

SPECYFIKACJA WARUNKÓW KWALIFIKACJI
W PRZETARGU NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI
O NR EWID. DZIAŁKI 286/18 POŁOŻONEJ W KARTUZACH

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu ustnego ograniczonego na podstawie art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 4, art. 40 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zmianami) na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kartuzach nr XVI/274/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 r. Przedmiotem przetargu jest wybór oferenta, który wydzierżawi na okres 25 lat nieruchomość o nr ewid. działki 286/18 położonej w Kartuzach. Zgodnie z planem zagospodarowania dzierżawiona nieruchomość musi być przeznaczona na parking.

Wydzierżawiający:

Burmistrz Kartuz
ul. Hallera 1
83-300 Kartuzy
tel: 58 694-52-00
fax: 58 694-51-35
e-mail: gmina@poczta.kartuzy.pl

ZATWIERDZAM
BURMISTRZ
Miroslawa Lekman

SPIS TREŚCI

I - Instrukcja dla uczestnika przetargu

1. Informacje ogólne
2. Definicje
3. Przedmiot dzierżawy
4. Zasady dzierżawy
5. Wzór umowy dzierżawy
6. Sprawdzanie przedmiotu umowy
7. Kontakt

II - Etap I - Kwalifikacja

1. Kwalifikacja
2. Weryfikacja wniosków

III - Etap II - Przetarg ustny

IV - Opis przedmiotu dzierżawy

V - Załączniki

1. Załącznik nr 1: Wzór wniosku o dopuszczenie do udziału w przetargu
2. Załącznik nr 2: Wzór umowy dzierżawy

I

INSTRUKCJA DLA UCZESTNIKA PRZETARGU

1. INFORMACJE OGÓLNE

Burmistrz Kartuz działając w imieniu Gminy Kartuzy (Wydierżawiającego), zaprasza do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w przetargu, którego przedmiotem jest wybór oferenta, który wydzierżawi nieruchomość o nr ewid. 286/18 położoną w Kartuzach, obręb 3, zagospodaruje i przez 25 lat będzie eksploatował na dzierżawionym terenie parking.

Przetarg składa się z dwóch etapów:

Etap I to Kwalifikacja w ramach, której podmioty składają wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu.

Etap II to przetarg w ramach, którego oferenci zakwalifikowani w Etapie I przystępują do licytacji stawki czynszu.

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podawania przyczyny lub zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru, którejkolwiek z ofert.

2. DEFINICJE

Ilekroć w Specyfikacji Warunków Kwalifikacji mowa jest o:

- "Specyfikacji" - należy przez to rozumieć niniejszą Specyfikację Warunków Kwalifikacji
- "Wydierżawiającym" - należy przez to rozumieć Gminę Kartuzy w imieniu, której działa Burmistrz Kartuz.
- "Oferencie" - należy przez to rozumieć podmiot, który spełnia warunki udziału w postępowaniu [tj. złożył wniosek o dopuszczenie do udziału w przetargu i został zakwalifikowany przez Wydierżawiającego do udziału w Etapie II przetargu]
- "Dzierżawcy" - należy przez to rozumieć Oferenta, który złożył ofertę, i z którym Wydierżawiający zawarł umowę dzierżawy działki nr 286/18 położonej w Kartuzach, obręb 3.
- "Kwalifikacji" - należy przez to rozumieć Etap I przetargu podczas, którego Wydierżawiający będzie oceniać spełnianie przez podmioty, które złożyły wniosek o dopuszczenie do przetargu warunków udziału w postępowaniu.

3. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Przedmiotem dzierżawy jest działka o nr ewid. 286/18 położona w Kartuzach, obręb 3.

4. ZASADY DZIERŻAWY

a) Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony 25 (dwadzieścia pięć) lat od dnia przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.

b) Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie wskazanym w umowie do zagospodarowania terenu (przedmiotu dzierżawy), w sposób uzgodniony i zaakceptowany przez Wydierżawiającego.

c) W projekcie należy uwzględnić:

- zjazd z działki nr 286/19,
- oświetlenie terenu parkingu,
- odwodnienie terenu parkingu do kanalizacji deszczowej,
- zainstalowanie parkometru do obsługi parkingu

d) Oddanie do użytkowania parkingu nastąpi nie później niż 18 miesięcy od dnia przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy.

e) Przez cały okres trwania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do eksploatacji i utrzymywania w należytych warunkach technicznych przedmiotu umowy jako ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

f) Dzierżawca ma prawo do pobierania opłaty parkingowej przez okres trwania umowy dzierżawy.

g) Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać własnym staraniem pozwolenia wynikające z wymaganych prawem przepisów.

h) Wszelkie koszty związane z realizacją zadania wymienionego w pkt 4 lit b obciążają wyłącznie Dzierżawcę.

i) Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy.

