

REGULAMIN

postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o.o.

§ 1

Wstęp

Niniejszy „Regulamin” określa sposób zorganizowania i przeprowadzenia postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o.o. oraz warunki wyłonienia najkorzystniejszej oferty złożonej przez Oferenta.

§ 2

Słowniczek

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Aukcji internetowej/Aukcji elektronicznej (zw. dalej aukcją)** – należy przez to rozumieć dopuszczalny tryb konkursowy będąc, aukcją dostępną za pośrednictwem protokołu elektronicznego https, w ramach internetowej aplikacji aukcyjnej (Platformy Zakupowej),
- 2) **Dokumentach** – należy przez to rozumieć dokumenty uprawniające do udziału we wskazanym w ogłoszeniu trybie konkursowym,
- 3) **Komisji** – należy przez to rozumieć organ powołany uchwałą Zarządu „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o. o., odpowiedzialny za przeprowadzenie postępowania,
- 4) **Konkursie ofert** – należy przez to rozumieć dopuszczalny tryb konkursowy, wybór najkorzystniejszej oferty złożonej w formie pisemnej,
- 5) **Licytacji ustnej** – należy przez to rozumieć dopuszczalny tryb konkursowy, w którym Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia (oferty) ceny. Przyszłym Najemcą zostaje Oferent, którego oferta stanowić będzie ofertę o najwyższej ilości/liczbie punktów przyznanych w ramach przyjętych kryteriów wyboru.
- 6) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal użytkowy lub lokal mieszkalny,
- 7) **Ofercie** – należy przez to rozumieć złożone przez Oferenta oświadczenie woli zawierające proponowaną wysokość stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu wraz z określeniem spełnionych kryteriów merytorycznych,
- 8) **Oferencie/przyszłym Najemcy** – należy przez to rozumieć każdą osobę fizyczną/ osobę prawną/podmiot nieposiadający osobowości prawnej, składającą ofertę najmu lokalu, zgodnie z zamieszczonym ogłoszeniem w formie wskazanej w Regulaminie,
- 9) **Ogłoszeniu** – należy przez to rozumieć publiczny komunikat o lokalach przewidzianych przeznaczonych do wynajmu,
- 10) **Organizatorze postępowania/ Wynajmującym/ LSI** – należy przez to rozumieć „Łódzką Spółkę Infrastrukturalną” sp. z o. o.,
- 11) **Postępowaniu** – należy przez to rozumieć opisany w Regulaminie sposób zorganizowania i przeprowadzenia procesu wyboru przyszłego Najemcy w jednym z trybów konkursowych, którego celem jest zawarcie umowy na najem wolnych lokali w budynkach stanowiących własność „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o. o. Postępowanie odbywa się każdorazowo w celu najmu jednego lokalu.
- 12) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy regulamin postępowania w przedmiocie najmu lokali w budynkach stanowiących własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej sp. z o.o.,
- 13) **Terminie związania ofertą** – należy przez to rozumieć okres, w którym Organizator postępowania ma możliwość wyboru oferty najkorzystniejszej i zawarcia umowy na warunkach określonych w ogłoszeniu, a Oferent nie ma możliwości dokonania zmian oferty ani jej wycofania. Termin ten wynosi 30 dni licząc od dnia złożenia oferty.
- 14) **Trybie konkursowym** – należy przez to rozumieć tryb/sposób wyłonienia najkorzystniejszej

- oferty złożonej przez Oferenta, tj. aukcję internetową, licytację ustną, konkurs ofert,
- 15) **Wadium** – należy przez to rozumieć określoną kwotę pieniężną, składaną na poczet zabezpieczenia dotrzymania warunków określonych w ramach prowadzonego Postępowania,
- 16) **Zarządzie LSI** – należy przez to rozumieć Zarząd „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o. o.,

