

REGULAMIN

ZPM.72243-5/2010/2

przeprowadzenia nieograniczonego pisemnego przetargu na dzierżawę nieruchomości położonych w Chojęcinie Parcele, gmina Bralin w dniu 06.07.2010 r

§ 1

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości zabudowanej położonej w Chojęcinie Parcele stanowiąca nierozdzielalną całość oraz warunkujące poprawne użytkowanie, będąca własnością gminy Bralin, oznaczona w ewidencji gruntów jako obręb Chojęcin, arkusz mapy 7:

1. Działka **654** o powierzchni **0,3000** ha, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem **41007**,
2. Działka **653/2** o powierzchni **0,1800** ha, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem **41007**,
3. Działka **657/3** o powierzchni **0,0564** ha, dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem **52080**.

Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 1170,8m². Do oddania w dzierżawę przeznaczone jest **938,2m²**, pozostała część przedmiotowego budynku o powierzchni 232,6m² jest użytkowana przez Sołectwo Chojęcin-Parcele. Budynek przeznaczony do oddania w dzierżawę jest w zadowalającym stanie technicznym (rok budowy 1999). Powierzchnia zabudowana przeznaczona w dzierżawę składa się z wielu pomieszczeń. Przynależny grunt jest w części nieutwardzony i porośnięty trawami w części stanowi utwardzony plac, wymaga zagospodarowania

§ 2

1. Wójt Gminy Bralin sporządza i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na dzierżawę nieruchomości. Ogłoszenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Bralin, ul. Rynek 3 oraz na stronie internetowej, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Informację o przetargu publikuje się w lokalnej prasie.
2. W ogłoszeniu przetargu podaje się:
 - 1) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
 - 2) informację o formie przetargu,
 - 3) Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - 4) Powierzchnię nieruchomości,
 - 5) Opis nieruchomości,
 - 6) Określenie przeznaczenia nieruchomości,
 - 7) Termin zagospodarowania nieruchomości,
 - 8) Kwotę wywoławczą miesięcznego czynszu netto oraz zastrzeżenie, że kwota ta zostanie powiększona w umowie dzierżawy o obowiązujący podatek VAT, termin płatności, zasady aktualizacji czynszu;
 - 9) Informacje o obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych za dostawę mediów (energia elektryczna, woda, itp.-na podstawie umów zawartych z dostawcami mediów) i innych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości, terminy płatności ww. opłat

- 10) Informację o obciążeniach nieruchomości;
- 11) możliwość, miejsce i termin składania pisemnych ofert; z zastrzeżeniem, iż po jego upływie nie będą przyjmowane dalsze oferty;
- 12) termin i miejsce, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
- 13) termin i miejsce części jawnej przetargu;
- 14) wysokość wadium, termin, miejsce i sposób jego wniesienia
- 15) informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości;
- 16) czas trwania umowy dzierżawy,
- 17) termin oglądania nieruchomości,
- 18) zastrzeżenie, że nakłady konieczne lub ulepszenia nieruchomości będą dokonywane przez przyszłego dzierżawcę we własnym zakresie i na jego koszt, bez prawa dochodzenia ich zwrotu od wydzierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu,
- 19) sposoby zabezpieczenia należności Wydierżawiającego względem Dzierżawcy wynikających i/lub związanych ze stosunkiem dzierżawy, w wysokości 3-miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT, wybrane z podanego poniżej katalogu form zabezpieczenia:
 - a) kaucja pieniężna,
 - b) bezwarunkowa gwarancja bankowa,
 - c) gwarancja ubezpieczeniowa,
 - d) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym najemcy,
- 20) zastrzeżenie, że nie mogą brać udziału w przetargu podmioty zalegające z jakimikolwiek płatnościami wobec Gminy Bralin,
- 21) zastrzeżenie, że oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się ze stanem technicznym nieruchomości oraz możliwościami prowadzenia w niej działalności wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne, możliwość przystosowania do potrzeb zamierzonej działalności, itp.);
- 22) zastrzeżenie, że nakłady konieczne lub ulepszenia poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego dzierżawcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wydierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu;
- 23) zastrzeżenie, że oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z regulaminem przeprowadzenia nieograniczonego przetargu pisemnego na dzierżawę nieruchomości położonych w Chojećcinie Parcele oraz z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu,
- 24) zastrzeżenie, że umowę dzierżawy należy podpisać w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od zawarcia umowy dzierżawy oraz utraty wpłaconego wadium;
- 25) zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosowanych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na Dzierżawcy;
- 26) zastrzeżenie, że Dzierżawca ma obowiązek wnoszenia należności za dzierżawę nieruchomości od początku obowiązywania umowy bez względu na oczekiwanie na dokumenty określone w pkt. 22, oraz na wykonywanie nakładów koniecznych lub ulepszeń nieruchomości oraz przystosowywanie nieruchomości do prowadzenia zamierzonej działalności;
- 27) zastrzeżenie, że dzierżawca zobowiązany będzie do złożenia w terminie 7 dni od podpisania umowy dzierżawy oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt. 4 Kpc co do wydania nieruchomości po upływie czasu

na który umowa została zawarta oraz w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kpc co do obowiązku spłaty zadłużenia należności wynikających z umowy najmu wraz z naliczonymi odsetkami do wysokości 5-cio miesięcznych należności,

28) Organizator przetargu może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu do publicznej wiadomości.

29) zastrzeżenie, że dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości,

30) zastrzeżenie, że Dzierżawca będzie miał prawo oddać przedmiot dzierżawy lub jego część do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania osobie/-om trzeciej/-im wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego,

§3

Przetarg przeprowadza się także w przypadku złożenia jednej oferty spełniającej warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§ 4

1. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpłacić wadium w pieniądzu w wysokości podanej w ogłoszeniu przelewem na wskazane konto Gminy Bralin i dowód jego wniesienia dołączyć do oferty.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych oferentów zwracane są niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy w razie uchylecia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez Gminę Bralin zgodnie z § 2 ust. 2 pkt. 24,

§ 5

1. Oferta musi zawierać:
 - 1) ściśle określenie przedmiotu oferty co do:
 - a) oznaczenia nieruchomości,
 - b) wysokości proponowanego czynszu netto wraz z jego uzasadnieniem,
 - c) szczegółowego rodzaju proponowanej działalności,
 - d) sposobu zabezpieczenia należności wydierżawiającego wobec dzierżawcy (w wysokości 3-miesięcznego czynszu dzierżawnego, opłat eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT), wybranego spośród form zabezpieczeń wymienionych w ogłoszeniu o przetargu,
 - e) zakresu nakładów koniecznych lub ulepszeń nieruchomości, jakie dokonane będą przez przyszłego dzierżawcę dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności oraz czasu ich wykonania,
 - f) inne dodatkowe propozycje lub informacje dotyczące nieruchomości,
 - 2) imię, nazwisko i adres oferenta albo firmę lub nazwę oraz siedzibę oferenta, datę sporządzenia oferty;
 - 3) w zależności od statusu prawnego oferenta:
 - a) w przypadku osób fizycznych – Nr PESEL , zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, kopie umowy spółki cywilnej (o ile taka została zawarta).

Oferent nie prowadzący jeszcze działalności gospodarczej, zobowiązany jest złożyć wyżej wymienione zaświadczenie w terminie 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

- b) w przypadku oferentów nie będących osobami fizycznymi-aktualny odpis z właściwego rejestru (opatrzonego datą nie wcześniejszą niż 6 miesięcy przed jego złożeniem).
- 4) oświadczenie o prowadzeniu przez oferenta działalności gospodarczej w innej nieruchomości/lokalu (jeżeli taka prowadzi) z podaniem adresu i podmiotu udostępniającego nieruchomość/lokal oraz niezaleganiu z opłatami z tytułu umów cywilnoprawnych, na podstawie których korzysta w ww. nieruchomości/lokalu,
 - 5) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi oraz zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed ich złożeniem;
 - 6) zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec Gminy Bralin (tj. podatkami i opłatami lokalnymi, należnościami wynikającymi z innych stosunków prawnych zawartych z Gminą, w tym z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych), opatrzone datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenia, że nie łączą go i nie łączyły z Gminą stosunki prawne powodujące powstanie zobowiązań pieniężnych,
 - 7) oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu i o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń,
 - 8) oświadczenie o zapoznaniu się przez oferenta ze stanem technicznym nieruchomości, możliwościami prowadzenia w niej działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne, możliwość przystosowania potrzeb zamierzonej działalności, itp.) oraz zakresem prac określonych przez wydierżawiającego, i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie;
 - 9) dowód wniesienia wadium
 - 10) oświadczenie, iż wszelkie prace remontowo-adaptacyjne oferent wykona na własne ryzyko i własny koszt, a wszelkie poczynione nakłady poczynione po zakończeniu stosunku dzierżawy z dniem ustania stosunku dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego oraz oświadczenie o zrzeczeniu się wobec Wydierżawiającego wszelkich roszczeń wynikających i/lub związanych z nakładami poczynionymi na nieruchomość i zabudowania w ramach prac remontowo-adaptacyjnych zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu niezależnie od czasu jej trwania i przyczyn ustania stosunku dzierżawy,
 - 11) oświadczenie o zobowiązaniu się do wykonania prac remontowo-adaptacyjnych, (w tym do uzyskania dokumentów umożliwiających rozpoczęcie działalności) i rozpoczęciu działalności w terminie do dnia ... (podać datę) pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym;
 - 12) oświadczenie o zobowiązaniu się w czasie trwania stosunku dzierżawy-po przeprowadzeniu prac remontowo-adaptacyjnych, we własnym imieniu i na własny koszt do utrzymania przedmiot dzierżawy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w dobrym stanie technicznym, a w szczególności wykonywania obowiązków określonych w art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z późn. zm.),
 - 13) oświadczenie o zobowiązaniu się do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym,
 - 14) oświadczenie o zobowiązaniu się do ponoszenia pełnej odpowiedzialności za wszelkie szkody wynikłe z tytułu korzystania z przedmiotu umowy tak wobec Wydierżawiającego jak i osób trzecich,



