

## **R E G U L A M I N**

**postępowania na oddanie przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie w najem, w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, lokalu użytkowego (niemieszkalnego) o pow. 90 m<sup>2</sup> 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. Przetarg 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.) oraz 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 przetarg (dalej „przetarg” bądź „postępowanie”) należy rozumieć nieograniczony przetarg pisemny, gdzie jedynym kryterium wyboru najemcy jest uzyskanie maksymalnego czynszu.
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 przetargu jest lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 90 m<sup>2</sup> 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 Oferenci**

#### **§ 2**

W przetargu, jako oferenci mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, jeżeli spełnią warunki określone w niniejszym Regulaminie, Ogłoszeniu o przetargu, i wpłacą wadium w wysokości i terminie określonych w Ogłoszeniu o przetargu.

#### **§ 3**

1. W przetargu, jako oferenci nie mogą brać udziału:
  - a) osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem postępowania,

- b) osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej 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 opłacie 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 Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności,
  - f) osoby lub podmioty, które nie dokonały wpłaty wadium w wysokości i terminie, określonych w Ogłoszeniu o przetargu,
  - g) osoby lub podmioty, które nie spełniły wszystkich wymogów określonych w Regulaminie i Ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja jest dodatkowo uprawniona do ewentualnej odmowy zakwalifikowania pisemnej oferty, wg swojej decyzji, oferenta który:
- a) przystąpił do przetargu 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 przetargu**

##### **§ 4**

Organizator przetargu zamieszcza Ogłoszenie o przetargu oraz o wyniku przetargu:

- 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 przedmiotowy przetarg dotyczy.

##### **§ 5**

Wadium przetargowe.

1. Każdy potencjalny oferent przystępujący do przetargu obowiązany jest do wniesienia wadium tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązania wynikającego z przetargu, w wysokości i terminie określonych w Ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego, w wysokości i terminie określonych w Ogłoszeniu o przetargu.
3. Wadium zwraca się w formie, w której zostało wniesione, w terminie 3 dni roboczych od dnia unieważnienia lub odwołania albo zakończenia przetargu (bez wybrania którejkolwiek z ofert), z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet pierwszej opłaty z tytułu najmu, a w przypadku gdy wpłacone wadium jest wyższe od kwoty pierwszej opłaty z najmu, różnicę zwraca się uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg na zasadach określonych w ust. 3.
5. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zwraca się niezwłocznie po wpłaceniu przez tego uczestnika pierwszej opłaty z tytułu najmu.
6. Wadium zwraca się w formie, w której zostało wniesione, 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 przetargu jest złożenie, w miejscu i terminie podanym w Ogłoszeniu o przetargu, pisemnej oferty z wymaganymi oświadczeniami i dokumentami, zgodnie z Ogłoszeniem o przetargu.
2. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Oferta winna być sporządzona 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 wadium). Na równi z oryginałem traktowany jest odpis poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza lub upoważnioną przez oferenta lub upoważnioną przez niego osobę, oraz wszelkie wydruki dokumentów które z mocy przepisów prawa traktowane są jak oryginały.
6. Oferta powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, opisanej zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Ogłoszeniu o przetargu.
7. Formularz oferty stanowi załącznik do Regulaminu.
8. Wymagane od oferenta dokumenty to:
  - a) oświadczenie, że nie wchodzi w skład władz organizatora przetargu, nie jest osobą której powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem postępowania przetargowego, ani osobą wchodzącą w skład Komisji przetargowej oraz małżonkiem, dzieckiem, rodzicami i rodzeństwem tych osób,
  - b) oświadczenie, że znany jest stan faktyczny nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu, 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 przetargu.
  - c) wymagane od oferenta oświadczenia i zaświadczenia:
    - Oferent prowadzący działalność gospodarczą lub będący podmiotem prawa handlowego przedkłada:
      - kopię dowodu wpłaty wadium lub oryginał dokumentów (obligacji Skarbu Państwa lub papierów wartościowych),
      - oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu, w tym z Ogłoszeniem o przetargu 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 przetargu.

- 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 przetargu, 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 przetargu, 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 wadium,
  - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą: oświadczenie z podaniem adresu zamieszkania i nr PESEL, nadto zobowiązane są do przedstawienie oryginału dowodu tożsamości - do wglądu na każde żądanie w postępowaniu, oraz oświadczenie – zgodę małżonka na zawarcie umowy najmu,
  - pisemne pełnomocnictwo do reprezentowania oferenta, w imieniu którego występuje, w przypadku gdy oferenta reprezentuje osoba nie będąca właścicielem lub osobą upoważnioną do reprezentacji zgodnie z umową/ statutem oraz przedstawić do wglądu oryginał dowodu tożsamości - na każde żądanie w postępowaniu.
- Oferent będący osobą fizyczną nie prowadzącą działalności gospodarczej przedkłada:
- kopię dowodu wpłaty wadium,
  - oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu, w tym z Ogłoszeniem o przetargu 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 wadium,
  - 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 nie złożenia dokumentów i oświadczeń wskazanych w niniejszym paragrafie Komisja może wezwać oferenta do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie, pod rygorem wykluczenia uczestnika z postępowania.
10. Oferenci (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 przetargu wystarczy złożenie jednej pisemnej oferty spełniającej warunki zawarte w Ogłoszeniu o przetargu i Regulaminie.

#### § 8

Wody Polskie RZGW w Krakowie zastrzega sobie prawo odwołania przetargu na każdym jego etapie.

#### § 9

Wody Polskie RZGW w Krakowie zastrzega sobie prawo zmiany warunków przetargu, bez podania przyczyny lub jego unieważnienia.

#### § 10

Oferent związany jest swoją ofertą przez okres 5 miesięcy od daty rozstrzygnięcia przetargu.

### **Rozdział IV** **Postępowanie przetargowe**

#### § 11

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu pisemnego nieograniczonego odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej Komisja przetargowa:
  - 1) podaje liczbę otrzymanych pisemnych ofert oraz dokonuje otwarcia kopert z tymi ofertami;
  - 2) sprawdza tożsamość osób fizycznych oraz dokumenty osób upoważnionych do reprezentacji osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, które złożyły pisemne oferty;
  - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

- 4) weryfikuje pisemne oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu pisemnego nieograniczonego;
  - 5) podaje termin i miejsce przeprowadzenia części niejawnego przetargu pisemnego nieograniczonego;
  - 6) podaje informację o przewidywanym terminie zakończenia przetargu pisemnego nieograniczonego.
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania pisemnych ofert do części niejawnego przetargu pisemnego nieograniczonego, jeżeli:
    - 1) oferty nie odpowiadają warunkom tego przetargu;
    - 2) oferty zostały złożone po wyznaczonym terminie;
    - 3) oferty nie zawierają danych lub dokumentów wymienionych w § 6 lub są one niekompletne;
    - 4) do ofert nie dołączono kopii dowodu wpłaty wadium;
    - 5) oferty są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
  4. W części niejawnego przetargu pisemnego nieograniczonego komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy pisemnych ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich albo stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych pisemnych ofert.
  5. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo wezwania uczestników do uzupełnienia wymaganych dokumentów i oświadczeń we wskazanym terminie, pod rygorem wykluczenia uczestnika z postępowania.

## § 12

1. Po przeanalizowaniu ofert spełniających warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu i Regulaminie Komisja sporządza protokół z postępowania, rekomendując zawarcie umowy z tym oferentem, który zaoferował najwyższy czynsz lub wskazuje na inny sposób zakończenia przetargu, z podaniem przyczyny.
2. Przetarg uważa się za rozstrzygnięty lub zakończony z wynikiem negatywnym z chwilą podpisania protokołu.
3. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich uczestników przetargu o wyniku przetargu w terminie 3 dni roboczych od dnia zakończenia tego przetargu.
4. Protokół z postępowania przetargowego, sporządzony przez Komisję przetargową zatwierdzany jest przez Dyrektora Wód Polskich RZGW w Krakowie (o ile nie jest przewodniczącym Komisji).
5. Organizator przetargu zawiadomi osobę, której ofertę wybrano w przetargu, o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, najpóźniej w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin zawarcia umowy najmu, nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, z uwzględnieniem § 12 ust. 4-6, dotyczących obowiązku uzyskania przez organizatora przetargu 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 przetargu oferentem 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 przetargu.

7. Umowa najmu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu zostanie podpisana przez strony niezwłocznie po doręczeniu Wodom Polskim RZGW w Krakowie, ostatecznej decyzji Ministra Infrastruktury, zawierającej zgodę na zawarcie umowy najmu, o czym oferent, którego ofertę wybrano w przetargu, zostanie zawiadomiony pisemnie, przez organizatora przetargu.
8. Brak uzyskania zgody Ministra Infrastruktury skutkuje utratą uprawnień oferenta wynikających z wygrania przetargu, a wpłacone wadium podlega zwrotowi bez naliczenia odsetek, w formie i terminie określonym w § 5 ust. 6 Regulaminu.

### § 13

W przypadku odstąpienia przez uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy najmu nieruchomości, której przetarg dotyczy, w terminie i miejscu wskazanym w sposób, o którym mowa w § 12 lub też jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi z jego winy, wpłacone przez tę osobę wadium nie podlega zwrotowi, a organizator postępowania jest uprawniony do podjęcia decyzji o zawarciu umowy z oferentem, który zaoferował drugą w kolejności najkorzystniejszą Ofertę, z zastrzeżeniem uzyskania wymaganych zgód.

## Rozdział V

### Unieważnienie i odwołanie przetargu

### § 14

Wody Polskie RZGW w Krakowie unieważnia przetarg, jeżeli:

- a) nie wpłynęła żadna oferta,
- b) wpłynęła jedna lub kilka ofert, które zostały odrzucone,
- c) jedyną ofertę złożył oferent wykluczony z postępowania,
- d) postępowanie obciążone 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 przetargu.

### § 15

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

- a) ubiegali się o udział w postępowaniu przetargowym poprzez wpłatę wadium – w przypadku unieważnienia postępowania przed upływem terminu wpłaty wadium,
- b) złożyli oferty lub wpłacili wadium – w przypadku unieważnienia postępowania po upływie terminu składania ofert lub wpłaty wadium i zwraca wpłacone wadium.

### § 16

Do czasu rozstrzygnięcia przetargu Wodom Polskim RZGW w Krakowie przysługuje prawo do jego odwołania bez podania przyczyny.

### § 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 lipca 2020 r. w sprawie sposobu przeprowadzania przetargów na rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.