§ 3

Przedmiot postępowania i kryterium wyboru

1. Przedmiotem postępowania jest wybór przyszłego Najemcy lokalu.
2. Kryterium wyboru przyszłego Najemcy stanowi:
 - a) wysokość stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni lokalu (stawka czynszu nie obejmuje opłat administracyjnych i eksploatacyjnych) - waga kryterium 50% tj. max. 50 punktów, oraz
 - b) kryteria merytoryczne, właściwe – zależnie od przedmiotu Postępowania – dla lokali użytkowych albo mieszkalnych, określone w Formularzu Oferty stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu – waga kryterium 50% tj. max. 50 punktów, zaś sposób obliczenia liczby punktów za spełnienie każdego z kryteriów określono w ust. 3.
3. Kryterium wyboru stanowi łączna liczba punktów N_i , wynikająca z uwzględnienia poniższych kryteriów:
 - a) wysokość stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni lokalu (stawka czynszu nie obejmuje opłat administracyjnych i eksploatacyjnych) - waga kryterium wynosi 50% tj. max. 50 punktów. W ramach kryterium Wynajmujący będzie przyznawał punkty (P_i) zgodnie z poniższym wzorem:
$$P_i = (C_i / C_{\max}) * 50 \text{ pkt},$$
gdzie:
 P_i – liczba punktów, jakie otrzyma oferta oceniana w ramach kryterium określonego w ust. 2 pkt. a),
 C_{\max} – najwyższa stawka spośród ocenianych ofert,
 C_i – stawka oferty ocenianej, przy czym
liczba punktów będzie obliczana do dwóch miejsc po przecinku, a także
 - b) kryteria merytoryczne określone w Formularzu Oferty stanowiącym załącznik nr 1 do Regulaminu – waga kryterium wynosi 50% tj. max. 50 punktów. W ramach kryterium Wynajmujący będzie przyznawał punkty – KM_i , a w konsekwencji
 - c) łączną liczbę punktów (N_i) jaką Wynajmujący przyzna Najemcy, oblicza się ze wzoru:
$$N_i = P_i + KM_i.$$
4. Zaproponowana stawka czynszu nie może być niższa niż stawka wskazana w ogłoszeniu.
5. W przypadku jednakowej liczby punktów, decyduje kolejność złożenia Ofert.

§ 4

Udział w Postępowaniu

1. Do udziału w Postępowaniu dopuszcza się każdą osobę fizyczną, osobę prawną, albo podmiot nieposiadający osobowości prawnej ale posiadający zdolność do czynności prawnych, który spełnia wymagania niniejszego Regulaminu oraz złoży Wynajmującemu dokumenty opisane w §

7 ust 1 Regulaminu, a także wobec którego ŁSI nie ma wiarygodności wymagalnych na dzień złożenia Oferty. Niespełnienie któregokolwiek spośród wskazanych warunków dopuszczania do udziału w Postępowaniu powoduje odrzucenie Oferty, o czym zawiadamia się Oferenta.

2. Postępowanie w przedmiocie najmu dla danego lokalu jest ważne, gdy zostanie złożona co najmniej jedna oferta niepodlegająca odrzuceniu.

§ 5

Ogłoszenie postępowania

1. Postępowanie odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu Organizatora postępowania. Komunikat o ogłoszeniu jest publikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej lub poprzez jedno z wymienionych mediów: tablice ogłoszeniowe przed i w siedzibie ŁSI, Platforma Zakupowa, portale ogłoszeniowe, prasa lokalna. Komunikat jest umieszczany w miejscach wskazanych powyżej i widoczny do końcowego terminu składania ofert, jednak nie krócej niż przez 5 dni robocze.
2. Ogłoszenie powinno zawierać w szczególności:
 - a) Informację o adresie lokalu objętego postępowaniem, jego powierzchni podanej w m² oraz umiejscowieniu w budynku,
 - b) Informację o miejscu i czasie składania Oferty oraz jej wymaganych składnikach,
 - c) Informację o możliwości oraz terminie oględzin lokalu,
 - d) Informację o cenie wywoławczej wysokości stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni lokalu,
 - e) Informację o stosowanym Trybie konkursowym,
 - f) Informację o wysokości Wadium i terminie jego wpłaty wraz z numerem konta bankowego, na które należy dokonać wpłaty,
 - g) Informację o terminie licytacji ustnej albo aukcji internetowej, a w przypadku zastosowania konkursu ofert - o terminie otwarcia ofert,
 - h) Informację o możliwości unieważnienia Postępowania bez podania przyczyny.

