **13.00**, w **Inkubatorze Przedsiębiorczości w Lubinie przy ul. 1 Maja 3A, Sala Platynowa (parter).**

§ 2. Przedmiot licytacji

1. Przedmiotem licytacji jest stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni Lokalu.
2. Powierzchnia Lokalu wynosi **166,44 m²**.
3. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej, w szczególności **restauracji, kawiarni, baru, punktu gastronomicznego**.
4. Oferent przed przystąpieniem do licytacji powinien zapoznać się ze stanem Lokalu oraz warunkami umowy najmu.

§ 3. Stawka wywoławcza i postąpienie

1. Stawka wywoławcza czynszu najmu wynosi:
   40,00 zł netto za 1 m² powierzchni Lokalu miesięcznie.
2. Każde kolejne postąpienie musi wynosić co najmniej:
   1,00 zł netto za 1 m² powierzchni Lokalu miesięcznie.
3. Oferenci mogą dokonywać postąpień wyższych niż minimalne postąpienie określone w ust. 2.
4. Wysokość czynszu najmu ustalona w wyniku licytacji będzie stanowiła iloczyn:
    1. najwyższej wylicytowanej stawki za 1 m² oraz
    2. powierzchni Lokalu.
5. Do czynszu najmu zostanie doliczony podatek VAT, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami będzie on należny.
6. Oprócz czynszu najmu Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia innych opłat związanych z korzystaniem z Lokalu, w szczególności opłat za media, energię elektryczną, wodę, ogrzewanie, wywóz odpadów, opłat eksploatacyjnych lub innych kosztów określonych w umowie najmu.

§ 4. Warunki udziału w licytacji

1. W licytacji mogą uczestniczyć osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną, które spełnią warunki określone w niniejszym Regulaminie.
2. Warunkiem dopuszczenia do udziału w licytacji jest w szczególności:
    1. Status mikro, małego lub średniego przedsiębiorcy,
    2. złożenie oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem oraz o zapoznaniu się za stanem Lokalu;
    3. złożenie oświadczenia o zapoznaniu się z wzorem umowy najmu oraz o zobowiązaniu się do zawarcia umowy najmu zgodnej z wzorem w sytuacji wygrania licytacji;
    4. terminowe dokonanie wpłaty wadium w wysokości **30 000,00 zł**;
    5. przedłożenie Organizatorowi wymaganych dokumentów;
    6. zgłoszenie udziału w licytacji w terminie określonym przez Organizatora.
3. Organizator może wymagać od uczestnika przedstawienia w szczególności:
    1. aktualnych danych rejestrowych;
    2. dokumentów potwierdzających umocowanie osoby reprezentującej oferenta;
    3. danych identyfikacyjnych oferenta;
    4. oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem Lokalu;
    5. oświadczenia o akceptacji niniejszego Regulaminu;
    6. oświadczenia o zapoznaniu się z wzorem umowy najmu oraz o zobowiązaniu się do zawarcia umowy najmu zgodnej z wzorem w sytuacji wygrania licytacji;
    7. innych dokumentów wskazanych w zaproszeniu do licytacji.

§ 5. Wadium

1. Warunkiem udziału w licytacji jest wniesienie wadium w wysokości:
   30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Organizatora: **numer rachunku bankowego:** 95 8669 0001 2031 0311 5967 0013 w terminie do dnia **06 października 2026 r.**
3. W tytule przelewu należy wskazać:
   „Wadium – licytacja najmu lokalu gastronomicznego – nazwa oferenta”.
4. Wadium nie jest oprocentowane.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie zostanie wyłoniony jako zwycięzca licytacji, zostanie zwrócone w pełnej wysokości na rachunek bankowy, z którego zostało wpłacone, w terminie **7 dni od dnia wyłonienia najemcy**, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego Regulaminu.
6. W przypadku uczestnika, który wygra licytację, wpłacone wadium w wysokości 30 000,00 zł zostanie zaliczone na poczet **kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy najmu**.
7. Kaucja, o której mowa w ust. 6, będzie podlegała zwrotowi po zakończeniu stosunku najmu, na zasadach określonych w umowie najmu, po rozliczeniu wszystkich zobowiązań Najemcy wobec Organizatora.
8. Wadium nie podlega zaliczeniu na poczet czynszu najmu ani innych bieżących należności Najemcy, chyba że strony postanowią inaczej.
9. Wadium przepada na rzecz Organizatora w przypadku niepodpisania umowy najmu w terminie wskazanym przez Organizatora

