**W a r u n k i**

**do drugiego przetargu ograniczonego na dzierżawę na czas nieoznaczony, nieruchomości niezabudowanych stanowiących własność Gminy Krosno**

1. **Podstawa prawna.**

Przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2020r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 z późn. zm.))

2. **Lokalizacja, oznaczenie oraz powierzchnia nieruchomości**

Części nieruchomości niezabudowanych **będących własnością Gminy Krosno o pow. 75 m$^2$**, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów Miasta Krosna jako działki nr: 622/4 - obręb Śródmieście i 26/30 – obręb Przemysłowa, położonych w Krośnie przy ul. Mielczarskiego i ul. Kolejowej (teren krośnieńskiego dworca autobusowego i kolejowego). *Nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste, przy czym w KW 18330 ujawniona jest działka 622/2 (przed jej podziałem na działki 622/3 i 622/4) a w KW 123245 ujawniona jest działka 26/22 (przed jej podziałem na działki nr 26/29 i 26/30).*

3. **Opis nieruchomości**

**Przedmiotem dzierżawy jest grunt przeznaczony pod zabudowę całego 3-lokalowego pawilonu o powierzchni zabudowy 75m$^2$**

Przeznaczone do wydzierżawienia nieruchomości, stanowią część terenu położonego w rejonie krośnieńskiego dworca autobusowego i kolejowego, na których planuje się wybudowanie 3- lokalowego pawilonu handlowo – usługowego (lokale gastronomiczne, handel art. spożywczymi, sprzedaż kwiatów, drobne usługi itp.).

Dla terenu obejmującego działkę nr 26/22 *(przed jej podziałem na działki nr 26/29 i 26/30)* obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Przemysłowa III", obszar o symbolu „4 U.SM" – tereny usług, składów i magazynów.

Dla działki nr 622/2 nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym warunki zabudowy dla części działki nr 622/2 zostały ustalone w wydanej przez Prezydenta Miasta Krosna w dniu 7 grudnia 2020 roku Decyzji znak: PB.6730.57.2020.N o warunkach zabudowy. Dzierżawca wyłoniony w wyniku przetargu będzie zobowiązany do złożenia wniosku o przeniesienie na jego rzecz ww. decyzji.

4. **Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania**

4.1 Nieruchomości, o których mowa w ogłoszeniu o przetargu przeznaczone są do zaprojektowania, wybudowania 3-lokalowego pawilonu handlowo-usługowego i prowadzenia działalności w zakresie handlowo-usługowej typu lokale gastronomiczne, sprzedaż art. spożywczych, kwiatów, drobne usługi z wyłączeniem: sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji psychotropowych i odurzających, prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych, o których mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych, prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego.

4.2 Umieszczanie na wybudowanych budynkach szyldów reklamowych i innych nośników reklam oraz informacji będzie możliwe wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z miejskim konserwatorem zabytków.

4.3 Z Dzierżawcami prowadzącymi działalność gastronomiczną, którzy zgłoszą potrzebę dzierżawy dodatkowej powierzchni gruntu na ustawienie stolików do konsumpcji na zewnątrz pawilonu, zostanie zawarta odrębna umowa w trybie bezprzetargowym.

**5. Obowiązki Dzierżawcy oraz zobowiązania Wydzierżawiającego (Gminy Krosno)**

5.1 Zobowiązania Dzierżawcy /Konsorcjum Dzierżawców/:

a) Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonania projektu, uzyskania stosownych pozwoleń, uzgodnień i warunków do wybudowania 3-lokalowego pawilonu usługowo-handlowego zgodnie z koncepcją zagospodarowania i modernizacji krośnieńskiego dworca [zał. nr 1.] w oparciu o wydaną przez Prezydenta Miasta Krosna w dniu 7 grudnia 2020 roku decyzję o warunkach zabudowy znak: PB.6730.57.2020.N

b) Dzierżawca zobowiązany będzie do zrealizowania inwestycji w terminie – zadeklarowanym w ofercie (zadeklarowany termin nie może przekraczać 24 miesięcy od daty zawarcia umowy). Za zakończenie budowy uważa się uzyskanie zgody na użytkowanie obiektu (w przypadku gdy taka zgoda będzie wymagana) lub zgłoszenie go do użytkowania.

c) W przypadku złożenia jednej wspólnej oferty od kilku podmiotów lub podmiotów działających jako konsorcjum – podmioty te złożą oświadczenie zawierające zobowiązanie do solidarnej realizacji inwestycji w wyznaczonym w pkt.5.1. b) terminie i oświadczenie o solidarnej odpowiedzialności za niedotrzymanie warunków przetargu.

d) Dzierżawcy zobowiązani będą do korzystania z nieruchomości według zasad określonych w pkt. 4.1(lokale gastronomiczne, handel art. spożywczymi sprzedaż kwiatów, drobne usługi, itp.) i zgodnie z umową [zał. nr 2],

e) Dzierżawcy zobowiązani będą do ubezpieczenia nieruchomości i utrzymywania jej w właściwym stanie technicznym, (wykonywanie bieżących napraw i konserwacji) estetycznym wyglądzie i czystości na terenie bezpośrednio przylegającym do budynku.

f) Ze względu na położenie obiektu na terenie przestrzeni publicznej obiekt należy zaprojektować i wykonać z wysokiej jakości materiałów.