§ 6

Forma składania ofert

1. Składanie ofert w postępowaniu dopuszcza się w formach przedstawionych poniżej:
 - a) forma pisemna – Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie w terminie wskazanym w ogłoszeniu z oznaczeniem na kopercie „Postępowanie na najem lokalu nr, ul. w Łodzi, z dopiskiem „nie otwierać przed” – (należy wpisać termin wskazany w § 5 ust. 2 lit. b Regulaminu); Ofertę należy złożyć w siedzibie ŁSI, a datą jej złożenia jest data jej doręczenia do ŁSI;
 - b) forma elektroniczna – Ofertę należy złożyć w formie skanu za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy: wynajem@lsi.lodz.pl w terminie wskazanym w ogłoszeniu, jedną wiadomością elektroniczną; datą złożenia oferty jest w tym przypadku data nadania korespondencji elektronicznej, wyświetlona na terminalu ŁSI
 - c) forma elektronicznego formularza – ofertę należy złożyć za pośrednictwem strony internetowej podanej w ogłoszeniu, a następnie przesłać podpisany skan formularza za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy: wynajem@lsi.lodz.pl w terminie wskazanym w ogłoszeniu, jedną wiadomością elektroniczną; datą złożenia oferty jest w tym przypadku data nadania korespondencji elektronicznej, wyświetlona na terminalu ŁSI.

2. Oferty wpływające po terminie wskazanym w ogłoszeniu podlegają odrzuceniu.
3. Oferta powinna być – pod rygorem jej odrzucenia - złożona w języku polskim. Dokumenty winny być wypełnione czytelnie, wszelkie poprawki powinny być zaparafowane przez osobę podpisującą ofertę.
4. Oferta musi być podpisana przez Oferenta lub osobę upoważnioną do jego reprezentowania – pod rygorem jej odrzucenia. Oferta składana za pośrednictwem elektronicznego formularza jest automatycznie zgodą oferenta na udział w postępowaniu oraz potwierdza zgodność podanych danych
5. W przypadku przeprowadzenia przez Organizatora Postępowania zmian w Formularzu Oferty (załącznik nr 3) w trakcie trwania Postępowania, Oferent zostanie wezwany do uzupełnienia Oferty w terminie nie krótszym od trzech dni roboczych, a termin zakończenia Postępowania zostanie odpowiednio przedłużony.
6. Otwarcie ofert nastąpi w terminie podanym w Ogłoszeniu.

§ 7 Oferta

1. Oferta powinna zawierać:
 - a) Wypełniony formularz Oferty, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu,
 - b) Oświadczenie Oferenta, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do Regulaminu,
 - c) Pełnomocnictwo do reprezentowania podmiotu, występującego jako Oferent lub dokument, z którego wynika upoważnienie do reprezentowania Oferenta.
2. Komisja może zażądać do wglądu dokument tożsamości Oferenta lub osoby upoważnionej/uprawnionej do jego reprezentowania, lub posiadającej pełnomocnictwo albo dokument, o którym mowa w ust. 1 lit. c).
3. W przypadku pozytywnej weryfikacji wymaganych dokumentów Oferent otrzyma zaproszenie do kolejnego etapu postępowania zgodnie z § 9.
4. W przypadku zamiaru prowadzenia przez Oferenta w Lokalu działalności zagrażającej immisjami pośrednimi lub bezpośrednimi albo nie licującej z dobrym imieniem ŁSI Komisja zastrzega sobie, w przypadku postępowania dotyczącego lokalu użytkowego, prawo odrzucenia Oferty.
5. Wzory umów najmu lokali stanowią kolejno załączniki nr 7, 8, 9, 10 do niniejszego Regulaminu.

§ 8 Tryby konkursowe

Wyróżnia się następujące Tryby konkursowe:

- a) Konkurs ofert – przeprowadzany zgodnie z § 10 Regulaminu,
- b) Licytacja ustna – przeprowadzana zgodnie z § 11 Regulaminu,
- c) Aukcja internetowa – przeprowadzana zgodnie z § 12 Regulaminu.

§ 9 Etapy Postępowania

1. Postępowanie przeprowadzane w trybie Konkursu ofert jest jednoetapowe. Składanie dokumentów uprawniających do udziału w tym Trybie konkursowym wraz z ofertą na najem lokalu odbywa się w odpowiedzi na ogłoszenie.
2. W pozostałych trybach postępowanie przeprowadzane jest w dwóch etapach:
 - a) I Etap – etap składania dokumentów uprawniających do udziału w wybranym Trybie konkursowym wraz z Ofertą na najem Lokalu,
 - b) II Etap – etap uzależniony od trybu podanego w ogłoszeniu:
 - Aukcja elektroniczna za pośrednictwem Platformy Zakupowej
 - albo
 - Licytacja ustna odbywająca się w miejscu wskazanym przez ŁSI.

§ 10 **Konkurs ofert**

1. Jest to tryb, w którym Oferent składa Ofertę w formie określonej w § 6 ust. 1 lit. a) albo b) na zasadach określonych w § 7 Regulaminu.
2. Komisja po zweryfikowaniu Ofert wybiera Ofertę.

