

Regulamin I przetargu

na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej przy ul. Prusa 4 w Bartoszycach, przeznaczonych na prowadzenie usług turystycznych, rekreacyjnych i gastronomicznych

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, określone przez Radę Miasta Uchwałą Nr XLIII/255/2005 z dnia 29 grudnia 2005r. z późn. zm.

II. NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA PRZETARGIEM

1. Nieruchomość zabudowana oznaczona jako działka Nr 8/11 o pow. 5.768 m², obręb geodezyjny Nr 4 miasta Bartoszyce, położona przy ul. Prusa 4 w Bartoszycach, z której do wydzierżawienia przeznacza się teren o pow. 4.300 m², zabudowany budynkiem użytkowym, o powierzchni zabudowy 89 m², oznaczony na załączniku graficznym do Regulaminu przetargu.
2. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą Nr OL1Y/00011525/6.
3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość oznaczona jest symbolem 3US z zapisem teren projektowanej zabudowy usługowo-rozrywkowej i rekreacyjnej ściśle z przeznaczeniem dla funkcji administracyjnej, handlowej, gastronomicznej, socjalnej, a także magazynowej (remonty i wypożyczalnia kajaków) oraz miejscem składowania kajaków. Należy przewidzieć elementy małej architektury takie jak zadaszenia, miejsce na ognisko, miejsce do grillowania, pomosty przywodne dla uczestników spływów kajakowych;
 - wysokość projektowanych budynków o jednej kondygnacji nadziemnej z dachem wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych 25°(±5°), krytych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki;
 - obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy Prusa;
 - miejsca parkingowe projektować na własnym terenie w ilości 30 stanowisk;
 - połączenie piesze za pomocą kładki na rzece łączącej teren 3US z ulicą Wybrzeża;
 - wprowadza się zakaz grodzenia terenu - jest to obszar otwarty stanowiący element przestrzeni publicznej.
4. Działka Nr 8/11 uzbrojona jest w przyłącza wodociągowe, energetyczne oraz kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie ścieków następuje do przepompowni zlokalizowanej na nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. Prusa 3 w Bartoszycach, obsługiwaną przez podmiot prywatny.
5. Teren przeznaczony do wydzierżawienia jest utwardzony i ogrodzony.
6. Teren będący przedmiotem dzierżawy przylega do linii brzegowej rzeki Łyny poprzez ogólnodostępny ciąg pieszy będący własnością Gminy Miejskiej Bartoszyce.

III. WARUNKI DZIERŻAWY

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony, na okres 10 lat.
2. Na czas dalszy umowa może zostać przedłużona na podstawie pisemnego zgłoszenia przez Dzierżawcę, w terminie 6 miesięcy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy.
3. Wywoławcza stawka czynszu dzierżawnego wynosi 12.900,00 zł rocznie netto, za cały obiekt przeznaczony do wydzierżawienia. Do stawki czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%.
4. Stawka czynszu dzierżawnego nie obejmuje kosztów poboru energii, dostawy wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości podatku od nieruchomości oraz innych opłat związanych z prowadzeniem działalności. Powyższe koszty ponosi dzierżawca.

5. Czynsz dzierżawny łącznie z podatkiem VAT płatny będzie do 31 stycznia każdego roku, z góry za dany rok, bez osobnego wezwania.
6. Za rok, w którym zostanie zawarta umowa dzierżawy czynsz dzierżawny zostanie ustalony proporcjonalnie do okresu trwania umowy i płatny będzie w terminie 14 dni, od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
7. Stawka czynszu dzierżawnego ustalona w przetargu będzie obowiązywać tak długo, dopóki nie będzie niższa od stawki ustalonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta Bartoszyce dla nieruchomości przy ul. Prusa 4 w Bartoszytach. Gdy ustalona przez Burmistrza stawka będzie wyższa, czynsz zostanie ustalony wg tej stawki.
8. Zmiana stawki czynszu lub podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.
9. Bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, a także dokonywać cesji praw z umowy.
10. W przypadku nie uzyskania niezbędnych dla inwestycji i prowadzenia działalności wymaganych prawem pozwoleń, zgód i uzgodnień, z winy nie leżącej po stronie Dzierżawcy umowa dzierżawy zostanie rozwiązana z dniem przedłożenia dokumentu potwierdzającego powyższe. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie wobec Wyzierżawiającego z tego tytułu.
11. Projekt umowy dzierżawy stanowi załącznik Nr 1 do Regulaminu przetargu.

IV. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI.

1. Nieruchomość przeznaczona jest do wdzierżawienia na prowadzenie usług turystycznych, rekreacyjnych i gastronomicznych.
2. Preferowane funkcje:
 - 1) pole kempingowe
 - 2) pole biwakowe
 - 3) usługi gastronomiczne.
3. Za minimalne spełnienie przez oferenta wymagań co do świadczenia usług w obiektach wymienionych w pkt. 2 ppkt. 1 i 2 uważa się organizację miejsca na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych.
4. Dopuszcza się budowę budynku zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania istniejącego budynku i przystosowania do prowadzonej działalności.
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych oraz przyczep gastronomicznych.
6. Działka Nr 8/11 uzbrojona jest w przyłącze wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie ścieków następuje do przepompowni zlokalizowanej na nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. Prusa 3A w Bartoszytach. Korzystanie z sieci kanalizacji sanitarnej możliwe będzie po uzgodnieniu przez dzierżawcę możliwości korzystania z przepompowni z właścicielem nieruchomości przy ul. Prusa 3A w Bartoszytach.
7. Warunki techniczne przyłączenia do sieci energetycznej (zwiększenie mocy) należy uzyskać od właściciela sieci.
8. Teren jest utwardzony płytami drogowymi. W przypadku demontażu płyt przez dzierżawcę należy każdorazowo uzgodnić demontaż z wdzierżawiającym i przekazać płyty wdzierżawiającemu. W braku innych ustaleń, demontaż i transport płyt wykona dzierżawca na własny koszt.
9. Teren będący przedmiotem dzierżawy przyległy jest do linii brzegowej rzeki Łyny. W przypadku chęci wykorzystania linii brzegowej, dzierżawca powinien uzyskać właściwe zgody i zgłoszenia wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
10. Przy realizacji inwestycji dzierżawca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami prawa budowlanego.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami właściwymi dla prowadzonej działalności.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem z uwzględnieniem założeń zawartych w koncepcji zagospodarowania nieruchomości, w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy.

13. Dzierżawca dostosuje przedmiot dzierżawy do potrzeb prowadzonej działalności we własnym zakresie i na własny koszt.
14. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie wobec Wydierżawiającego o zwrot nakładów bez względu na sposób ich powiązania z gruntem, ich wartości, kosztów robocizny albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości nieruchomości.
15. Dzierżawca zapewni, bez prawa do odszkodowania, nieodpłatny dostęp do nieruchomości służbom komunalnym, ratowniczym i porządkowym.
16. W przypadku konieczności usytuowania na przedmiotowym terenie urządzeń infrastruktury technicznej, dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu bez prawa do odszkodowania.
17. Jeżeli na wydierżawionym terenie znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej, Dzierżawca zobowiązany będzie udostępnić każdorazowo wejście na teren właścicielowi tych urządzeń w celu ich naprawy, konserwacji, przebudowy itp. bez prawa do odszkodowania.
18. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na przedmiot dzierżawy w celu sprawdzenia czy Dzierżawca wykonuje swoje obowiązki zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy.

V. OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) korzystania z dzierżawionej nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem;
 - b) zabezpieczenia budynku istniejącego na dzierżawionym terenie;
 - c) przeprowadzania remontów bieżących i konserwacji, aby utrzymać obiekt w należyтым stanie;
 - d) prowadzenia prac budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, dopełnienia wszelkich zgłoszeń oraz uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń na prowadzenie działalności;
 - e) prowadzenia książki obiektu budowlanego i przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami ustawy prawo budowlane.
2. Dzierżawca przejmuje na siebie odpowiedzialność za zapewnienie nieruchomości bezpieczeństwa pożarowego.
3. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowy na dostawę mediów oraz odbiór odpadów.
4. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy oraz do utrzymywania czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy i w jego otoczeniu.
5. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej, w tym od następstw szkód i wypadków powstałych na przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać właściwych przepisów ochrony środowiska.

VI. TRYB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. Postanowienia ogólne

Przetarg zostanie przeprowadzony w dwóch etapach:

- **I etap:** składanie ofert z koncepcją zagospodarowania nieruchomości w celu akceptacji projektowanego zagospodarowania przez komisję przetargową.
- a) **II etap:** przetarg ustny ograniczony, mający na celu ustalenie najwyższej oferowanej stawki czynszu dzierżawnego.
Do II etapu przetargu zostaną zakwalifikowani oferenci, których koncepcja zagospodarowania nieruchomości uzyskała akceptację komisji przetargowej w I etapie.

