REGIONALNE CENTRUM
NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE

Załącznik nr 1 do Zarządzenia
Nr 03/05/2023
Dyrektora Regionalnego
Centrum Naukowo — Technologicznego
z dnia 23 maja 2023 roku

Regulamin

najmu, dzierżawy i użyczania nieruchomości lub ich części, będących w trwałym zarządzie Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego w Podzamczu

§ 1

Regionalne Centrum Naukowo-Technologicznego w Podzamczu (zwane dalej RCNT) ma prawo zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia całości lub części nieruchomości (zwanej dalej „Nieruchomością"), będącej własnością Województwa Świętokrzyskiego, oddanej RCNT w trwały zarząd.

§ 2

1. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy i użyczenia Nieruchomości lub jej części odbywa się na zasadach określonych w:
   1) ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j.Dz.U.2022.2094 z późn.zm.), zwanej dalej „u.s.w.",
   2) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2023.344), zwanej dalej „u.g.n.",
   3) ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.Dz.U.2022.1360 z późn. zm.), zwanej dalej „k.c.",
   4) niniejszym regulaminie, zwanym dalej „Regulaminem".

§ 3

Zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia Nieruchomości lub jej części dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku, gdy nie koliduje to z realizacją zadań statutowych RCNT.

§ 4

Umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia Nieruchomości lub jej części może zostać zawarta:

1) na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata;
2) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

§ 5

Oddanie Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, wymaga jedynie zawiadomienia organu nadzorującego.

§ 6

Oddanie Nieruchomości lub jej części w najmem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, wymaga:

1) uprzedniego uzyskania zgody właściwego organu i organu nadzorującego, udzielonej w formie uchwały oraz
2) przeprowadzenia przetargu, z zastrzeżeniem § 7.

§ 7

Oddanie Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata nie wymaga przeprowadzenia przetargu, jeżeli użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą Nieruchomości lub jej części jest:

1) organizacja pożytku publicznego;
2) wojewódzka jednostka organizacyjna Województwa Świętokrzyskiego;
3) wojewódzka osoba prawna Województwa Świętokrzyskiego;
4) stowarzyszenie lub fundacja z udziałem Województwa Świętokrzyskiego;
5) spółka, w których Województwo Świętokrzyskie posiada większość udziałów.

§ 8

Zawarcia umowy w trybie przetargowym dokonuje się na następujących zasadach:

1) w przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, kierownik komórki organizacyjnej odpowiedzialny za przedmiotową nieruchomość, stosownie do posiadanego zakresu obowiązków ustala, dokonując stosownego rozeznania rynku, rynkową wysokość czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego. Rozeznanie rynku dokonywane jest poprzez zgromadzenie (z dowolnych źródeł, w szczególności internetu, baz danych pośredników obrotu nieruchomościami oraz bezpośrednich informacji uzyskanych od wynajmujących) co najmniej 3 ofert najmu lub dzierżawy nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, podobnej powierzchni, podobnym standardzie, podobnym stanie technicznym i położonej w podobnej lokalizacji do Nieruchomości lub części Nieruchomości (co najmniej w tej samej gminie), która ma zostać wynajęta lub wydzierżawiona. Z czynności rozeznania rynku sporządza się notatkę służbową, której załącznikami są ww. oferty najmu lub dzierżawy (a jeżeli ofertę uzyskano telefonicznie – notatka telefoniczna);
2) przetarg przeprowadza się zgodnie z przepisami art. 37 – 42 u.g.n. oraz art. 701 – 705 k.c.;
3) w ogłoszeniu o przetargu należy określić co najmniej czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu. Preferowane jest zamieszczanie w ogłoszeniu o przetargu wzoru umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia, która ma zostać zawarta;
4) ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie RCNT, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, w szczególności poprzez umieszczenie ogłoszenia w serwisach internetowych służących do umieszczania ogłoszeń o najmie, dzierżawie lub użyczaniu nieruchomości, a także na stronie internetowej RCNT;
5) w przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, ceną wywoławczą (wywoławczym czynszem najmu lub dzierżawy) jest rynkowa wartość czynszu najmu lub dzierżawy, określona na podstawie pkt 1.;
6) umowa najmu lub dzierżawy powinna nakładać obowiązek pokrywania, oprócz czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz innych uzasadnionych okolicznościami opłat.

