

REGULAMIN

postępowania na oddanie przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie w najem, w drodze rokowań Nr II lokalu użytkowego (niemieszkalnego) o pow. 90 m² położonego na parterze w budynku biurowym w Krakowie przy ulicy Marsz. J. Piłsudskiego 22, zlokalizowanego na działce nr 13/1, obręb 0145, jednostka ewidencyjna Kraków – Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00190432/0.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Rokowania na oddanie przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie – zwane dalej Wodami Polskimi RZGW w Krakowie, nieruchomości do odpłatnego korzystania na podstawie umowy najmu jest organizowany w oparciu o przepisy określone w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 150 ze zm.) stosowane odpowiednio, rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 lipca 2020 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia przetargów na rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r., poz. 1267) oraz zasady określone w niniejszym Regulaminie.
2. Poprzez rokowania (dalej „rokowania Nr II” bądź „postępowanie”) rozumieć należy tryb postępowania bezprzetargowego, uruchomiony z uwagi na fakt, iż drugi przetarg pisemny nieograniczony zakończył się wynikiem negatywnym. Jedynym kryterium wyboru najemcy w toku rokowań Nr II jest uzyskanie maksymalnego czynszu oraz deklarowany, optymalny dla celów statutowych Organizatora, sposób wykorzystania lokalu.
3. Organizatorem postępowania z ramienia Wód Polskich RZGW w Krakowie jest Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
4. Przedmiotem rozporządzenia w rokowaniach Nr II jest lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 90 m² położony na parterze w budynku biurowym w Krakowie przy ulicy Marsz. J. Piłsudskiego 22, zlokalizowany na działce nr 13/1 obręb 0145, jednostka ewidencyjna Kraków – Śródmieście, objętej księgą wieczystą KR1P/00190432/0.

Rozdział II Uczestnicy rokowań Nr II

§ 2

W rokowaniach Nr II, jako uczestnicy mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli spełnią warunki określone w niniejszym Regulaminie, Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II, i wpłacą zaliczkę w wysokości i terminie określonych w Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II.

§ 3

1. W rokowaniach Nr II jako uczestnicy nie mogą brać udziału:
 - a) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem postępowania,
 - b) osoby wchodzące w skład Komisji ds. Rokowań lub osoby im bliskie (małżonkowie, dzieci, rodzice, rodzeństwo),

- c) osoby skazane za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - d) osoby lub podmioty posiadające zaległości w opłaceniu składek na ubezpieczenia społeczne wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz zaległości podatkowe wobec Urzędu Skarbowego,
 - e) osoby lub podmioty, które pozostają z osobami wchodzącymi w skład Komisji ds. Rokowań w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności,
 - f) osoby lub podmioty, które nie dokonały wpłaty zaliczki w wysokości i terminie, określonych w Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II,
 - g) osoby lub podmioty, które nie spełniły wszystkich wymogów określonych w Regulaminie i Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II.
2. Komisja jest dodatkowo uprawniona do ewentualnej odmowy zakwalifikowania pisemnego zgłoszenia wg swojej decyzji, uczestnika, który:
- a) przystąpił do rokowań Nr II lub innego postępowania zorganizowanego przez Wody Polskie (na najem lub dzierżawę nieruchomości) i pomimo wygrania postępowania nie zawarł umowy z Wodami Polskimi,
 - b) zajmował bez tytułu prawnego nieruchomość należącą do Wód Polskich RZGW w Krakowie,
 - c) był najemcą lub dzierżawcą w Wodach Polskich i została z nim rozwiązana lub wypowiedziana umowa najmu lub dzierżawy z uwagi na naruszenie przez niego warunków umowy.
 - d) posiada zaległości finansowe wobec Państwowego Gospodarstwa Wodne Wody Polskie, z jakiegokolwiek tytułu,
3. Paragraf 3 ust. 2 punkty a-d dotyczą również odpowiednio osób i podmiotów powiązanych osobowo lub kapitałowo z wskazanymi w nich osobami/podmiotami.