2. Wyzierżawiający może zażądać dokumentów potwierdzających wiarygodność ekonomiczną oferenta tj. sprawozdania finansowego w rozumieniu przepisów o rachunkowości lub/i deklaracji podatkowych za okres nie dłuższy niż trzy lata oraz potwierdzenia wynajmującego o niezaleganiu z opłatami za lokal, o którym mowa w ust. 1 pkt. 4.
3. Oferty w formie pisemnej w zamkniętych kopertach należy składać w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

§ 6

1. Część jawna przetargu-komisyjne otwarcie ofert następuje w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu w obecności przybyłych oferentów.
2. Komisja przetargowa rozpatruje złożone oferty w dwóch etapach:
 - 1) W pierwszej-części jawnej:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłaszane przez oferentów,
 - c) ustala i podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
 - d) otwiera koperty z ofertami oraz podaje do wiadomości: wysokość oferowanego czynszu, sposób planowanego zagospodarowania nieruchomości w tym rodzaj działalności, jaką oferent będzie prowadził oraz terminy zagospodarowania nieruchomości wskazane przez oferenta.
 - e) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu,
 - 2) w drugiej-części niejawnej:

dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert;
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - 1) Oferta nie odpowiada warunkom przetargu,
 - 2) została złożona po wyznaczonym terminie,
 - 3) Jest nieczytelna lub budzi wątpliwość co do jej treści (z przeróbkami lub skreśleniami),
 - 4) Oferent nie uzupełni w wyznaczonym terminie przez komisję, brakujących dokumentów określonych w § 5.
4. Komisja przetargowa dokonuje analizy i kwalifikacji ofert w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otwarcia ofert.
5. W przypadku złożenia ofert z tą samą wysokością czynszu i równorzędnymi pozostałymi warunkami, Komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
6. Postępowanie prowadzone przez komisję przetargową kończy protokół wskazujący propozycje wybranych ofert w ustalonej kolejności od najkorzystniejszej do najmniej korzystnej lub stwierdzający niedokonanie wyboru ze wskazaniem przyczyn.
7. Umowa dzierżawy nie będzie zawarta, a wadium ulegnie przepadkowi na rzecz Gminy, w przypadku stwierdzenia, że złożone przez uczestnika przetargu, zgodnie z zobowiązaniem, o którym mowa w § 5 ust. 1 dokumenty, oświadczenia lub informacje są nieprawdziwe lub zostały podrobione lub przerobione.

8. Członków komisji przetargowej obejmuje zakaz ujawnienia osobom trzecim treści złożonych ofert oraz informacji o przebiegu przetargu.

§ 7

1. Protokół, o którym mowa w § 6 ust. 6 zatwierdzony pod względem formalnym przez Przewodniczącego Komisji Przetargowej o wyborze oferenta, stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Po ostatecznym wyborze oferenta, najpóźniej w terminie 3 dni, przewodniczący komisji udziela osobom biorącym udział w przetargu pisemnej informacji dotyczących rozstrzygnięcia przetargu.

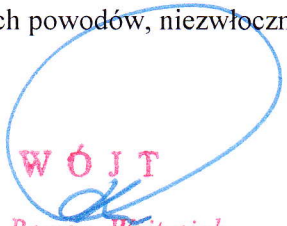
§ 8

Oferent, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy dzierżawy w terminie i miejscu wyznaczonym przez Gminę Bralin, traci nabyte w drodze przetargu uprawnienia, a wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Gminy, chyba że przekroczenie terminu podpisania umowy nastąpiło z winy organizatora przetargu.

§ 9

Organizator przetargu może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu do publicznej wiadomości.

Bralin 04.06.2010 r.


WÓJT
inż. Roman Wojtysiak