7) umowa użyczenia powinna nakładać na biorącego w użyczenie obowiązek pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem użyczonej Nieruchomości lub jej części (w szczególności pokrywania opłat eksploatacyjnych), chyba, że zachodzą wyjątkowe okoliczności przemawiające za nienakładaniem tego obowiązku;
8) w przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, kryterium wyboru najlepszej oferty powinna być wyłącznie oferowana wysokość czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego, chyba że zachodzą uzasadnione okoliczności przemawiające za przyjęciem także innych, dodatkowych kryteriów;
9) jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, a cenę wywoławczą (wywoławczy czynsz najmu lub dzierżawy) można obniżyć, lecz nie więcej niż o 50%;
10) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, można zawrzeć umowę najmu, dzierżawy lub użyczenia w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady określone w pkt 9;
11) przetarg przeprowadza się w formie: przetargu ustnego nieograniczonego, przetargu ustnego ograniczonego, przetargu pisemnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego ograniczonego, przy czym preferowany jest przetarg pisemny nieograniczony. O zastosowanej formie przetargu decyduje kierownik komórki organizacyjnej odpowiedzialny za przedmiotową nieruchomość;
12) właściwy kierownik komórki organizacyjnej zawiadamia osobę, która wygrała przetarg o wyniku przetargu i wzywa ją do zawarcia umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia w wyznaczonym terminie, który nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
13) jeżeli osoba, która wygrała przetarg, nie przystąpiła bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, RCNT może zawrzeć umowę z osobą, której oferta była najkorzystniejsza w drugiej kolejności lub przeprowadzić nowy przetarg.

§ 9

Zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym dokonuje się na następujących zasadach:

1) umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia może zostać zawarta zarówno po uprzednim ogłoszeniu przez RCNT oferty zawarcia umowy w siedzibie lub na stronie internetowej RCNT albo w inny sposób zwyczajowo przyjęty (w szczególności poprzez umieszczenie ogłoszenia w serwisach internetowych służących do umieszczania ogłoszeń o najmie, dzierżawie lub użyczaniu nieruchomości) jak i bez tego ogłoszenia;
2) umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia może zostać zawarta z inicjatywy osoby zainteresowanej najmem, dzierżawą lub użyczeniem. W tym wypadku, osoba ta ma obowiązek złożenia formularza zgłoszeniowego stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Wniosek musi zostać złożony na co najmniej 7 dni przed dniem rozpoczęcia okresu najmu, dzierżawy lub użyczenia. Wniosek jest rozpatrywany przez kierownik komórki organizacyjnej odpowiedzialny za przedmiotową nieruchomość, stosownie do posiadanego zakresu obowiązków. Decyzja o wynajęciu, wydzierżawieniu lub użyczeniu Nieruchomości lub jej części bądź odmowie wynajęcia, wydzierżawienia lub użyczenia Nieruchomości lub jej części nie wymaga uzasadnienia;
3) w przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, kierownik komórki organizacyjnej odpowiedzialny za przedmiotową nieruchomość, stosownie do posiadanego zakresu obowiązków ustala, wysokość czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego w oparciu obowiązujący cennik stanowiący załącznik nr 2 do Zarządzenia Dyrektora Regionalnego Centrum Naukowo — Technologicznego, a w przypadku nieruchomości niewskazanych w ww. załączniku, lub wniosku na okres dłuższy niż wynika to z treści załącznika, ustala rynkową wysokość czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego, dokonując stosownego rozeznania rynku. Rozeznanie rynku dokonywane jest poprzez zgromadzenie (z dowolnych źródeł, w szczególności internetu, baz danych pośredników obrotu nieruchomościami oraz bezpośrednich informacji uzyskanych od wynajmujących) co najmniej 3 ofert najmu lub dzierżawy nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, podobnej powierzchni, podobnym standardzie, podobnym stanie technicznym i położonej w podobnej lokalizacji do

Nieruchomości lub części Nieruchomości (co najmniej w tej samej gminie), która ma zostać wynajęta lub wydzierżawiona. Z czynności rozeznania rynku sporządza się notatkę służbową, której załącznikami są ww. oferty najmu lub dzierżawy (a jeżeli ofertę uzyskano telefonicznie – notatka telefoniczna). Wykonane rozeznanie rynku, może stanowić podstawę do zawierania umów najmu lub dzierżawy przez okres 6 miesięcy;

4) umowa najmu lub dzierżawy może zostać zawarta jedynie za zapłatą czynszu najmu lub dzierżawy w wysokości odpowiadającej co najmniej wartości ustalonej na podstawie pkt 3;
5) umowa najmu lub dzierżawy powinna nakładać obowiązek pokrywania, oprócz czynszu, opłat eksploatacyjnych, chyba że przy danym rodzaju najmu (np. najmie krótkoterminowym) zwyczajowo (rynkowo) przyjęte jest uwzględnianie tych opłat w czynszu najmu lub dzierżawy. W drugim przypadku czynsz najmu lub dzierżawy nie może być niższy niż wysokość opłat eksploatacyjnych i kosztów utrzymania wynajmowanej lub wydzierżawianej Nieruchomości lub jej części;
6) umowa użyczenia powinna nakładać na biorącego w użyczenie obowiązek pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem wynajętej Nieruchomości lub jej części (w szczególności pokrywania opłat eksploatacyjnych), chyba że zachodzą wyjątkowe okoliczności przemawiające za nienakładaniem tego obowiązku.