Rozdział III

Ogólne warunki rokowań Nr II

§ 4

Organizator rokowań Nr II zamieszcza Ogłoszenie o rokowaniach Nr II oraz o wyniku rokowań:

- a) w siedzibie na tablicy ogłoszeniowej
- b) na stronie internetowej Wód Polskich RZGW w Krakowie oraz na stronie BIP,
- c) w widocznym miejscu na nieruchomości, której przedmiotowe postępowanie dotyczyło.

§ 5

Zaliczka rokowania Nr II.

1. Każdy potencjalny uczestnik przystępujący do rokowań Nr II obowiązany jest do wniesienia zaliczki tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązania wynikającego z rokowań Nr II, w wysokości i terminie określonych w Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II.
2. Zaliczka wnoszona jest w pieniądzu na rachunek bankowy Organizatora wskazany w Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II.
3. Zaliczka wniesiona w pieniądzu przez uczestnika rokowań Nr II, który wygrał rokowania Nr II, zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej umowę najmu lub czynszu i/lub innych opłat z tytułu najmu.
4. Zaliczkę zwraca się w formie, w której została wniesiona, w terminie 3 dni roboczych od dnia unieważnienia lub odwołania albo zakończenia rokowań Nr II (bez wybrania którejkolwiek z ofert), z zastrzeżeniem ust. 5-6.

5. Jeżeli uczestnik rokowań, który wygrał rokowania nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym przez organizatora, organizator może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi.
6. Zaliczkę zwraca się w formie, w której została wniesiona, w terminie 7 dni roboczych od dnia doręczenia Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie rozstrzygnięcia właściwego organu o niewyrażeniu zgody na dokonanie czynności prawnej, o której mowa w art. 38 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 125 ze zm.), lub zwrotu wniosku w przedmiocie wydania zgody, o której mowa w tym przepisie, przez właściwy organ.

§ 6

1. Warunkiem udziału w rokowaniach Nr II jest złożenie, w miejscu i terminie podanym w Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II, pisemnego zgłoszenia z wymaganymi oświadczeniami i dokumentami, zgodnie z Ogłoszeniem o rokowaniach Nr II.
2. Każdy uczestnik może złożyć tylko jedno zgłoszenie.
3. Uczestnik ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem zgłoszenia.
4. Zgłoszenie winno być sporządzone w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym, winny być przetłumaczone na język polski.
5. Dokumenty winny być złożone w oryginale (za wyjątkiem dowodu wpłaty zaliczki). Na równi z oryginałem traktowany jest odpis poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza lub upoważnioną przez uczestnika osobę, oraz wszelkie wydruki dokumentów które z mocy przepisów prawa traktowane są jak oryginały.
6. Zgłoszenie powinno być umieszczone w zamkniętej kopercie, opisanej zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Ogłoszeniu o rokowaniach Nr II.
7. Formularz oferty stanowi załącznik do Regulaminu.
8. Wymagane od uczestnika dokumenty to:
 - a) oświadczenie, że nie wchodzi w skład władz organizatora rokowań Nr II, nie jest osobą, której powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem postępowania, ani osobą wchodzącą w skład Komisji ds. Rokowań oraz małżonkiem, dzieckiem, rodzicami i rodzeństwem tych osób,
 - b) oświadczenie, że znany jest stan faktyczny nieruchomości, będącej przedmiotem rokowań, w szczególności stan techniczny, lokalizacja i dojazd, oraz że nie wnosi do tego zastrzeżeń i nie będzie występował z roszczeniami z tego tytułu wobec organizatora rokowań.
 - c) wymagane od oferenta oświadczenia i zaświadczenia:
 - Uczestnik prowadzący działalność gospodarczą lub będący podmiotem prawa handlowego przedkłada:
 - kopię dowodu wpłaty zaliczki,
 - oświadczenie, że zapoznał się z warunkami rokowań Nr II, w tym z Ogłoszeniem o rokowaniach Nr II i Regulaminem, i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - oświadczenie, że zapoznał się z projektem umowy i przyjmuje jej treść bez zastrzeżeń,
 - aktualny odpis z właściwego rejestru lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r., o Krajowym Rejestrze Sądowym albo aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeśli odrębne przepisy wymagają wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego lub zgłoszenia do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawionego lub pobranego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu rokowań Nr II.
 - oświadczenie, że nie został skazany za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - oświadczenie uczestnika, że nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego, nie otwarto likwidacji, a także, że nie jest dłużnikiem Wód Polskich,

