Regulamin I przetargu

na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej przy ul. Kętrzyńskiej w Bartoszycach, przeznaczonej na cele wystawiennicze i ekspozycyjne

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 ze zm.),
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 oznaczona jako działka Nr 89/5 o pow. 184 m2, obręb geodezyjny Nr 4 miasta Bartoszyce, położona przy ul. Kętrzyńskiej w Bartoszycach, z której do wydzierżawienia przeznacza się teren o pow. 110 m2, oznaczony na załączniku graficznym do Regulaminu przetargu.
2. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą Nr OL1Y/00011474/3.
3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość oznaczona jest symbolem MU1 z zapisem istniejąca zabudowa mieszkalno-usługowa. Przyjmuje się możliwość uzupełnień nową zabudową w zasadach ogólnych.
4. Nieruchomość nie posiada obciążeń oraz nie jest przedmiotem zobowiązań.

III. WARUNKI DZIERŻAWY

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony, na okres 3 lat.
2. Na czas dalszy umowa może zostać przedłużona na podstawie pisemnego zgłoszenia przez Dzierżawcę, w terminie 3 miesięcy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy.
3. Wywoławcza stawka czynszu dzierżawnego wynosi 1,60 zł/m2/miesięcznie netto. Do stawki czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%.
4. Stawka czynszu dzierżawnego nie obejmuje kosztów 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 końca każdego miesiąca za dany miesiąc, bez osobnego wezwania.
6. Za miesiąc, 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 przeznaczonych na cele ekspozycyjne i wystawiennicze. 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 Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, a także dokonywać cesji praw z umowy.
10. Projekt umowy dzierżawy stanowi załącznik Nr 1 do Regulaminu przetargu.

IV. WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI.

1. Nieruchomość przeznaczona jest do wydzierżawienia na cele wystawiennicze i ekspozycyjne.
2. Przez nieruchomość przebiega czynna sieć energetyczna oraz sieć telekomunikacyjna, które należy uwzględnić podczas zagospodarowania dzierżawionego terenu.
3. Teren przeznaczony do oddania w dzierżawę może zostać ogrodzony. Ogrodzenie należy wykonać z materiałów ażurowych.

4. Dopuszcza się stosowanie tablic i urządzeń reklamowych pod warunkiem ograniczenia treści do nazwy i logo podmiotu prowadzącego i eksponowanych produktów.
5. Zakazuje się zabudowy dzierżawionego terenu, ustawiania na nim przyczep kempingowych oraz innych obiektów kubaturowych nietrwale związanych z gruntem.
6. Wydzierżawiający nie zapewnia możliwości podłączenia do mediów w obrębie wskazanych lokalizacji.
7. Zakazuje się prowadzenia innej działalności niż związanej z funkcją wystawienniczą i ekspozycyjną
8. Dzierżawca zapewnia porządek na przedmiocie dzierżawy i na terenie bezpośrednio przyległym.
9. Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo osób trzecich na terenie dzierżawionej nieruchomości.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania terenu zgodnie z przedstawioną koncepcją w terminie trzech miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy.
11. Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt zagospodarować teren, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.
12. Po zakończeniu okresu dzierżawy należy zdemontować wszystkie przedmioty stanowiące własność dzierżawcy i doprowadzić teren do stanu pierwotnego - w terminie 21 dni od dnia zakończenia okresu dzierżawy teren należy przekazać wydzierżawiającemu.
13. Dzierżawca odpowiada za wszelkie uszkodzenia nawierzchni lub infrastruktury znajdującej się na dzierżawionym terenie i zobowiązany jest - po uzgodnieniu z Wydzierżawiającym - do dokonania naprawy uszkodzeń lub poniesienia ich kosztów w przypadku, gdy zostaną one wykonane przez Wydzierżawiającego, bądź zlecone podmiotowi wybranemu przez Wydzierżawiającego.
14. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie wobec Wydzierżawiającego o zwrot nakładów bez względu na sposób ich powiazania 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 wydzierżawionym 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. Wydzierżawiającemu 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 korzystania z dzierżawionej nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem.
2. Dzierżawca przejmuje na siebie odpowiedzialność za zapewnienie nieruchomości bezpieczeństwa pożarowego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy oraz do utrzymywania czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy i w jego otoczeniu.
4. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej, w tym od następstw szkód i wypadków powstałych na przedmiocie dzierżawy.

VI. TRYB PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. <u>Postanowienia ogólne</u>

Przetarg zostanie przeprowadzony w dwóch etapach:

- **I etap:** składanie ofert z koncepcją zagospodarowania terenu 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. <u>Przeprowadzenie przetargu - I etap</u>:

1) I etap przetargu składa się z części jawnej i niejawnej.
2) Osoby zainteresowane dzierżawą nieruchomości przeznaczonej na cele ekspozycyjne i wystawiennicze 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, wspólnikiem spółki cywilnej, wspólnikiem 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) <u>Koncepcję zagospodarowania nieruchomości</u>, na którą składa się:
      - koncepcja planu zagospodarowania terenu w formie graficznej,
      - informację o rodzaju i charakterze eksponowanych przedmiotów;
      - 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 500,00 zł,** na rachunek Urzędu Miasta Bartoszyce w Banku Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 70 1160 2202 0000 0000 6190 9697 **w terminie <u>do dnia 4 sierpnia 2023 r.</u>** Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek.
4) Oferty, w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Oferta ul. Kętrzyńska" należy składać w sekretariacie Urzędu Miasta Bartoszyce, pokój Nr 15 pocztą na adres Urząd Miasta Bartoszyce, ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce, lub drogą elektroniczną przez epuap, w terminie **<u>do 7 sierpnia 2023 r. do godz. 10.00.</u>**
5) Otwarcie ofert nastąpi w części jawnej przetargu, w dniu **7 sierpnia 2023 r. o godz. 12.00,** 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 komisje przetargową w trakcie części jawnej, jako spełniające wymogi formalne.
10) W części niejawnej komisja przetargowa:
   - dokonuje analizy zakwalifikowanych ofert i akceptuje koncepcje zagospodarowania terenu, które spełniają oczekiwania wydzierżawiającego, w szczególności 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. Kętrzyńskiej w Bartoszycach, zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bartoszyce **w dniu 10 sierpnia 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 komisje 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 11 sierpnia 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 miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto za 1 m2.
6) O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,10 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 stanowi 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. Jeżeli wyłoniony w przetargu dzierżawca nie stawi 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.
5. Komisja przetargowa nie zwraca złożonych ofert przetargowych.
6. Przekazanie terenu protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia umowy dzierżawy.
7. 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.
8. Burmistrz Miasta Bartoszyce może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
9. 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 126/2023 z dnia 19.07.2023 r.

Burmistrz
Piotr Petrykowski