

Regulamin II przetargu ustnego nieograniczonego

na oddanie w dzierżawę części działki położonej przy ul. Przemysłowej w Bartoszycach, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, przeznaczonej pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą.

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 65),
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, określone przez Radę Miasta Uchwałą Nr XLIII/255/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.

II. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU

1. II przetarg odbędzie się dnia **18 marca 2020 r.** o godz. 9⁰⁰, w sali Nr 9 Urzędu Miasta Bartoszyce ul. Boh. Monte Cassino 1 (Urząd Stanu Cywilnego). I przetarg na oddanie w dzierżawę działki odbył się 20.09.2019 r.
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest **wniesienie wadium w pieniądzu, w wysokości 2.000,00 zł.**
3. **Wadium należy wpłacić do dnia 12 marca 2020 r. na konto Urzędu Miasta w Banku Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 70 1160 2202 0000 0000 6190 9697. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek.**
4. Przed otwarciem przetargu należy przedłożyć komisji przetargowej
 - dowód tożsamości osoby uczestniczącej w przetargu,
 - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej aktualny dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej lub aktualny odpis z właściwego rejestru, w przypadku spółek – umowę spółki, stosowne pełnomocnictwa.

III. SPOSÓB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. Licytacja rozpoczyna się od wywołania rocznej stawki czynszu dzierżawnego za 1 ha terenu przeznaczonego do wydzierżawienia.
2. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 100,00 zł.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą od stawki wywoławczej o kwotę minimalnego postąpienia.
4. Udział w licytacji jest równoznaczny z akceptacją Regulaminu przetargu.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

IV. NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA PRZETARGIEM

Stwierdzam zgodność
kserokopii z oryginałem

Bartoszyce, dnia 06-02-2020

KIEROWNIK
WYDZIAŁU
ORGANIZACYJNO-ADMINISTRACYJNEGO

Edyta Orlik

1. Oznaczenie nieruchomości, powierzchnia.

Działka Nr 105/5 o pow. 4,8337 ha w obręb Nr 8, księga wieczysta Nr OL1Y/00030584/6 położona przy ul. Przemysłowej w Bartoszycach, z której przeznacza się do wydzierżawienia teren o pow. 2 ha.

2. Opis nieruchomości i przeznaczenie:

Część działki o pow. 2 ha przeznaczona jest do oddania w dzierżawę w drodze przetargu pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Miasta Bartoszyce Nr XXXI/230/2013 z dnia 26 września 2013 r. działka Nr 105/5 posiada następujące oznaczenia i zapisy:

9P - Ustala się możliwość urządzenia Punktu Selektynego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), a także instalację ogniw fotowoltaicznych o mocy około 1MW. Pozostały teren można zagospodarować jako place składowe. Ze względu na skomplikowane warunki gruntowe ustala

8

się budowę obiektów parterowych o lekkiej konstrukcji (np. kontenery), które powinny być związane z prowadzoną działalnością na działce. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

6 ZI – Teren zieleni izolacyjnej od strony projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej. Należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej o szerokości 15,0 m.

10ZN – Tereny podmokłe pokryte zielenią z wodą powierzchniową w obniżeniach, wyłączone z zabudowy.

17K, 21K – Teren projektowanej przepompowni ścieków sanitarnych.

19W – Istniejący zbiornik wodny retencyjny – adaptowany.

4KD-D15 (1 x 6) – Projektowana droga publiczna zrealizowana na odcinku od drogi wojewódzkiej do terenów zainwestowanych. Szerokość pasa drogowego 15,0 m, szerokość jezdni 6,0 m. Istniejący obiekt w pasie drogi przeznaczony jest do rozebrania.

Przez działkę przebiega sieć kanalizacji deszczowej.

V. WARUNKI DZIERŻAWY, WYSOKOŚĆ OPŁAT

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 25 lat. Projekt przedwstępnej umowy dzierżawy stanowi załącznik Nr 1 do Regulaminu przetargu.
2. Termin zagospodarowania – 1 rok od dnia zawarcia umowy dzierżawy. Z inwestorem zostanie zawarta przedwstępna umowa dzierżawy zobowiązująca strony do zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Wywoławcza stawka czynszu dzierżawnego wynosi 10.000,00 zł/ha/rok + VAT 23%.
4. Czynsz dzierżawny łącznie z podatkiem VAT płatny będzie w terminie do 31 marca każdego roku. W pierwszym roku obowiązywania umowy dzierżawy wysokość czynszu zostanie ustalona proporcjonalnie do okresu trwania umowy i płatna będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
5. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, począwszy od roku następnego po roku podpisania umowy.
6. Podatek VAT pobierany będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Wpłacone wadium zaliczone zostanie na poczet czynszu dzierżawnego i podatku VAT.
8. Czynsz dzierżawny wnosi się na wskazany przez Wydierżawiającego indywidualny numer rachunku bankowego dzierżawcy.
9. Zmiana czynszu dzierżawnego po waloryzacji oraz zmiana podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.