- kopię aktualnego zaświadczenia z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nie zaleganiu w opłacaniu składek na ubezpieczenia społeczne (tj. okres ważności z trzech ostatnich miesięcy licząc od dnia ogłoszenia rokowań Nr II, bądź uaktualnione – aktualność dokumentu potwierdzona przez organ wydający zaświadczenie), alternatywnie uczestnik może złożyć oświadczenie o spełnieniu powyższego warunku, z tym zastrzeżeniem, że uczestnik jest zobowiązany do dostarczenia ww. dokumentu potwierdzającego oświadczenie przed zawarciem umowy, pod rygorem wykluczenia uczestnika z niniejszego postępowania,
 - kopię aktualnego zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z płatnością podatków (tj. okres ważności z trzech ostatnich miesięcy licząc od dnia rokowań Nr II, bądź uaktualnione – aktualność dokumentu potwierdzona przez organ wydający zaświadczenie), alternatywnie uczestnik może złożyć oświadczenie o spełnieniu powyższego warunku, z tym zastrzeżeniem, że uczestnik jest zobowiązany do dostarczenia ww. dokumentu potwierdzającego oświadczenie przed zawarciem umowy, pod rygorem wykluczenia uczestnika z niniejszego postępowania,
 - oświadczenia o braku zaległości finansowych wobec Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
 - numer konta bankowego, na które należy zwrócić zaliczkę,
 - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą: oświadczenie z podaniem adresu zamieszkania i nr PESEL, nadto zobowiązane są do przedstawienia oryginału dowodu tożsamości - do wglądu na każde żądanie w postępowaniu, oraz oświadczenie – zgodę małżonka na zawarcie umowy najmu,
 - pisemne pełnomocnictwo do reprezentowania uczestnika, w imieniu którego występuje, w przypadku, gdy uczestnika reprezentuje osoba nie będąca właścicielem lub osobą upoważnioną do reprezentacji zgodnie z umową/ statutom oraz przedstawić do wglądu oryginał dowodu tożsamości - na każde żądanie w postępowaniu.
- Uczestnik będący osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej przedkłada:
- kopię dowodu wpłaty zaliczki,
 - oświadczenie, że zapoznał się z warunkami rokowań Nr II, w tym z Ogłoszeniem o rokowaniach Nr II i Regulaminem i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - oświadczenie, że zapoznał się z projektem umowy i przyjmuje jej treść bez zastrzeżeń,
 - oświadczenie, że nie został skazany za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - oświadczenie, że nie ogłoszono wobec niego upadłości oraz że nie jest dłużnikiem Wód Polskich,
 - oświadczenia o braku zaległości finansowych wobec Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
 - numer konta bankowego, na które należy zwrócić zaliczkę,
 - oświadczenie - zgodę małżonka na zawarcie umowy,
 - oświadczenie z podaniem adresu zamieszkania i nr PESEL,
 - oświadczenie, iż przed terminem zawarcia umowy najmu wskazanym przez Wody Polskie RZGW w Krakowie założy działalność gospodarczą, jeżeli nieruchomość ma być przeznaczona do używania w ramach działalności gospodarczej.
9. W przypadku niezłożenia dokumentów i oświadczeń wskazanych w niniejszym paragrafie Komisja ds. Rokowań może wezwać uczestnika do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie, pod rygorem wykluczenia uczestnika z postępowania.
10. Uczestnicy (jak i ich przedstawiciele) zobowiązani są do przedstawienia oryginału dowodu tożsamości - do wglądu na każde żądanie w postępowaniu, a w przypadku cudzoziemców oryginału, aktualnej karty pobytu - do okazania na każde żądanie w postępowaniu.

§ 7

Do przeprowadzenia rokowania Nr II wystarczy złożenie jednego pisemnego zgłoszenia spełniającego warunki zawarte w Ogłoszeniu rokowań Nr II i Regulaminie.