§ 6. Przebieg licytacji

1. Licytację rozpoczyna prowadzący licytację, wskazany przez Organizatora.
2. Przed rozpoczęciem licytacji prowadzący potwierdza listę uczestników dopuszczonych do udziału.
3. Licytacja rozpoczyna się od stawki wywoławczej wynoszącej **40,00 zł netto/m² miesięcznie**.
4. Uczestnicy zgłaszają kolejne postąpienia w wysokości nie niższej niż **1,00 zł netto/m² miesięcznie**.
5. Prowadzący licytację podaje aktualną najwyższą zaoferowaną stawkę.
6. Uczestnik może zaoferować stawkę wyższą od aktualnej najwyższej stawki, z zachowaniem minimalnego postąpienia.
7. Licytacja trwa do momentu, w którym pomimo trzykrotnego wywołania najwyższej zaoferowanej stawki żaden z uczestników nie zaoferuje wyższej stawki.
8. Po trzykrotnym wywołaniu najwyższej stawki prowadzący licytację ogłasza zakończenie licytacji.
9. Za zwycięzcę licytacji uznaje się uczestnika, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu najmu za 1 m².
10. Z przebiegu licytacji sporządzany jest protokół, który zawiera w szczególności:
    1. datę i miejsce przeprowadzenia licytacji;
    2. listę uczestników;
    3. wysokość stawki wywoławczej;
    4. wysokość kolejnych postąpień;
    5. najwyższą zaoferowaną stawkę;
    6. dane zwycięzcy licytacji;
    7. podpis prowadzącego licytację.

§ 7. Wybór najemcy

1. Najemcą zostaje uczestnik, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni Lokalu, z zastrzeżeniem spełnienia wszystkich warunków określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Organizator zastrzega sobie prawo do weryfikacji danych oraz dokumentów zwycięzcy przed zawarciem umowy najmu.
3. Samo wygranie licytacji nie oznacza automatycznego zawarcia umowy najmu, jeżeli do jej zawarcia wymagane jest spełnienie dodatkowych warunków określonych w Regulaminie lub dokumentacji licytacji.
4. Uczestnik, który wygra licytację, zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych przez Organizatora w terminie wskazanym przez Organizatora, nie krótszym niż 7 dni od dnia zakończenia licytacji i nie dłuższym niż 28 dni od dnia zakończenia licytacji.

§ 8. Odmowa zawarcia umowy przez zwycięzcę

1. Jeżeli zwycięzca licytacji bez uzasadnionej przyczyny odmówi zawarcia umowy najmu albo nie stawi się w wyznaczonym terminie w celu jej zawarcia, Organizator może uznać, że zwycięzca uchylił się od zawarcia umowy.
2. W takim przypadku Organizator może **zatrzymać wadium w wysokości 30 000,00 zł**, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. W przypadku zatrzymania wadium nie dochodzi do jego przekształcenia w kaucję zabezpieczającą, ponieważ umowa najmu nie zostaje zawarta.
4. Organizator może w takim przypadku zdecydować o:
    1. przeprowadzeniu kolejnej licytacji;

2. zaproszeniu do zawarcia umowy uczestnika, który zaoferował drugą najwyższą stawkę, na warunkach zaakceptowanych przez Organizatora;
3. zakończeniu postępowania bez wyboru najemcy.

§ 9. Zawarcie umowy najmu

1. Umowa najmu zostanie zawarta w formie i terminie określonych przez Organizatora.
2. Umowa najmu będzie zawierała w szczególności:
    1. wysokość miesięcznego czynszu najmu;
    2. okres obowiązywania umowy;
    3. wysokość kaucji;
    4. zasady rozliczania mediów i innych opłat;
    5. przeznaczenie Lokalu;
    6. zasady prowadzenia działalności gastronomicznej;
    7. zasady odpowiedzialności za stan Lokalu;
    8. warunki rozwiązania umowy;
    9. zasady zwrotu kaucji po zakończeniu najmu.
3. Wadium zwycięzcy licytacji w kwocie 30 000,00 zł zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej określonej w umowie najmu.
4. Jeżeli umowa najmu przewiduje kaucję wyższą niż 30 000,00 zł, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia kaucji do pełnej wymaganej wysokości w terminie określonym przez Organizatora

§ 10. Zwrot kaucji po zakończeniu najmu

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy najmu kaucja podlega zwrotowi Najemcy, z zastrzeżeniem prawa Organizatora do potrącenia z niej należności przysługujących mu wobec Najemcy na podstawie umowy najmu lub przepisów prawa.
2. Zwrot kaucji nastąpi w terminie **30 dni** od dokonania ostatecznego rozliczenia wszystkich należności związanych z najmem.
3. Jeżeli Najemca posiada wobec Organizatora nieuregulowane zobowiązania, Organizator może potrącić ich wartość z kwoty kaucji na zasadach określonych w umowie najmu i obowiązujących przepisach.

§ 11. Prawa Organizatora

1. Organizator zastrzega sobie prawo do:
    1. odwołania licytacji przed jej rozpoczęciem bez podania przyczyny,
    2. unieważnienia licytacji w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających takie działanie,
    3. zmiany terminu lub miejsca przeprowadzenia licytacji,
    4. odmowy zawarcia umowy najmu, jeżeli po zakończeniu licytacji okaże się, że uczestnik nie spełnia warunków określonych w niniejszym ogłoszeniu lub Regulaminie licytacji stawki czynszu na najem lokalu gastronomicznego,
    5. nieprzyjęcia oferty, jeżeli przebieg licytacji lub zaoferowana stawka uzasadniają takie działanie zgodnie z Regulaminem licytacji stawki czynszu na najem lokalu gastronomicznego.
2. O zmianie terminu lub odwołaniu licytacji Organizator poinformuje uczestników w sposób przyjęty dla komunikacji dotyczącej licytacji.
3. W przypadku odwołania licytacji przed jej rozpoczęciem wadium podlega zwrotowi w pełnej wysokości w terminie 7 dni od dnia odwołania licytacji.

§ 12. Odpowiedzialność uczestników

1. Uczestnik ponosi odpowiedzialność za prawdziwość przekazanych Organizatorowi danych i dokumentów.
2. Uczestnik zobowiązany jest do przestrzegania niniejszego Regulaminu oraz poleceń prowadzącego licytację dotyczących jej prawidłowego przebiegu.
3. Organizator może wykluczyć uczestnika z udziału w licytacji w przypadku:
    1. podania nieprawdziwych danych;
    2. posługiwania się nieprawdziwymi dokumentami;
    3. naruszenia zasad licytacji;
    4. zakłócania jej przebiegu;
    5. niespełnienia warunków udziału określonych w Regulaminie.

§ 13. Protokół z licytacji

1. Z przebiegu licytacji sporządza się protokół.
2. Protokół podpisuje prowadzący licytację oraz uczestnicy licytacji.
3. Protokół stanowi dokument potwierdzający przebieg licytacji oraz wysokość najwyższej zaoferowanej stawki.

§ 14. Postanowienia końcowe

1. Przystąpienie do licytacji oznacza akceptację niniejszego Regulaminu.
2. Uczestnik zobowiązuje się do przestrzegania zasad określonych w Regulaminie.
3. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany Regulaminu wymagają formy przyjętej przez Organizatora i zostaną podane do wiadomości uczestników przed rozpoczęciem licytacji.

Lubin, dnia …….

ORGANIZATOR:
Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lubinie

……
podpis osoby/osób uprawnionych do reprezentacji