9. Dzierżawca będzie uiszczał miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości wylicytowanej w Etapie II przetargu wraz z podatkiem VAT do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany przez Wydierżawiającego w umowie dzierżawy.

5. WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

Załącznik nr 2

6. SPRAWDZANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Wydierżawiający wymaga od wszystkich podmiotów biorących udział w przetargu dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu dzierżawy. Po zawarciu umowy dzierżawy powoływanie się przez Dzierżawcę na niezgodność stanu faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu nieruchomości nie będzie uwzględniane. Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć teren przedmiotu dzierżawy, który jest ogólnodostępny.

2. Wydierżawiający dysponuje informacjami na temat badań geotechnicznych wykonanych w przeszłości na terenie działki nr 286/18.

7. KONTAKT

a) Wydierżawiający na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kartuzach, prasie i stronie internetowej (www.bip.kartuzy.pl) umieści ogłoszenie o przetargu.

b) Po zakończeniu Kwalifikacji Wydierżawiający umieści na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kartuzach i stronie internetowej listę podmiotów dopuszczonych do Etapu II przetargu.

c) Sprawę prowadzi Zespół ds. Nieruchomości i Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Kartuzach pok. 202, tel. 58 694 52 31.

d) Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać w zamkniętych kopertach osobiście lub przesyłać listem poleconym (za potwierdzeniem odbioru) na adres:

Urząd Miejski w Kartuzach

ul. Hallera 1

83-300 Kartuzy

z adnotacją: "Przetarg na dzierżawę nieruchomości o nr ewid. działki 286/18 położonej w Kartuzach".

II

ETAP I - KWALIFIKACJA

1. KWALIFIKACJA

1. Termin, miejsce składania wniosków o dopuszczenie do udziału w przetargu oraz warunki wskazane będą w ogłoszeniu o przetargu.

2. Ogłoszenie Wydierżawiającego o przetargu.

3. Podmioty składające wniosek o dopuszczenie do udziału w przetargu zostaną dopuszczone do Etapu II przetargu, jeśli spełnią łącznie następujące warunki:

1) Złożą wniosek o dopuszczenie do udziału w przetargu (zgodnie ze wzorem: Załącznik nr 1),

2) Złożą oświadczenie, że nie ogłoszono wobec nich upadłości.

3) Złożą oświadczenie, że nie toczy się w stosunku do nich postępowanie upadłościowe.

4) Złożą odpis z rejestru przedsiębiorców KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji gospodarczej (dokumenty wystawione nie wcześniej niż 3 m-ce przed upływem terminu składania wniosku o dopuszczenia do udziału w przetargu).

5) Złożą koncepcję zagospodarowania przedmiotu dzierżawy (tj. część graficzna i opisowa parkingu).

6) Wydierżawiający zaakceptuje sposób zagospodarowania przedmiotu dzierżawy przedstawiony w koncepcji zagospodarowania.

2. WERYFIKACJA WNIOSKÓW

- a) Wniosek o dopuszczenie do udziału w przetargu złożony po terminie zostanie zwrócony bez otwierania.
- b) Wnioski niekompletne automatycznie nie zostaną zakwalifikowane do Etapu II.
- c) Komisja Kwalifikacyjna po przeprowadzeniu weryfikacji ogłosi wyniki publikując je na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kartuzach.
- d) Komisja Kwalifikacyjna w sposób opisany w pkt. 2 lit c poda następujące informacje:
 - a) listę podmiotów zakwalifikowanych do Etapu II przetargu,
 - b) listę podmiotów, które nie zostały zakwalifikowane do Etapu II przetargu,
 - c) listę podmiotów, których wnioski wpłynęły po terminie.

III

ETAP II - PRZETARG USTNY

Etap II - przetarg ustny odbędzie się w terminie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.

Podmioty zakwalifikowane do Etapu II dopuszczone są do licytacji wysokości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego.

Przetarg będzie ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

IV

OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

Działka nr 286/18 położona przy ul. Dr. A. Majkowskiego w Kartuzach posiadającej kategorię drogi gminnej.

Na działce nr 286/18 położonej w Kartuzach, obręb 3 znajduje się niestrzeżony, bezpłatny parking częściowo utwardzony, nawierzchnia betonowa (trelinka).

Na działce o nr 286/18 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Miejską w Kartuzach uchwałą nr XLV/373/98 z dnia 31 marca 1998 r. Plan na terenie przedmiotowej nieruchomości przewiduje parking.

WNIOSEK O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W PRZETARGU

Wnioskodawca

.....

Burmistrz Kartuz
ul. Hallera 1
83-300 Kartuzy

Nawiązując do przetargu w sprawie wydzierżawienia na okres 25 lat nieruchomości o nr ewid. działki 286/18 położonej w Kartuzach.

My niżej podpisani

.....

 działając w imieniu i na rzecz

.....

 (nazwa firmy, adres)

Składamy wniosek o dopuszczenie do udziału w przetargu.

Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze Specyfikacją Warunków Kwalifikacji i uznajemy się za związanych określonymi w nich postanowieniami i zasadami postępowania.

OŚWIADCZAMY ŻE:

1. nie ogłoszono wobec nas upadłości
2. nie toczy się w stosunku do nas postępowanie upadłościowe
3. posiadamy środki finansowe niezbędne do zagospodarowania dzierżawionej nieruchomości na cele parkingu w terminie 18 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy
4. zapoznaliśmy się z zawartym w ogłoszeniu o przetargu regulaminem przeprowadzenia przetargów na oddanie w dzierżawę nieruchomości gruntowych

Potwierdzamy, że wszelkie dane i informacje zawarte w złożonym przez nas wniosku oraz dołączonych do niego dokumentach i oświadczeniach pozostają aktualne i prawdziwe.

Wszelką korespondencję w sprawie niniejszego postępowania należy kierować na adres:

.....

ZAŁĄCZAMY DO WNIOSKU

1. koncepcja zagospodarowania przedmiotu dzierżawy
2. odpis z rejestru przedsiębiorców KRS

TAK

NIE

.....dnia.....

.....
 (podpisy Wnioskodawcy)

WZÓR

Umowa dzierżawy nr2013

Zawarta w dniu..... w Kartuzach pomiędzy:

Gminą Kartuzy z siedzibą w Kartuzach ul. Hallera 1, reprezentowaną przez Burmistrza Kartuz Mirosławę Lehman

zwaną w dalszej części umowy Wydierżawiającym

a

..... z siedzibą
w Nr KRS reprezentowane
przez

- legitymującego się dowodem osobistym nr
.....

- legitymującego się dowodem osobistym nr
.....

zwanym w dalszej części umowy Dierzawcą.

§1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym działki 286/18, obręb 3 w Kartuzach o pow. 0,1845 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą nr 34709 (zwanej dalej przedmiotem umowy dzierżawy).

§2

1.Wydierżawiający oddaje Dierzawcy do używania i pobierania pożytków przedmiot umowy dzierżawy określony w § 1 z przeznaczeniem na parking, a dzierzawca zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości na własny koszt oraz do zapłaty czynszu dzierżawy oraz innych kosztów utrzymania przedmiotu umowy dzierżawy.

2.Sposób zagospodarowania nieruchomości bezwzględnie wymaga pisemnej akceptacji Wydierżawiającego.

3.Dierzawca zagospodaruje nieruchomość i odda do użytkowania parking w terminie 18 m-cy od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy.

4. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot umowy dzierżawy na czas określony 25 lat od dnia podpisania aktu notarialnego tj. do dnia z możliwością jej przedłużenia.

5. Strony wyłączają zastosowanie art. 704 Kodeksu cywilnego do łączącego ich stosunku prawnego na podstawie niniejszej umowy.

§3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawy wylicytowanego w przetargu, który odbył się w dniu w Urzędzie Miejskim w Kartuzach w wysokości netto zł/m² tj. zł (słownie) + obowiązująca stawka podatku VAT.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z przedmiotem umowy dzierżawy.

3. Miesięczny czynsz dzierżawny płatny jest przez Dzierżawcę z góry do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wyzierżawiającego, Bank nr

4. Stawka czynszu dzierżawy podlega aktualizacji raz do roku w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia złożonego przez Wyzierżawiającego bez konieczności sporządzania aneksu do umowy. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego odbywać się będzie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok miniony, podany przez Prezesa GUS w drodze obwieszczenia w dzienniku urzędowym Monitor Polski i obowiązywać będzie pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie ogłoszenia wskaźnika.

5. Strony wyłączają zastosowanie art. 700 Kodeksu cywilnego do łączącego ich stosunku prawnego na podstawie niniejszej umowy.