5.2 : Zobowiązania Wydzierżawiającego.

a) Wydzierżawiający przekaże nieodpłatnie Dzierżawcy koncepcję zagospodarowania i modernizacji krośnieńskiego dworca [zał. nr 1].

b) Na wniosek Dzierżawcy, Wydzierżawiający przekaże nieodpłatnie Dzierżawcy decyzję Prezydenta Miasta Krosna z dnia 7 grudnia 2020 roku o warunkach zabudowy znak: PB.6730.57.2020.N.

c) W przypadku gdy wyłoniony w przetargu Dzierżawca /Konsorcjum Dzierżawców/, z którym zostanie podpisana umowa dzierżawy, złoży wniosek o zmianę lokalizacji pomieszczeń i ścian wewnątrz budynku, a zmiana ta nie będzie miała istotnego wpływu na wygląd elewacji budynku, Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na taką zmianę.

d) W przypadku gdy Dzierżawca zaprzestanie osobistego prowadzenia działalności w wybudowanym przez siebie lokalu i wynajmie ten lokal innemu podmiotowi, Wydzierżawiający zawrze z tym podmiotem umowę na dzierżawę gruntu pod pawilonem w trybie bezprzetargowym na dotychczasowych warunkach.

**6.Okres dzierżawy**

Nieruchomość zostanie wydzierżawiona na czas nieoznaczony.

**7. Wysokość opłat z tytułu dzierżawy oraz terminy i zasady aktualizacji opłat**

7.1 Wysokość opłat z tytułu dzierżawy

Kwota czynszu dzierżawnego ustalona zostanie w drodze przetargu publicznego, przy czym kwota wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi 15,00 zł/$m^2$ gruntu pod pawilonem.

7.2 Terminy płatności:

a) Czynsz płatny miesięcznie z góry do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego,

b) W przypadku zawarcia umowy w trakcie miesiąca czynsz płatny będzie od następnego pełnego miesiąca.

7.3 Kwota czynszu może być aktualizowana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni na podstawie Komunikatu Prezesa GUS ogłoszonego w Monitorze Polskim, w przypadku wartości dodatniej.

**8 Obciążenia nieruchomości i inne zobowiązania**

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu nie stanowi przedmiotu umowy dzierżawy, najmu lub innej umowy skutkiem, której utrudnione byłoby korzystanie z nieruchomości przez inne osoby.

**9 Termin i miejsce składania pisemnych ofert**

Oferty należy składać na piśmie w zamkniętej kopercie z dopiskiem **„Oferta przetargowa na dzierżawę nieruchomości działki nr 622/4 i 26/30"**, uniemożliwiającej identyfikację Oferenta, na adres Urząd Miasta Krosna ul. Lwowska 28A, w Kancelarii Ogólnej (parter) lub Biuro Obsługi Obywatela (parter- budynek przy ul. Staszica 2) **do dnia 01.07.2021r do godz. $15^{30}$.**

**10 Wysokość wadium oraz informacja o formach, terminie i miejscu jego wniesienia.**

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 1215,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście piętnaście złotych 00/100 ) na konto Urzędu Miasta Krosna nr **95 1240 1792 1111 0010 6149 6883 w Banku Pekao SAO/Krosno** najpóźniej **do dnia 01.07 2021 r.**

**11 Termin i miejsce otwarcia ofert.**

W dniu **06 .07.2021 roku o godz. $9^{00}$ pokój nr 330** Urzędu Miasta Krosna przy ulicy Lwowskiej 28A.

**12 Skutki uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy**

1) Organizator przetargu zatrzymuje wadium w przypadku gdy:
a) Wybrany oferent nie stawi się w celu zawarcia umowy,
b) Wybrany oferent odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.

**13 Zastrzeżenie**

Prezydentowi Miasta Krosna przysługuje prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania jakiejkolwiek z ofert.

**14 Pisemna oferta powinna zawierać:**

1) dokładne oznaczenie Oferenta z imieniem, nazwiskiem i adresem /nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, numerem REGON, NIP, PESEL oraz numerem wpisu do ewidencji działalności gospodarczej/Krajowego Rejestru Sądowego/,
2) datę sporządzenia oferty,
3) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
4) oferowaną wysokość czynszu dzierżawnego miesięcznie za $1m^2$ gruntu netto, wyższą od ceny wywoławczej, ( liczbowo i słownie),
5) wskazanie celu na jaki zostanie wykorzystany lokal
6) w przypadku złożenia jednej wspólnej oferty od kilku podmiotów lub podmiotów działających jako konsorcjum, należy dołączyć oświadczenie Oferenta zawierające zobowiązanie do solidarnej realizacji inwestycji wraz z pozostałymi Oferentami w wyznaczonym w przetargu terminie i oświadczenie o solidarnej odpowiedzialności za niedotrzymanie warunków przetargu,
7) dowód wniesienia wadium,

8) numer rachunku bankowego, na który należy ewentualnie zwrócić wpłacone wadium,
9) zadeklarowany termin zakończenia inwestycji (krótszy niż 24 m-ce) oraz harmonogram realizacji poszczególnych etapów inwestycji,
10) oświadczenie Oferenta zawierające zobowiązanie, że w przypadku wybrania jego oferty będzie realizował inwestycję zgodnie z przedłożoną przez Gminę Krosno koncepcją i warunkami zabudowy,
11) Oświadczenie zawierające zobowiązanie do zapłaty kar umownych w wysokości określonej w warunkach do przetargu.

**Oferta na dzierżawę powinna obejmować całą powierzchnię 75m$^2$ , przeznaczoną na wybudowanie 3-lokalowego pawilonu, przy czym oferta może być złożona zarówno przez jednego Oferenta jak i konsorcjum podmiotów spełniających warunki, o których mowa w pkt 16.**

Ofertę należy sporządzić w języku polskim.
Oferta niekompletna zostanie odrzucona.

**15. Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty**

O wyborze Oferenta decydować będzie liczba uzyskanych w przetargu punktów, która maksymalnie wynosi 100 w tym:

1) oferowana wysokość czynszu dzierżawnego miesięcznie (wyższa od kwoty wywoławczej) , podana jako cena jednostkowa netto za 1m$^2$ powierzchni gruntu. - max 90 punktów. Sposób obliczenia punktacji: oferta z najwyższą kwotą otrzyma 90 punktów. Punktacja pozostałych ofert obliczona będzie wg wzoru K1n=(Cn/Cmax) x 90; gdzie n- oznaczenie oferty, K1n-liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę w kryterium 1, Cn – zaoferowana cena netto, Cmax- najwyższa zaoferowana w przetargu cena netto.
2) zadeklarowany termin zakończenia inwestycji ( krótszy niż 24m-ce) - max 10 punktów
Sposób obliczenia punktacji: oferta z najkrótszym terminem (podanym w miesiącach) otrzyma 10punktów. Punktacja pozostałych ofert obliczona będzie wg wzoru K2n=(Tmin/Tn) x 10; gdzie n- oznaczenie oferty, K2n-liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę w kryterium 2,Tmin- czasz oferty o najkrótszym terminie realizacji, Tn- czas realizacji zadeklarowany w rozpatrywanej ofercie.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa w dniu przetargu, przeprowadzi dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

Komisja zawiadomi oferentów, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

**16. Dodatkowe ustalenia:**

1. **W przetargu mogą wziąć udział dotychczasowi Dzierżawcy nieruchomości stanowiących własność Gminy Krosno oznaczonych jako część działek ewidencyjnych nr 622/24 i 236/32 tj. właściciele kiosków /pawilonów/, którzy prowadzą na tym terenie działalność gospodarczą i posiadają aktualną umowę dzierżawy z Gminą Krosno.**

2. Planowana inwestycja wymaga:

2.1. Zapotrzebowania na wodę - z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Krosno Sp. z o.o. znak: ZWK-4041/159/20 z dnia 13.08.2020r.,

2.2. Odprowadzania i oczyszczania ścieków- kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Krosno Sp. z o.o. znak ZWK-4041/159/20 z dnia 13.08.2020r.

2.3. Zapotrzebowania na energię elektryczną – zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej z Rejonu Energetycznego Krosno PGE Dystrybucja S.A. znak: 20-F6/WZD/00941/W/2020/1/675/RE6 z dnia 28.09.2020r.

**17. Zawiadomienie o wyborze oferty**

1) o wyborze najkorzystniejszej oferty zawiadamia się wszystkich Oferentów,
2) w zawiadomieniu Oferenta, którego ofertę wybrano wskazuje się termin zawarcia umowy.

**18. Obowiązek zapłaty kar umownych i sposób zabezpieczenia ich zapłaty**

1) W przypadku niedotrzymania zadeklarowanego w ofercie terminu zakończenia inwestycji Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia kar umownych w wysokości trzykrotnej obowiązującej w tym czasie/ stawki czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc opóźnienia.
2) W przypadku wiarygodnego udokumentowania przez Dzierżawcę, iż opóźnienie nastąpiło z obiektywnych przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiający może odstąpić od naliczania kar umownych.

Załącznik :
- mapa lokalizacyjna + koncepcja zagospodarowania ww. terenu – [zał. nr 1],
- umowa dzierżawy – [zał. nr 2].

Z up. PREZYDENTA
Krzysztof Wilk
Naczelnik Wydziału Geodezji,
Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami