W a r u n k i

do drugiego przetargu nieograniczonego 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**

Część nieruchomości **stanowiącej własność Gminy Krosno o pow. 58 m²**, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów Miasta Krosna jako działka nr: 236/32 – obręb Przemysłowa, położona w Krośnie przy ul. Mielczarskiego i ul. Kolejowej (teren krośnieńskiego dworca autobusowego i kolejowego, objęta księgą wieczystą nr KS1K /00018330/4.

3. **Opis nieruchomości**

Przedmiotem dzierżawy jest grunt przeznaczony pod zabudowę całego 2-lokalowego pawilonu o powierzchni zabudowy 58m².

Przeznaczoną do wydzierżawienia nieruchomość, stanowi część terenu położonego w rejonie krośnieńskiego dworca autobusowego i kolejowego, na której planuje się wybudowanie 2- lokalowego pawilonu handlowo – usługowego (lokale gastronomiczne, handel art. spożywczymi, sprzedaż kwiatów, drobne usługi itp.).

Dla terenu obejmującego działkę nr 236/32 obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Przemysłowa II", obszar o symbolu „1 KM,U" – komunikacja kołowa i usługi.

Dzierżawca wyłoniony w wyniku przetargu będzie zobowiązany do uzyskania wszelkich dokumentów, zgód i pozwoleń wymaganych do realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 5 w tym. uzyskania pozwolenia na budowę ww. pawilonu.

4. **Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania**

4.1 Nieruchomość, o której mowa w ogłoszeniu o przetargu przeznaczona jest do zaprojektowania, wybudowania 2-lokalowego pawilonu handlowo-usługowego i prowadzenia działalności w zakresie handlowo-usługowej typu: lokale gastronomiczne, sprzedaż art. spożywczych, kwiatów, drobne usługi, z wyłączeniem możliwości sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji psychotropowych i odurzających, prowadzenia działalności w zakresie gier hazardowych, o których mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych, prowadzenia 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 2-lokalowego pawilonu usługowo-handlowego zgodnie z koncepcją zagospodarowania i modernizacji krośnieńskiego dworca [zał. nr 1.].

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

c) 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 z zastrzeżeniem zasad, o których mowa w pkt. 7.

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 jest objęta umowami dzierżawy z przedsiębiorcami prowadzącymi działalność gospodarczą pod kioskami tymczasowymi typu Yugo - okres wypowiedzenia umów dzierżawy wynosi 1 miesiąc (pawilony zostaną usunięte przed zawarciem umowy).
Gmina Krosno zobowiązuje się do przekazania ww. cz. nieruchomości bez obciążeń.

9 Termin i miejsce składania pisemnych ofert

Oferty należy składać na piśmie w zamkniętej kopercie z dopiskiem **„Oferta przetargowa na dzierżawę nieruchomości tj. cz. działki nr 236/32"**, 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 21.10.2021r 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 1100,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto złotych 00/100) na konto Urzędu Miasta Krosna nr **95 1240 1792 1111 0010 6149 6883 w Banku Pekao SAO/Krosno** najpóźniej **do dnia 21.10 2021 r.**

11 Termin i miejsce otwarcia ofert.

W dniu **26 .10.2021 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/, dotyczy osób prowadzących działalność gosp./ przedsiębiorców.,
2) datę sporządzenia oferty,
3) datę sporządzenia oferty,
4) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,

5) oferowaną wysokość czynszu dzierżawnego miesięcznie za 1m^2 gruntu netto, wyższą od ceny wywoławczej, (liczbowo i słownie),
6) wskazanie celu na jaki zostanie wykorzystany lokal,
7) w przypadku złożenia jednej wspólnej oferty od dwóch 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,
8) dowód wniesienia wadium,
9) numer rachunku bankowego, na który należy ewentualnie zwrócić wpłacone wadium,
10) zadeklarowany termin zakończenia inwestycji (krótszy niż 24 m-ce) oraz harmonogram realizacji poszczególnych etapów inwestycji,
11) oświadczenie Oferenta zawierające zobowiązanie, że w przypadku wybrania jego oferty będzie realizował inwestycję zgodnie z przedłożoną przez Gminę Krosno koncepcją.
12) Oświadczenie zawierające zobowiązanie do zapłaty kar umownych w wysokości określonej w warunkach do przetargu.

Oferta na dzierżawę powinna obejmować całą powierzchnię 58m^2 , przeznaczoną na wybudowanie 2-lokalowego pawilonu, przy czym oferta może być złożona zarówno przez jednego Oferenta jak i konsorcjum podmiotów spełniających warunki, o których mowa w pkt 14.

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- czas oferty o najkrótszym terminie realizacji, Tn- czas w miesiącach 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. 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.

17. Obowiązek zapłaty kar umownych i sposób zabezpieczenia ich zapłaty

1) W przypadku niedotrzymania zadeklarowanego w ofercie terminu zakończenia inwestycji Dzierżawca oprócz kwoty czynszu miesięcznego wynikającego z umowy 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 lub dokonać ich częściowego umorzenia.

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

Z up. PREZYDENTA
Anna Bąk
Naczelnik Wydziału Geodezji,
Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami