

**REGULAMIN POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO
NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO AKADEMII TEATRALNEJ IM A. ZELWEROWICZA
PRZY ULICY MIODOWEJ 22D W WARSZAWIE
z dnia 30.04.2024 r.**

§ 1

Zakres stosowania

Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania przez Akademię Teatralną im. A. Zelwerowicza postępowania przetargowego na dzierżawę należącej do niej nieruchomości przy ulicy Miodowej 22d w Warszawie.

§ 2

Definicje

1. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o:
 - a) **Budynku Miodowa 22d** – rozumie się przez to budynek Akademii Teatralnej zlokalizowany przy ul. Miodowej 22d, 00-246 w Warszawie będący przedmiotem Dzierżawy zgodnie z warunkami Przetargu;
 - b) **Dzierżawie** – rozumie się przez to dzierżawę Budynku Miodowa 22d przez Dzierżawcę na podstawie Umowy Dzierżawy zawartej w wyniku przeprowadzenia Postępowania Przetargowego;
 - c) **Dzierżawcy** – rozumie się przez to wyłoniony przez w ramach Postępowania Przetargowego podmiot, z którym zawarta zostanie Umowa Dzierżawy;
 - d) **Komisji Przetargowej** – rozumie się przez to komisję (zespół) powołaną przez Wydierżawiającego, której zadaniem jest zorganizowanie i przeprowadzenie Postępowania Przetargowego w imieniu kierownika Wydierżawiającego;
 - e) **Negocjacji** – rozumie się przez to etap Postępowania Przetargowego, w którym Wydierżawiający przeprowadza z Uczestnikami negocjacje wszystkich warunków Dzierżawy, w tym treści Umowy Dzierżawy;
 - f) **Ofercie** – rozumie się przez to ofertę wiążącą składaną przez Uczestnika w odpowiedzi na Zaproszenie do składania Ofert;
 - g) **Ogłoszeniu** – rozumie się przez to ogłoszenie o Postępowaniu Przetargowym na dzierżawę Budynku Miodowa 22d;
 - h) **Postępowaniu Przetargowym/Przetargu** – rozumie się przez to pisemne publiczne postępowanie przetargowe na dzierżawę Budynku Miodowa 22d prowadzone zgodnie z Regulaminem, wszczęte poprzez opublikowanie przez Wydierżawiającego Ogłoszenia;
 - i) **Program Funkcjonalny** – rozumie się przez to dokument zawierający założenia planowanej działalności prowadzonej w Budynku Miodowa 22d w trakcie Dzierżawy, składany wraz z Wnioskiem, zawierający informacje wymagane przez Wydierżawiającego zgodnie z treścią Ogłoszenia;
 - j) **Regulaminie** – niniejszy regulamin określający zasady przeprowadzenia Postępowania Przetargowego, mającego na celu wybór Dzierżawcy Budynku Miodowa 22d i zawarcie Umowy Dzierżawy;
 - k) **Uczestniku** – rozumie się przez to podmiot (lub grupę podmiotów – konsorcjum) biorący udział w Postępowaniu Przetargowym, który złożył Wniosek i został zaproszony do Negocjacji;
 - l) **Umowie Dzierżawy** – rozumie się przez to umowę dzierżawy Budynku Miodowa 22d zawieraną pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą wyłonionym w drodze Przetargu;

- m) **Wniosku/Wniosku o dopuszczenie do udziału w Przetargu** – rozumie się przez to wniosek o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu Przetargowym złożony przez Uczestnika zgodnie z wymaganiami określonymi w Ogłoszeniu;
 - n) **Wydzierżawiającym/Akademii Teatralnej** – rozumie się przez to Akademię Teatralną im. A. Zelwerowicza, ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa, NIP 525-15-89-168.
 - o) **Zaproszeniu do składania Ofert** – rozumie się przez to skierowane przez Wydierżawiającego do Uczestników po zakończeniu Negocjacji, zaproszenie do składania Ofert.
2. O ile Ogłoszenie nie stanowi inaczej, ww. definicje stosuje się wprost do Ogłoszenia.

§ 3

Postanowienia ogólne

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wydierżawiający.
2. Celem Przetargu jest wyłonienie Dzierżawcy Budynku Miodowa 22d zgodnie z zasadami zawartymi w Regulaminie i Ogłoszeniu.