§4

Dzierżawca zobowiązuje się:

1. Zagospodarować nieruchomość zgodnie z założeniami wstępnego projektu zagospodarowania przedłożonym w Etapie I przetargu.

2. Nieprzerwanie przez okres 25 lat prowadzić na całym terenie przedmiotu dzierżawy parking.

3. Korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem niniejszej umowy oraz według zasad racjonalnej gospodarki.

4. Przez cały okres obowiązywania umowy utrzymywać parking w dobrym stanie technicznym i prowadzić okresowe remonty.

5. Poność koszty bieżącej eksploatacji.

6. Nie oddawać bez pisemnej zgody Wydierżawiającego przedmiotu umowy dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub poddzierżawiania go. Zastrzeżenie to dotyczy również zawierania innych umów dotyczących przedmiotu umowy dzierżawy.

7. Nie obciążać przedmiotu umowy dzierżawy tytułem zabezpieczenia zawartych przez Dzierżawcę kredytów, pożyczek i innych zobowiązań.

8. Zawrzeć umowę ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim w wysokości min. sumy ubezpieczenia

9. Utrzymywać porządek i czystość na oddanej w przedmiocie umowy dzierżawy zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Kartuzy.

10. Zwrócić przedmiot umowy dzierżawy, w stanie uporządkowanym i niepogorszonym, w terminie 14 dni po upływie okresu jej obowiązywania.

11. Umożliwić kontrolę Wydierżawiającemu przedmiotu umowy dzierżawy.

12. Przez cały okres dzierżawy nie wznosić dodatkowych obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem bez pisemnej akceptacji Wydierżawiającego.

§5

1. Nakłady poczynione w przedmiocie umowy dzierżawy przez Dzierżawcę po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej umowy przechodzą nieodpłatnie na własność Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot kosztów z tytułu poniesionych na przedmiot umowy dzierżawy nakładów.

2. Strony umowy ustalają, że przeniesienie własności nakładów przez Wydierżawiającego nastąpi wraz ze zwrotem przedmiotu dzierżawy na podstawie protokołu przejęcia środka trwałego.

3. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w § 4 ust. 10 Wydierżawiający będzie miał prawo dochodzić, także po rozwiązaniu niniejszej umowy, od Dzierżawcy zwrotu udokumentowanych kosztów związanych z doprowadzeniem przedmiotu umowy dzierżawy do stanu uporządkowanego i niepogorszonego.

4. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu przedmiotu umowy dzierżawy w terminie o którym mowa w § 4 ust. 10 niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 150% stawki czynszu dzierżawy, określonej w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany będzie do dalszego ponoszenia opłat o których mowa w § 3 ust. 2.

§6

1. Strony umowy postanawiają, że umowa ulegnie rozwiązaniu w przypadku:

1.1. Stwierdzenia przez Wydierżawiającego, że przedmiot umowy dzierżawy nie jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej umowy.

1.2. Nie oddanie przez Dzierżawcę do użytkowania zagospodarowanego parkingu w terminie określonym w §2 ust 3.

1.3. Zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat o których mowa w § 3 ust. 2 za trzy kolejne okresy płatności.

2. W przypadku rozwiązania umowy w trybie określonym w § 6 ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest do protokolarnego przekazania przedmiotu umowy w terminie 14 dni.

3. Postanowienia § 5 ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§7

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:

1.1. Oddania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy dzierżawy do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

1.2. Niewywiązania się przez Dzierżawcę z zobowiązania o którym mowa w § 4 ust. 12.

1.3. Innego istotnego naruszenia postanowień niniejszej umowy.

2. Postanowienia § 5 ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§8

Dzierżawca zobowiązany jest do powiadomienia Wydierżawiającego o zamiarze przedłużenia umowy dzierżawy, na dalszy okres niż wskazany w § 2 ust. 4, nie później niż 3 miesiące przed upływem terminu rozwiązania niniejszej umowy.

§9

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy.

§10

1. Dzierżawca poddaje się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego:

1.1. W zakresie obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat określonych w umowie wraz z należnymi odsetkami w terminie określonym w § 3 ust. 3 i 4 oraz obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy dzierżawy co do kwoty jakiegokolwiek kwoty zaległego czynszu, opłat lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy dzierżawy.

1.2. W zakresie obowiązku zwrotu nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

2. Wdzierzawiający będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 60 miesięcy od daty rozwiązania umowy.

§ 11

1. Zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.
2. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla stron.
5. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów jest Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wdzierzawiającego.

Wdzierzawiający

Dzierżawca