

REGULAMIN

postępowania na oddanie przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie w najem, w drodze rokowań nr I lokalu użytkowego (niemieszkalnego) o pow. 235 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 I” bądź „postępowanie”) rozumieć należy tryb postępowania bezprzetargowego, uruchomiony z uwagi na fakt, iż drugi przetarg pisemny nieograniczony zakończył się wynikiem negatywnym. Jedyne kryterium wyboru najemcy w toku rokowań nr I 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 I jest lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 235 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 I

§ 2

W rokowaniach nr I, 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 I, i wpłacą zaliczkę w wysokości i terminie określonych w Ogłoszeniu o rokowaniach nr I.

§ 3

1. W rokowaniach nr I 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 I,
 - g) osoby lub podmioty, które nie spełniły wszystkich wymogów określonych w Regulaminie i Ogłoszeniu o rokowaniach nr I.
2. Komisja jest dodatkowo uprawniona do ewentualnej odmowy zakwalifikowania pisemnego zgłoszenia wg swojej decyzji, uczestnika, który:
- a) przystąpił do rokowań nr I 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 I

§ 4

Organizator rokowań nr I zamieszcza Ogłoszenie o rokowaniach nr I 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 I.

1. Każdy potencjalny uczestnik przystępujący do rokowań nr I obowiązany jest do wniesienia zaliczki tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązania wynikającego z rokowań nr I, w wysokości i terminie określonych w Ogłoszeniu o rokowaniach nr I.
2. Zaliczka wnoszona jest w pieniądzu na rachunek bankowy Organizatora wskazany w Ogłoszeniu o rokowaniach nr I.
3. Zaliczka wniesiona w pieniądzu przez uczestnika rokowań nr I, który wygrał rokowania nr I, 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 I (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 I jest złożenie, w miejscu i terminie podanym w Ogłoszeniu o rokowaniach nr I, pisemnego zgłoszenia z wymaganymi oświadczeniami i dokumentami, zgodnie z Ogłoszeniem o rokowaniach nr I.
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 I.
7. Formularz oferty stanowi załącznik do Regulaminu.
8. Wymagane od uczestnika dokumenty to:
 - a) oświadczenie, że nie wchodzi w skład władz organizatora rokowań nr I, 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 I, w tym z Ogłoszeniem o rokowaniach nr I 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 I.
 - 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 I, 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 I, 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/ statutem 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 I, w tym z Ogłoszeniem o rokowaniach nr I 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 I wystarczy złożenie jednego pisemnego zgłoszenia spełniającego warunki zawarte w Ogłoszeniu rokowań nr I i Regulaminie.

§ 8

Wody Polskie RZGW w Krakowie zastrzega sobie prawo odwołania rokowań nr I na każdym ich etapie.

§ 9

Wody Polskie RZGW w Krakowie zastrzega sobie prawo zmiany warunków rokowań nr I, 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 I**

§ 11

1. Rokowania nr I 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 I 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 I;
 - 5) podaje termin i miejsce przeprowadzenia indywidualnych rozmów (negocjacji) w części niejawnej rokowań nr I;
 - 6) podaje informację o przewidywanym terminie zakończenia rokowań nr I.
3. Komisja ds. Rokowań odmawia zakwalifikowania pisemnych zgłoszeń do części niejawnej rokowań nr I, jeżeli:
 - 1) zgłoszenia nie odpowiadają warunkom rokowań nr I;
 - 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 I 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 zaferowany czynsz oraz profil planowanej działalności) albo stwierdza, że nie wybiera żadnego ze złożonych zgłoszeń.
5. Organizator rokowań nr I 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 I, z podaniem przyczyny.
2. Rokowania nr I 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 I w terminie 3 dni roboczych od dnia zakończenia postępowania.
4. Protokół z postępowania w ramach rokowań nr I, sporządzony przez Komisję ds. Rokowań zatwierdzany jest przez Dyrektora Wód Polskich RZGW w Krakowie (o ile nie jest przewodniczącym Komisji).
5. Organizator rokowań nr I zawiadomi osobę, której zgłoszenie wybrano w postępowaniu, o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu nieruchomości będącej przedmiotem rokowań nr I, najpóźniej w terminie 21 od dnia rozstrzygnięcia postępowania. 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 rokowań nr I 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 I.
7. Umowa najmu nieruchomości będącej przedmiotem rokowań nr I 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 I, zostanie zawiadomiony pisemnie, przez organizatora rokowań nr I.
8. Brak uzyskania zgody Ministra Infrastruktury skutkuje utratą uprawnień uczestnika wynikających z wygrania rokowań nr I, 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 I, 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 I, z zastrzeżeniem uzyskania wymaganych zgód.

Rozdział V

Unieważnienie i odwołanie rokowań nr I

§ 14

Wody Polskie RZGW w Krakowie unieważniają rokowania nr I, jeżeli:

- a) nie wpłynęło żadne zgłoszenie,
- b) wpłynęło 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 I.

§ 15

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

- a) ubiegali się o udział w rokowaniach nr I 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 I 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 rozporządzenie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, stosowane odpowiednio.