§ 4

Organizacja Przetargu

1. Wydierżawiający wszczyna przetarg poprzez opublikowanie Ogłoszenia na swojej stronie internetowej.
2. Postępowanie Przetargowe składa się z trzech etapów:
 - a) składania wniosków o dopuszczenie do udziału w Przetargu (etap I);
 - b) Negocjacji, zakończonych zaproszeniem do składania Ofert (etap II);
 - c) składania Ofert i wyboru najkorzystniejszej Oferty lub unieważnienia Przetargu (etap III).
3. Ogłoszenie zawiera co najmniej następujące informacje:
 - a) opis przedmiotu Dzierżawy;
 - b) wymagania dotyczące Programu Funkcjonalnego;
 - c) opis warunków udziału w Przetargu;
 - d) termin składania Wniosków i planowany harmonogram Przetargu;
 - e) opis kryteriów oceny Ofert z przypisaniem ich kolejności od 1 do 3;
 - f) istotne postanowienia Umowy Dzierżawy (załącznik do Ogłoszenia).
4. Każdy kto jest zainteresowany udziałem w Przetargu może zwrócić się do Akademii Teatralnej w trybie określonym w Ogłoszeniu z wnioskiem o wyjaśnienie treści Ogłoszenia i załączników.
5. Zamawiający dopuszcza dokonanie zmian w dokumentach Postępowania Przetargowego na skutek wniosków, o których mowa w ust. 4 powyżej, w tym również może zmienić termin składania Ofert.

§ 5

Udział w Przetargu

1. Uczestnikiem Przetargu może być osoba fizyczna, osoba prawna, a także jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną.
2. Wyrażenie woli udziału w Przetargu odbywa się wyłącznie poprzez złożenie Wniosku terminie i formie określonej w Ogłoszeniu, wraz z wymaganymi załącznikami.
3. Każdy Uczestnik może złożyć tylko jeden Wniosek.
4. W Przetargu nie mogą uczestniczyć osoby/podmioty zatrudnione u Wydierżawiającego, jak również wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby im bliskie, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji Przetargowej.

5. Każdy zainteresowany podmiot ponosi we własnym zakresie koszty związane z udziałem w Przetargu, w szczególności koszty związane z przygotowaniem dokumentów koniecznych do złożenia Wniosku oraz Oferty, bez prawa do żądania zwrotu tychże kosztów przez Wydzierżawiającego.

§ 6

Zaproszenie do udziału w Negocjacjach i Negocjacje

1. Wydzierżawiający zaprosi do Negocjacji wyłącznie tych Uczestników, którzy złożą Wnioski niepodlegające odrzuceniu zgodnie z warunkami Ogłoszenia. Wydzierżawiający nie przewiduje ograniczenia liczby Uczestników zaproszonych do Negocjacji, którzy złożą Wnioski niepodlegające odrzuceniu.
2. Przetarg może być kontynuowany, chociażby Wniosek niepodlegający odrzuceniu zgodnie z warunkami Ogłoszenia został złożony wyłącznie przez jednego Uczestnika.
3. Uczestnik może zostać wykluczony przez Wydzierżawiającego na każdym etapie Przetargu, jeżeli Wydzierżawiający poweźmie informacje, że nie spełnia on warunków udziału określonych w Ogłoszeniu lub występują wobec niego przesłanki wykluczenia określone w Ogłoszeniu. W przypadku przypuszczeń co do powyższego, Wydzierżawiający może żądać od Uczestnika przedłożenia dowodów, że nie zachodzą podstawy do jego wykluczenia w Przetargu.
4. Celem Negocjacji jest ustalenie i doprecyzowanie zakresu i warunków Dzierżawy przed zaproszeniem do składania Ofert.
5. Negocjacje mogą dotyczyć wszystkich warunków Dzierżawy, w tym treści Umowy Dzierżawy. Wydzierżawiający zastrzega możliwość dokonywania w trakcie Negocjacji autopoprawek w dokumentacji Postępowania, w tym wprowadzania zmian w istotnych postanowieniach Umowy Dzierżawy.
6. Wydzierżawiający prowadzi Negocjacje do momentu, gdy będzie w stanie określić warunki Dzierżawy spełniające jego potrzeby.
7. Wydzierżawiający nie przewiduje ograniczenia czasowego etapu Negocjacji, ani ograniczenia w liczbie tur negocjacji.
8. Uczestnik może w trakcie Negocjacji zrezygnować z udziału w Przetargu składając jednoznaczne oświadczenie Wydzierżawiającemu w tym przedmiocie. Wydzierżawiający od tego momentu nie będzie zobowiązany do zapraszania takiego Uczestnika do udziału w kolejnych turach Negocjacji, jak również nie będzie przekazywał mu informacji, materiałów i dokumentów dotyczących Dzierżawy, w tym nie przekaze mu Zaproszenia do składania Ofert.
9. Zaproszenie do Negocjacji skierowane zostanie indywidualnie pocztą elektroniczną na wskazany we Wniosku przez Uczestnika adres e-mail do korespondencji.
10. Wydzierżawiający w zaproszeniu do tury Negocjacji wskaże miejsce, termin oraz agendę tury Negocjacji.
11. Wydzierżawiający zapewnia równe traktowanie wszystkich Uczestników.
12. Treść propozycji Uczestników oraz prowadzone Negocjacje mają charakter poufny, tj. informacje uzyskane w ramach Negocjacji od Uczestnika nie będą ujawniane innym Uczestnikom.
13. Akademia Teatralna poinformuje jednocześnie Uczestników zaproszonych do udziału w Negocjacjach o zakończeniu Negocjacji. Akademia Teatralna może również unieważnić Postępowanie Przetargowe jeżeli po przeprowadzeniu Negocjacji, warunki Dzierżawy nie będą odpowiadały potrzebom Wydzierżawiającego.