§ 11 **Licytacja ustna**

W przypadku zastosowania postępowania w formie Licytacji ustnej:

- 1) Komisja po zweryfikowaniu Ofert złożonych w formie określonej w § 6 Regulaminu i zasadach określonych w § 7 Regulaminu, zaprasza Oferentów, których oferty nie podlegają odrzuceniu, do uczestnictwa w licytacji.
- 2) Przed rozpoczęciem licytacji Sekretarz Komisji, sporządza listę obecności wraz z podpisami uczestników, dokonuje weryfikacji tożsamości uczestników licytacji, tj. Oferentów lub osób upoważnionych do ich reprezentowania na podstawie dokumentu potwierdzającego tożsamość.
- 3) Licytację przeprowadza się, jeżeli stawi się przynajmniej jeden Oferent. Jeżeli nie stawi się żaden Oferent, Komisja unieważnia postępowanie.
- 4) Przewodniczący Komisji przedstawia ustnie podstawowe zasady wynikające z Regulaminu, listę uczestników, a także listę członków Komisji. Następnie Przewodniczący ogłasza stawkę wywoławczą i określa minimalne postąpienia, po czym wzywa uczestników do zgłaszania postąpień. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia stawki wywoławczej żaden z uczestników licytacji nie zgłosi postąpienia, Przewodniczący zamyka licytację, chyba, że stawił się tylko jeden uczestnik licytacji i zadeklaruje chęć wynajmu lokalu za stawkę wywoławczą. W takiej sytuacji Przewodniczący udziela przybicia na jego rzecz.
- 5) Jeżeli po zgłoszeniu postąpienia przez jednego z uczestników, Przewodniczący trzykrotnie ogłosi stawkę i żaden z pozostałych uczestników licytacji nie zgłosi dalszego postąpienia, Przewodniczący udziela przybicia na jego rzecz.
- 6) Przewodniczący Komisji ogłasza zwycięzcę licytacji oraz wylicytowaną stawkę.
- 7) Z licytacji sporządzany jest protokół, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu. Protokół podpisują członkowie Komisji oraz uczestnicy licytacji bezpośrednio po jej zakończeniu.
- 8) Wylicytowanie przez Oferenta najwyższej stawki najmu nie jest jednoznaczne z wyborem jego Oferty. O ostatecznym wyniku postępowania decydują kryteria określone w § 3 Regulaminu.

§ 12 **Aukcja internetowa**

Szczegółowy opis przebiegu Aukcji internetowej zawarty jest w *Regulaminie prowadzenia aukcji elektronicznych na wynajem lokali stanowiących własność „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o.o.* stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.

§ 13 **Wadium**

1. Warunkiem udziału w Postępowaniu jest wpłata Wadium.
2. Wadium ustala się jako kwotę pieniężną w wysokości miesięcznego czynszu za dany Lokal,

- obliczoną wg stawki wywoławczej podanej w Ogłoszeniu.
3. Wadium winno znaleźć się na oprocentowanym rachunku bankowym Organizatora, podanym w Ogłoszeniu, najpóźniej na dzień i godzinę wskazane w Ogłoszeniu
 4. W tytule przelewu Oferent winien wskazać, którego Lokalu dotyczy Wadium.
 5. Brak Wadium na koncie Organizatora w podanym terminie skutkować będzie odrzuceniem Oferty.
 6. W przypadku wyłonienia przyszłego Najemcy wpłacone przez niego Wadium zostaje zatrzymane przez Organizatora postępowania na poczet kaucji określonej w umowie najmu. Oferent zobowiązuje się do wpłacenia różnicy pomiędzy wadium a należną kaucją, najpóźniej w terminie podpisania umowy najmu.
 7. W przypadku gdy wyłoniony przyszły Najemca uchyla się od podpisania umowy, wpłacone wadium nie podlega zwrotowi i przechodzi na własność Organizatora.
 8. W przypadku wyboru Oferenta, który złożył najkorzystniejszą Ofertę, pozostałym Oferentom wadium wraz z odsetkami zostanie zwrócone niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, nie później niż dwa dni robocze po dokonaniu wyboru. Datę zwrotu stanowi dzień obciążenia rachunku bankowego Organizatora.

§ 14 **Komisja**

1. Za prawidłowy przebieg Postępowania odpowiada Komisja. W jej skład wchodzi Przewodniczący, Sekretarz oraz Członkowie.
2. Zarząd ŁSI na mocy uchwały wyznacza grupę pracowników „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o.o. mogących uczestniczyć w pracach Komisji.
3. Skład osobowy Komisji dla każdego postępowania określany jest każdorazowo przez osobę upoważnioną uchwałą Zarządu ŁSI. Wyboru osób do Komisji dokonuje się spośród pracowników, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. Komisja każdorazowo występuje do Dyrektora ds. Strategii i Rozwoju z wnioskiem o zatwierdzenie Trybu konkursowego i stawki wywoławczej miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni lokalu.
5. Obowiązki Komisji w zakresie przeprowadzania Postępowania są następujące:
 - a) prowadzenie ewidencji złożonych Ofert,
 - b) weryfikacja każdej ze złożonych Ofert zgodnie z wymogami niniejszego Regulaminu,
 - c) Odrzucanie Ofert podlegających odrzuceniu zgodnie z Regulaminem,
 - d) Zmiana terminu zakończenia Postępowania w przypadku konieczności uzupełnienia Formularza Oferty przez Oferenta,
 - e) Ustalanie rankingu złożonych Ofert,
 - f) Wyłonienie przyszłego Najemcy i rekomendowanie podpisania umowy najmu Zarządowi ŁSI,
 - g) Unieważnienie postępowania w przypadkach określonych w Regulaminie.
6. Z przebiegu postępowania Komisja sporządza protokół, którego wzór stanowi załącznik nr 5 do niniejszego Regulaminu.

§ 15 **Zawarcie umowy**

1. Zarząd ŁSI w drodze uchwały podejmuje decyzję w przedmiocie wyboru rekomendowanego przez Komisję przyszłego Najemcy.
2. Oferent, którego oferta została wybrana przez Komisję jako najkorzystniejsza, jest powiadamiany o tym fakcie mailowo lub telefonicznie przez sekretarza Komisji. Oferent w terminie i miejscu wskazanym w powiadomieniu jest zobowiązany zgłosić się do Organizatora postępowania (pod rygorem odstąpienia Organizatora postępowania od zawarcia umowy i zatrzymania Wadium),

- celem zawarcia umowy.
3. W przypadku niezgłoszenia się przez Oferenta we wskazanym terminie, bądź złożenia przezeń rezygnacji z zawarcia umowy najmu:
 - a) wybierana jest oferta najkorzystniejsza w kolejności wynikającej z ustalonego przez Komisję rankingu badanych ofert, albo
 - b) Komisja unieważnia postępowanie.
 4. Jeżeli ŁSI ma wobec Oferenta wierzytelność, która stała się wymagalna po dniu złożenia Oferty, ŁSI wyznacza Oferentowi dodatkowy termin na zaspokojenie tej wierzytelności pod rygorem zastosowania odpowiednio ust. 3.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Organizator postępowania może w każdym momencie unieważnić Postępowanie w całości lub części bez podania przyczyny.
2. W sprawach szczególnych i uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od niniejszego Regulaminu wyłącznie za zgodą Zarządu ŁSI wyrażoną w uchwale.
3. Wynajmujący dopuszcza zmianę niniejszego Regulaminu w trakcie Postępowania, przy czym wprowadzenie zmiany winno nastąpić w taki sposób, aby ochronione zostały interesy w toku tych Oferentów, którzy złożyli już Oferty, zgodnie z konstytucyjną zasadą ochrony interesów w toku.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyduje Zarząd ŁSI, a w zakresie wykonywania swoich zadań określonych w § 14 ust. 5 Regulaminu – decyduje Komisja.
5. Załączniki do Regulaminu stanowią jego integralną część.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

ZAŁĄCZNIKI DO REGULAMINU:

Załącznik nr 1 – Formularz oferty lokalu

Załącznik nr 2 – Protokół z przebiegu licytacji ustnej.

Załącznik nr 3 – Regulamin prowadzenia aukcji elektronicznych na wynajem lokali stanowiących własność „Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej” sp. z o.o.

Załącznik nr 4 – Formularz oceny złożonych ofert.

Załącznik nr 5 – Wzór protokołu Komisji z przebiegu postępowania.

Załącznik nr 6 – Oświadczenie Oferenta.

Załącznik nr 7 – Wzór Umowy najmu lokalu użytkowego na czas określony.

Załącznik nr 8 – Wzór Umowy najmu lokalu użytkowego na czas nieokreślony.

Załącznik nr 9 – Wzór Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony.

Załącznik nr 10 – Wzór Umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

Załącznik nr 11 – Klauzula informacyjna RODO.