VI. USTALENIA KOŃCOWE

1. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem pkt. V ust. 7, wyłącznie na rachunek bankowy wskazany przez osobę, która wpłaciła wadium. Osoba, która wpłaciła wadium a nie wylicytowała nieruchomości, winna złożyć najpóźniej w dniu przetargu pisemną informację zawierającą numer rachunku bankowego, na który ma być przekazany zwrot wadium.
2. Osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości zostanie zawiadomiona pisemnie o miejscu i terminie podpisania przedwstępnej umowy dzierżawy najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
3. Jeżeli osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy oraz umowy dzierżawy w miejscu i terminie wyznaczonym przez wydierżawiającego, zastrzega się możliwość odstąpienia od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Przekazanie nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia przedwstępnej umowy dzierżawy.

Stwierdzam zgodność
kserokopii z oryginałem
06-02-2020
Barłoszyce, dnia

KIEROWNIK
WYDZIAŁU
ORGANIZACYJNO-ADMINISTRACYJNEGO
2
Edyta Orpik

5. Dzierżawca będzie opłacał podatek od nieruchomości, wg stawek ustalonych przez Radę Miasta. W celu ustalenia wymiaru podatku należy zgłosić się do Wydziału Finansowego Urzędu Miasta (pok. Nr 4) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
6. Nieruchomość wymieniona w Regulaminie stanowi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, co do której nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia przez Gminę Miejską Bartoszyce.
7. Burmistrz Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
8. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy wymienione w pkt. I niniejszego Regulaminu.

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik Nr 2
do Zarządzenia Burmistrza Miasta
Nr 18.../2020 z dnia 06.02.2020r.

Stwierdzam zgodność
kserokopii z oryginałem

Bartoszyce, dnia 06.02.2020

BURMISTRZ
Piotr Petrykowski

KIEROWNIK
WYDZIAŁU
ORGANIZACYJNO-ADMINISTRACYJNEGO
Edyta Orpik

PRZEDWSTĘPNA UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia

**pomiędzy Gminą Miejską Bartoszyce, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Bartoszyce Piotra Petrykowskiego,
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,**

**a,
reprezentowaną przez**

**.....,
zwaną dalej „Dzierżawcą”**

§ 1

Niniejszą umową Wydzierżawiający i Dzierżawca zobowiązują się zawrzeć umowę dzierżawy najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

§ 2

Niniejsza przedwstępna umowa dzierżawy daje Dzierżawcy prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wyłącznie w zakresie wymaganym do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, niezbędnego do uzyskania pozwolenia na budowę.

§ 3

Umowa dzierżawy będzie miała następującą treść:

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

§ 1

1. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy teren komunalny o pow. 2 ha stanowiący część działki Nr 105/5 o pow. 4,8337 ha, obręb Nr 8, położony przy ul. Przemysłowej w Bartoszycach, księga wieczysta Nr OL1Y/00030584/6, jak na załączniku graficznym, przeznaczony pod budowę i eksploatację farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą.
2. Termin zagospodarowania – 1 rok od dnia podpisania umowy dzierżawy.
3. Przekazanie terenu nastąpiło protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na okres 25 lat, tj. od dnia do dnia, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Bartoszyce Nr XI/71/2019 z dnia 30 maja 2019 r. i po upływie tego terminu wygasa,
2. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego, sprzed zawarcia niniejszej Umowy.
3. Dzierżawca na własny koszt dokona demontażu i utylizacji zdemontowanych urządzeń, chyba, że strony uzgodnią możliwość zawarcia umowy na dalszy okres.
4. W przypadku chęci przedłużenia umowy na dalszy okres Dzierżawca złoży stosowny wniosek w terminie sześciu miesięcy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy.