§ 7

Zaproszenie do składania Ofert, składanie i ocena Ofert

1. Po zakończonym etapie Negocjacji, Wyzierżawiający zaprosi Uczestników Negocjacji do składania Ofert. Oferty złożone przez podmioty niezaproszone do składania ofert zostaną odrzucone.
2. Oferty będą składane w terminie i w formie określonej w Zaproszeniu do składania Ofert.
3. Zaproszenie do składania Ofert zawierać będzie co najmniej:
 - a) opis warunków Dzierżawy po Negocjacjach;
 - b) informację o dokumentach, które należy załączyć do Oferty;
 - c) termin i formę składania Ofert;
 - d) termin otwarcia Ofert;
 - e) szczegółowy opis i wagę poszczególnych kryteriów oceny Ofert;
 - f) istotne postanowienia Umowy Dzierżawy po Negocjacjach (załącznik do Zaproszenia do składania Ofert).
4. Każdy Uczestnik może złożyć tylko jedną Ofertę w Przetargu.
5. Każdy Uczestnik zaproszony do składania Ofert może zwrócić się do Akademii Teatralnej w trybie określonym w Zaproszeniu do składania Ofert z wnioskiem o wyjaśnienie treści Zaproszenia do składania Ofert i załączników.
6. Zamawiający dopuszcza dokonanie zmian w dokumentach Postępowania Przetargowego na skutek wniosków, o których mowa w ust. 5 powyżej, w tym również może zmienić termin składania Ofert.
7. Ocena Ofert dokonywana jest przez Komisję Przetargową pod kątem spełniania wymagań formalnych określonych w Ogłoszeniu oraz Zaproszeniu do składania ofert oraz pod kątem cenowym i jakościowym w oparciu o kryteria oceny Ofert.
8. Po dokonanej ocenie złożonych Ofert w Postępowaniu, Komisja Przetargowa podejmuje decyzję odnośnie:
 - a) wyboru najkorzystniejszej Oferty; lub
 - b) zaproszenia do składania Ofert dodatkowych przez Uczestników, którzy złożyli równorzędne najkorzystniejsze Oferty; lub
 - c) unieważnienia Przetargu.
9. Wyzierżawiający poinformuje Uczestników o rozstrzygnięciu Przetargu pocztą elektroniczną na wskazany we Wniosku przez danego Uczestnika adres e-mail do korespondencji, jak również zamieści informację na swojej stronie internetowej.

§ 8

Zawarcie Umowy Dzierżawy

1. Uczestnik, którego Oferta zostanie wybrana przez Wyzierżawiającego jako najkorzystniejsza, zostanie poinformowany o terminie i miejscu zawarcia Umowy Dzierżawy.
2. Jeżeli Uczestnik nie stawi się dwukrotnie w terminie i miejscu wyznaczonym przez Wyzierżawiającego do podpisania Umowy Dzierżawy lub nie ustanowi zabezpieczenia określonego w Umowie Dzierżawy, wówczas uznaje się, że Uczestnik odstąpił od zawarcia Umowy Dzierżawy.

§ 9

Komisja Przetargowa

1. Czynności związane z organizacją oraz przeprowadzeniem Przetargu w imieniu Akademii Teatralnej wykonuje Komisja Przetargowa.
2. Komisja Przetargowa może korzystać ze wsparcia osób lub podmiotów zewnętrznych, posiadających wiedzę i doświadczenie, które Komisja Przetargowa uzna za potrzebne celem prawidłowego przeprowadzenia Postępowania Przetargowego.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Niezależnie od przesłanek do unieważnienia Przetargu określonych w Regulaminie, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia Postępowania Przetargowego na każdym etapie Przetargu bez podania przyczyny. Uczestnikom nie przysługuje z tytułu jakiegokolwiek roszczenie do Wydierżawiającego, w tym roszczenie o zwrot kosztów udziału w Przetargu.
2. Udział w Przetargu oznacza potwierdzenie, że Uczestnik zapoznał się z Regulaminem i go zaakceptował.
3. Z przeprowadzonego Przetargu, Wydierżawiający sporządza protokół.
4. Postępowanie Przetargowe prowadzone będzie w języku polskim.
5. Wydierżawiający zastrzega prawo do dokonania zmiany Regulaminu. Zmiana Regulaminu nie może powodować uprzywilejowania określonych Uczestników, jak również pogorszenia warunków ich udziału w Postępowaniu Przetargowym.
6. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów prawa polskiego. Do Przetargu nie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.