

REGULAMIN

ZPM.72243-1/2011/2

przeprowadzenia III nieograniczonego pisemnego przetargu na oddanie w dzierżawę na okres 10 lat nieruchomości zabudowanych położonych w Chojęcinie-Parcele w dniu 07.02.2011 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, wydzielona 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 25 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 w Biuletynie Informacji Publicznej, 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 uchylecia 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 Chojęcinie-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 Wydzierżawiającego,

§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 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 nie zaleganiu z opłatami z tytułu umów cywilnoprawnych, na podstawie których korzysta w ww. nieruchomości/lokalu,
- 5) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi oraz zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nie zaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzone data nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed ich złożeniem;
- 6) zaświadczenie o nie zaleganiu 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 wydzierżawiającego, 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. Wydierżawiający 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 nie zaleganiu 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 niejawnego przetargu,
 - f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu,
 - 2) w drugiej-części niejawnego:

dokonyuje 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 niejawnego 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.

Wójt Gminy Bralin
(-) *Roman Wojtysiak*

Bralin 04.01.2011 r.