§ 8

Wody Polskie RZGW w Krakowie zastrzega sobie prawo odwołania rokowań Nr II na każdym ich etapie.

§ 9

Wody Polskie RZGW w Krakowie zastrzega sobie prawo zmiany warunków rokowań Nr II, bez podania przyczyny lub ich unieważnienia.

§ 10

Uczestnik związany jest swoją ofertą przez okres 5 miesięcy od daty rozstrzygnięcia rokowań.

Rozdział IV

Postępowanie w ramach rokowań Nr II

§ 11

1. Rokowania Nr II składają się z części jawnej (weryfikacja formalna zgłoszeń) oraz części niejawnej (szczegółowa analiza, indywidualne rozmowy i negocjacje warunków umowy z uczestnikami).
2. Część jawna rokowań Nr II odbywa się w obecności uczestników.
W części jawnej Komisja ds. Rokowań:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych pisemnych zgłoszeń oraz dokonuje otwarcia kopert z tymi zgłoszeniami;
 - 2) sprawdza tożsamość osób fizycznych oraz dokumenty osób upoważnionych do reprezentacji osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, które złożyły pisemne zgłoszenia;
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników;
 - 4) weryfikuje pisemne zgłoszenia i ogłasza, które z nich zostały zakwalifikowane do części niejawnej rokowań Nr II;
 - 5) podaje termin i miejsce przeprowadzenia indywidualnych rozmów (negocjacji) w części niejawnej rokowań Nr II;
 - 6) podaje informację o przewidywanym terminie zakończenia rokowań Nr II.
3. Komisja ds. Rokowań odmawia zakwalifikowania pisemnych zgłoszeń do części niejawnej rokowań Nr II, jeżeli:
 - 1) zgłoszenia nie odpowiadają warunkom rokowań Nr II;
 - 2) zgłoszenia zostały złożone po wyznaczonym terminie;
 - 3) zgłoszenia nie zawierają danych lub dokumentów wymienionych w § 6 lub są one niekompletne;
 - 4) do zgłoszeń nie dołączono kopii dowodu wpłaty zaliczki (w przypadku braku faktycznego wpływu na rachunek bankowy organizatora);
 - 5) zgłoszenia są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
4. W części niejawnej rokowań Nr II Komisja ds. Rokowań dokonuje szczegółowej analizy pisemnych zgłoszeń, przeprowadza indywidualne, poufne rozmowy i negocjacje z zakwalifikowanymi uczestnikami, a następnie wybiera najkorzystniejsze zgłoszenie (biorąc pod uwagę zaoferowany czynsz oraz profil planowanej działalności) albo stwierdza, że nie wybiera żadnego ze złożonych zgłoszeń.

5. Organizator rokowań Nr II zastrzega sobie prawo wezwania uczestników do uzupełnienia wymaganych dokumentów i oświadczeń we wskazanym terminie, pod rygorem wykluczenia uczestnika z postępowania.

§ 12

1. Po przeprowadzeniu i zakończeniu negocjacji z uczestnikami spełniającymi warunki zawarte w ogłoszeniu i Regulaminie, Komisja sporządza protokół z rokowań, rekomendując zawarcie umowy z tym uczestnikiem, z którym wynegocjowano najkorzystniejsze warunki najmu (najwyższy czynsz i optymalny sposób wykorzystania lokalu), lub wskazuje na inny sposób zakończenia rokowań Nr II, z podaniem przyczyny.
2. Rokowania Nr II uważa się za rozstrzygnięte lub zakończone z wynikiem negatywnym z chwilą podpisania protokołu.
3. Przewodniczący Komisji ds. Rokowań zawiadamia na piśmie wszystkich uczestników rokowań o wyniku rokowań Nr II w terminie 3 dni roboczych od dnia zakończenia postępowania.
4. Protokół z postępowania w ramach rokowań Nr II, sporządzony przez Komisję ds. Rokowań zatwierdzany jest przez Dyrektora Wód Polskich RZGW w Krakowie (o ile nie jest przewodniczącym Komisji).
5. Organizator rokowań Nr II zawiadomi osobę, której zgłoszenie wybrano w postępowaniu, o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu nieruchomości będącej przedmiotem rokowań Nr II, najpóźniej w terminie 21 od dnia rozstrzygnięcia postępowania. Wyznaczony termin zawarcia umowy najmu, nie może być krótszy niż 7 dnia od dnia doręczenia zawiadomienia, z uwzględnieniem § 12 ust. 4-6, dotyczących obowiązku uzyskania przez organizatora rokowań Nr II zgody Ministra Infrastruktury na dokonanie czynności prawnej, o której mowa w art. 38 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 735).
6. Warunkiem skutecznego zawarcia umowy najmu z wybranym w rokowaniach uczestnikiem jest wyrażenie zgody na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych (nieruchomością będącą przedmiotem przetargu) przez Ministra Infrastruktury, zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 125 ze zm.) Wody Polskie RZGW w Krakowie wystąpi z wnioskiem do Ministra Infrastruktury o wyrażenie zgody na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych, niezwłocznie, nie później w terminie do 2 dni od rozstrzygnięcia rokowań Nr II.
7. Umowa najmu nieruchomości będącej przedmiotem rokowań Nr II zostanie podpisana przez strony niezwłocznie po doręczeniu Wodom Polskim RZGW w Krakowie, ostatecznej decyzji Ministra Infrastruktury, zawierającej zgodę na zawarcie umowy najmu, o czym uczestnik, którego zgłoszenie wybrano w rokowaniach Nr II, zostanie zawiadomiony pisemnie, przez organizatora rokowań Nr II.
8. Brak uzyskania zgody Ministra Infrastruktury skutkuje utratą uprawnień uczestnika wynikających z wygrania rokowań Nr II, a wpłacona zaliczka podlega zwrotowi bez naliczenia odsetek, w formie i terminie określonym w § 5 ust. 6 Regulaminu.

§ 13

W przypadku odstąpienia przez uczestnika, który wygrał rokowania Nr II, od zawarcia umowy najmu nieruchomości, której dotyczy postępowanie w terminie i miejscu wskazanym w sposób, o którym mowa w § 12 lub też jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi z jego winy, wpłacona przez tę osobę zaliczka nie podlega zwrotowi, a organizator postępowania jest uprawniony do podjęcia decyzji o zawarciu umowy z uczestnikiem, który zaoferował drugą w kolejności najkorzystniejszą ofertę cenową w toku rokowań Nr II, z zastrzeżeniem uzyskania wymaganych zgód.

Rozdział V

Unieważnienie i odwołanie rokowań Nr II

§ 14

Wody Polskie RZGW w Krakowie unieważniają rokowania Nr II, jeżeli:

- a) nie wpłynię żadne zgłoszenie,
- b) wpłynę jedna lub kilka zgłoszeń, które zostały odrzucone,
- c) jedyne zgłoszenie złoży oferent wykluczony z postępowania,
- d) postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy,
- e) w wymaganych przypadkach, gdy Wody Polskie RZGW w Krakowie nie otrzymała zgody od Ministerstwa Infrastruktury na zawarcie umowy będącej przedmiotem rokowań Nr II.

§ 15

O unieważnieniu postępowania Wody Polskie RZGW w Krakowie zawiadamia jednocześnie wszystkich uczestników, którzy:

- a) ubiegali się o udział w rokowaniach Nr II poprzez wpłatę zaliczki – w przypadku unieważnienia postępowania przed upływem terminu wpłaty zaliczki,
- b) złożyli zgłoszenia lub wpłacili zaliczkę – w przypadku unieważnienia postępowania po upływie terminu składania zgłoszeń lub wpłaty zaliczki i zwraca wpłaconą zaliczkę.

§ 16

Do czasu rozstrzygnięcia rokowań Nr II Wodom Polskim RZGW w Krakowie przysługuje prawo do ich odwołania bez podania przyczyny.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo wodne, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie sposobu przeprowadzania przetargów na rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, stosowane odpowiednio.