§ 3

1. Wyzierżawiający oddaje przedmiotową nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków zgodnie z niniejszą Umową oraz zezwala na korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w zakresie, o jakim mowa w umowie.
2. Wyzierżawiający oświadcza, że
 - a) nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich, obciążeń ograniczonych praw rzeczowych i nie zostały wszczęte żadne postępowania administracyjne lub sądowe ani nie toczą się żadne spory dotyczące tej nieruchomości.
 - b) przedmiotowa nieruchomość została sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako Bp – tereny niezabudowane.
 - c) wyraża zgodę na wybudowanie linii przesyłowych wyprodukowanej energii elektrycznej na nieruchomościach stanowiących własność Wyzierżawiającego. Warunki udostępnienia nieruchomości zostaną ustalone odrębnie.
3. Dzierżawca wykona na swój koszt i we własnym zakresie wszelkie roboty, w tym w szczególności roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne i drogowe, zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, z zachowaniem obowiązku uzyskania właściwych zezwoleń.
4. Wyzierżawiający nie zabezpiecza linii przesyłowych do odbioru wyprodukowanej energii. Dzierżawca we własnym zakresie oraz na własny koszt uzyska warunki przyłączenia i odbioru.
5. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) będzie korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej umowy, a także w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności.
 - b) zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, konserwacji urządzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie i innych zaleceń służb porządkowych.
6. Dzierżawca nie może przenosić swoich uprawnień na osoby trzecie a także bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
7. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, zmieniać przeznaczenia całości lub części przedmiotowej nieruchomości.
8. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować przedmiotową nieruchomość w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia znajdujących się na niej urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca jest zobowiązany do ich naprawy lub odtworzenia, we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Wyzierżawiający ma prawo do kontrolowania przedmiotowej nieruchomości, pod kątem zgodności przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.

10. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącą infrastrukturą techniczną Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania uzgodnienia nowych rozwiązań z dysponentami sieci i przebudowania ich na własny koszt.
11. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiotową nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
12. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych niezbędnych dokumentów, w tym pozwolenia na budowę, w zakresie planowanej przez Dzierżawcę inwestycji.

§ 4

1. Wylicytowany w drodze przetargu czynsz dzierżawny za 1 ha terenu wynosi zł rocznie + 23% VAT.
2. Z tytułu dzierżawy za dzierżawioną powierzchnię 2 ha Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz w wysokości złotych rocznie + 23% VAT, tj.....złotych, łącznie złotych (słownie:), począwszy od dnia podpisania umowy. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu czynszu na rachunek Wyzierżawiającego.
3. Czynsz dzierżawny łącznie z podatkiem VAT płatny będzie z góry, w terminie do 31 marca każdego roku, przelewem na wskazany przez Wyzierżawiającego indywidualny numer rachunku bankowego Dzierżawcy.
4. W pierwszym roku obowiązywania umowy dzierżawy wysokość czynszu została ustalona proporcjonalnie do okresu trwania umowy i po pomniejszeniu o wpłacone wadium, wynosi: złotych + 23% VAT, tj.....złotych, łącznie złotych (słownie:). W/w kwota płatna będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
5. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, począwszy od roku następnego po roku podpisania umowy.
6. Podatek VAT pobierany będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Zmiana stawki czynszu po waloryzacji oraz zmiana podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.
8. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.
9. Nie zapłacone w terminie należności podlegać będą wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściąganiu w trybie kodeksu postępowania cywilnego.

§ 5

1. Rozwiązanie umowy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, może nastąpić w następujących przypadkach:
 - a) wzajemnego porozumienia się stron na zasadach wspólnie uzgodnionych na piśmie.
 - b) jeżeli Dzierżawca wykorzystuje przedmiotową nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w Umowie - bez zachowania terminów wypowiedzenia.
 - c) w przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 3 m-cy, po upływie terminu płatności - bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże Wyzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
2. Ponadto Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli w terminie dwóch lat od daty jej

zawarcia inwestycja, dla której przedmiotowa nieruchomość została oddana w dzierżawę, nie będzie zrealizowana.

3. W przypadkach określonych w pkt. 1b, 1c oraz 2 Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

§ 6

Dzierżawca oświadcza, że zna przedmiot dzierżawy i stwierdza, że jest on w stanie nadającym się do użytkowania.

§ 7

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy których Strony nie są w stanie rozstrzygnąć polubownie, będą rozstrzygane przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

§ 9

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, drugi Wydierżawiający.

.....

Dzierżawca

.....

Wydierżawiający