2. Przeprowadzenie przetargu - I etap:

- 1) I etap przetargu składa się z części jawnej i niejawnej.
- 2) Osoby zainteresowane dzierżawą nieruchomości przeznaczonej na prowadzenie usług turystycznych, rekreacyjnych i gastronomicznych zobowiązane są do złożenia oferty. Oferta powinna zawierać:

- a) Imię, nazwisko i adres oraz email i numer telefonu oferenta (nazwę i siedzibę firmy jeżeli oferent jest osobą prawną), aktualny odpis z rejestru sądowego, ewidencji działalności gospodarczej lub inny dokument potwierdzający rodzaj i zakres prowadzonej działalności (aktualną umowę spółki cywilnej, statut itp.) jeżeli oferent jest jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
 - b) W przypadku uczestnika będącego osobą fizyczną, osobą prowadzącą działalność gospodarczą, współnikiem spółki cywilnej, współnikiem spółki jawnej, komplementariuszem spółki komandytowej, zgodę współmałżonka na wzięcie udziału w przetargu oraz na zawarcie umowy dzierżawy w razie jego wygrania, albo oświadczenie o nie pozostawaniu w związku małżeńskim lub złożenie dokumentu stwierdzającego istnienie ustroju rozdzielności majątkowej.
 - c) Koncepcję zagospodarowania nieruchomości, na którą składa się:
 - koncepcja planu zagospodarowania terenu w formie graficznej,
 - koncepcję zagospodarowania istniejącego budynku w formie opisowej,
 - opis planowanej działalności;
 - do koncepcji można dołączyć inne materiały (wizualizacje, rysunki, rzuty, przekroje).
 - d) Dowód wpłaty wadium oraz adres banku i numer konta bankowego, na który zostanie odesłane wadium, w wypadku gdyby przetarg nie został rozstrzygnięty na korzyść oferenta.
- 3) Wadium należy wnieść w pieniądzu, w kwocie 3.000,00 zł, na rachunek Urzędu Miasta Bartoszyce w Banku Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 70 1160 2202 0000 0000 6190 9697 w terminie do dnia 14 lipca 2023 r. Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek**
- 4) Oferty, w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Oferta ul. Prusa 4” należy składać pocztą na adres Urząd Miasta Bartoszyce, ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce, drogą elektroniczną przez epuap lub w sekretariacie Urzędu Miasta Bartoszyce, pokój Nr 15, w terminie **do 17 lipca 2023 r. do godz. 10.00.**
 - 5) Otwarcie ofert nastąpi w części jawnej przetargu, w dniu **17 lipca 2023 r. o godz. 11.00**, w Sali Nr 9 Urzędu Miasta Bartoszyce (Urząd Stanu Cywilnego), ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce, z zastrzeżeniem pkt. 6
 - 6) W części jawnej I etapu przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz inne podmioty, które złożyły pisemne oferty w miejscu i terminie wskazanym w pkt. 4.
 - 7) Osoby uczestniczące w części jawnej przetargu powinny przedstawić dokument tożsamości. Pełnomocnicy winni okazać umocowanie do udziału w przetargu.
 - 8) W części jawnej I etapu przetargu komisja przetargowa:
 - ustala liczbę otrzymanych ofert;
 - otwiera koperty z ofertami złożonymi w wyznaczonym terminie;
 - sprawdza kompletność ofert;
 - potwierdza, że wadium zostało wniesione w terminie;
 - przyjmuje oświadczenia lub wyjaśnienia zgłoszone przez oferentów lub ich pełnomocników, z zastrzeżeniem, że nie mogą one wpływać na zmianę treści oferty;
 - odrzuca oferty złożone po terminie;
 - kwalifikuje oferty spełniające wymogi formalne określone w regulaminie przetargu do części niejawnej I etapu przetargu;
 - odmawia zakwalifikowania do dalszej części przetargu ofert, jeżeli nie odpowiadają warunkom przetargu, nie zawierają wymaganych dokumentów lub są niekompletne lub jeżeli wadium zostało wpłacone po wymaganym terminie;
 - sporządza protokół z części jawnej I etapu przetargu.
 - 9) W części niejawnej I etapu przetargu rozpatrywane są oferty zakwalifikowane przez komisję przetargową w trakcie części jawnej, jako spełniające wymogi formalne.

- 10) W części niejawnej komisja przetargowa:
- dokonuje szczegółowej analizy zakwalifikowanych ofert i akceptuje koncepcje zagospodarowania nieruchomości, które spełniają oczekiwania wydzierżawiającego zawarte w pkt. IV Regulaminu przetargu, dotyczące zagospodarowania nieruchomości lub stwierdza, że przetarg został zamknięty bez akceptacji żadnej z koncepcji,
 - sporządza protokół z części niejawnej I etapu przetargu zawierający rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem,
 - w toku badania ofert komisja może żądać wyjaśnień od oferentów lub ich pełnomocników, z zastrzeżeniem, że nie mogą one wpływać na jakąkolwiek zmianę w treści oferty.
- 11) Akceptacja przez komisję przetargową przedłożonej koncepcji zagospodarowania nieruchomości jest równoznaczna z zakwalifikowaniem oferenta do II etapu przetargu.
- 12) I etap przetargu uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu.
- 13) Lista osób zakwalifikowanych do II etapu przetargu, tj. do przetargu ustnego ograniczonego na dzierżawę nieruchomości przy ul. Prusa 4 w Bartoszycach, zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bartoszyce **w dniu 20 lipca 2023 r.**
- 14) Przewodniczący komisji przetargowej lub członek komisji zawiadamia wszystkich uczestników przetargu o wynikach I etapu niezwłocznie pocztą elektroniczną, na adres e-mail podany w ofercie.

3. **Przeprowadzenie przetargu - II etap:** przetarg ustny ograniczony.

- 1) Przetarg jest ograniczony do oferentów zakwalifikowanych przez komisję przetargową do II etapu przetargu.
- 2) Przed otwarciem przetargu ustnego ograniczonego komisja przetargowa sprawdza dane personalne i pełnomocnictwa osób przystępujących do przetargu.
- 3) Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta.
- 4) **Przetarg ustny ograniczony odbędzie się w dniu 28 lipca 2023 r.** o godz. 10.00 w Sali Nr 9 Urzędu Miasta Bartoszyce (Urząd Stanu Cywilnego), ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce.
- 5) Licytacja rozpoczyna się od wywołania rocznej stawki czynszu dzierżawnego netto za cały obiekt przeznaczony do wydzierżawienia.
- 6) O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 200,00 zł.
- 7) Stawka czynszu zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
- 8) Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- 9) Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
- 10) Licytację wygrywa podmiot oferujący najwyższą stawkę czynszu dzierżawnego.
- 11) Do wylicytowanej stawki czynszu doliczany jest podatek VAT.
- 12) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą od wywoławczej stawki czynszu dzierżawnego o kwotę minimalnego postąpienia.
- 13) Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowią podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.
- 14) Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, gdy żadna spośród osób zakwalifikowanych do przetargu nie przystąpiła do licytacji.

VII. USTALENIA KOŃCOWE

1. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet przyszłego należnego czynszu dzierżawnego.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie wygrał przetargu podlega zwrotowi po zakończeniu przetargu, nie później niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu, na wskazany w ofercie rachunek bankowy.

3. Termin zawarcia umowy dzierżawy ustali Wydzierżawiający. Dzierżawca zostanie zawiadomiony na piśmie o miejscu i terminie podpisania umowy dzierżawy, najpóźniej w terminie 14 dni, od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
4. Na wniosek osoby, która wygrała przetarg termin zawarcia umowy dzierżawy może zostać przesunięty, nie później niż do dnia 31.12.2023 r.
5. Jeżeli wyłoniony w przetargu dzierżawca nie stawia się bez usprawiedliwienia w oznaczonym miejscu i terminie w celu podpisania umowy dzierżawy, organizator może odstąpić od jej zawarcia, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
6. Komisja przetargowa nie zwraca złożonych ofert przetargowych.
7. Przekazanie terenu protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia umowy dzierżawy.
8. Nabywca 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.
9. Burmistrz Miasta Bartoszyce może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
10. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy wymienione w pkt. I niniejszego Regulaminu.

Regulamin stanowi załącznik Nr 2
do Zarządzenia Burmistrza Miasta Bartoszyce
Nr 114/2023 z dnia 21.06.2023 r.

Burmistrz
Piotr Petrykowski