§ 10

Oddanie Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie następuje wyłącznie na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej, która powinna określać co najmniej:

1) dokładne określenie najemcy, dzierżawcy lub biorącego w użyczenie (osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną), jej danych teleadresowych i rejestrowych (jeżeli dotyczy);
2) dokładne określenie przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia, w tym jego wyposażenia;

3) określenie sposobu korzystania z Nieruchomości lub jej części (przedmiotu najmu, dzierżawy lub jej części);
4) okres, na jaki została zawarta;
5) wysokość czynszu oraz sposób ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych (jeżeli mają być pokrywane przez najemcę, dzierżawcę lub biorącego w użyczenie);
6) formę i termin płatności;
7) zakaz oddawania Nieruchomości lub jej części (przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia) osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania, w szczególności podnajmu lub poddzierżawy, bez uzyskania zgody Dyrektora RCNT, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności;
8) zobowiązanie do utrzymania w należytym stanie sanitarnym Nieruchomości lub jej części (przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia) oraz przestrzegania przepisów BHP, PPoż i innych powszechnie obowiązujących przepisów,
9) zasad rozwiązywania umowy, w tym za wypowiedzeniem oraz bez wypowiedzenia;
10) zastrzeżenie, że zmiana umowy może nastąpić jedynie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

Kierownik Wydziału ds. Zarządzania Zabytkami ma obowiązek prowadzenia ewidencji zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia Nieruchomości lub jej części oraz osiągniętych dochodów a także przekazywać przewidziane prawem informacje i zestawienie.

§ 12

W zakresie spraw nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyzje podejmuje Dyrektor RCNT.

§ 13

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Dyrektor RCNT może podjąć decyzję o odstąpieniu od całości lub części Regulaminu, przestrzegając przy tym przepisów określonych aktami prawnymi, o których mowa w § 2 ust. 1-3.

§ 14

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania Zarządzenia w powyższej sprawie.

§ 15

Umowy najmu, dzierżawy i użyczenia zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu zachowują swoją moc do dnia ich rozwiązania lub wygaśnięcia.

mgr Krzysztof Ołownia
Dyrektor
Regionalnego Centrum
Naukowo – Technologicznego
w Podzamczu

OBOWIĄZEK INFORMACYJNY (RODO)

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE. L. z 2016r. Nr 119, s.1 ze zm.) - dalej: „RODO" informuję, że:

1) Administratorem Państwa danych jest Regionalne Centrum Naukowo-Technologicznego w Podzamczu: Podzamcze 45, 26-060 Chęciny.
2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu email: iodo@rcnt.pl. lub pisemnie na adres Administratora.
3) Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu udziału w przetargu i zawarcia umowy najmu/dzierżawy/użyczenia (art.6 ust.1 lit. b RODO), jak również w celu realizacji praw oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4) Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych w przepisach szczególnych, w tym przepisów archiwalnych.
5) Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym nie będą podlegać profilowaniu.
6) Państwa dane osobowych nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (obejmujący Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię).
7) W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych, przysługują Państwu następujące prawa: a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych; c) prawo do ograniczenia przetwarzania danych osobowych; d) prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, w sytuacji, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO).
8) Podanie przez Państwa danych osobowych jest obowiązkowe. Nieprzekazanie danych skutkować będzie brakiem realizacji celu, o którym mowa w punkcie 3.
9) Państwa dane mogą zostać przekazane podmiotom zewnętrznym na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, a także podmiotom lub organom uprawnionym na podstawie przepisów prawa. Potwierdzam, że zapoznałam/-em się z treścią powyższego.

REGIONALNE CENTRUM
NAUKOWO-TECHNOLOGICZNE

Załącznik nr 1 do Regulaminu najmu, dzierżawy
i użyczania nieruchomości lub ich części,
będących w trwałym zarządzie Regionalnego Centrum
Naukowo-Technologicznego w Podzamczu

Regionalne Centrum Naukowo-Technologicznego w Podzamczu

Oferta wynajmu/dzierżawy/użyczenia

(należy wypełnić wszystkie pola czytelnie, drukowanymi literami)

Dane Oferenta

Nazwisko: .....

Imię lub imiona: .....

Nazwa firmy .....

Adres .....

PESEL:.....

NIP firmy:/REGON/KRS .....

Telefon kontaktowy .....

Adres e-mail .....

Dane nieruchomości:

Opis wybranej nieruchomości .....

Określenie rodzaju zamierzonej prowadzonej działalności w wybranym lokalu (proponowana branża i asortyment) .....

Liczba uczestników .....

Proponowany okres najmu:.....

Wyposażenie dodatkowe .....

.....

(czytelny podpis)