

Wójt Gminy Cisna

ogłasza

przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości niezabudowanej o nr ewid. **768/20**, pow. **4,2562 ha**, dla której prowadzona jest KW KS1E/00034250/1, niezabudowanej, położonej w Wetlinie z przeznaczeniem pod budowę wyciągu i tras zjazdowych.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Wetlina 1/2005” oraz zmianą w w/w planie działka położona jest w terenie oznaczonym symbolem 4UT oraz 1 UT4 o następujących ustaleniach „Teren zabudowy usługowej – usługi turystyczne” tereny, obiekty i urządzenia sportów narciarskich w szczególności: tereny wyciągu narciarskiego, tras zjazdowych oraz realizacji funkcji związanych z wyciągiem i trasami narciarskimi.

Cena wywoławcza czynszu dzierżawnego za 1 m² gruntu nie może być niższa niż 0,35 zł w stosunku rocznym.

Ustalona wysokość czynszu będzie waloryzowana po dniu 1 stycznia każdego roku o wskaźnik inflacji ustalony przez GUS. Do zaoferowanej ceny czynszu dzierżawnego zostanie doliczona obowiązująca stawka podatku VAT.

Termin wnoszenia opłat do 15 września każdego roku.

Wadium wpłacone w pieniądzu wynosi 1 500,00 zł

Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 20 lat

Część jawna przetargu odbędzie się w obecności oferentów w siedzibie Urzędu Gminy w dniu 10 czerwca 2019 r. o godzinie 11⁰⁰

Termin składania ofert upływa 10 czerwca 2019 r. o godzinie 9⁰⁰.

Oferty należy składać w zamkniętych kopertach w sekretariacie Urzędu Gminy w Cisnej z dopiskiem „Oferta na dzierżawę działki 768/20 położonej w Wetlinie”.

Wadium należy wpłacić w kasie Urzędu Gminy lub na konto PKO BP o/Sanok 12 1020 2980 0000 2802 0003 0684 do dnia **5 czerwca 2019 r. do godz. 14⁰⁰** z dopiskiem „wadium dzierżawa działki w Wetlinie”. W przypadku wpłaty wadium przelewem terminem wniesienia wadium jest data wpływu środka na rachunek bankowy Urzędu Gminy.

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu z uwzględnieniem trasy wyciągu oraz tras narciarskich zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kosztorysu inwestorskiego.

Pisemna oferta powinna zawierać:

-imię, nazwisko i adres oferenta lub firmę oraz siedzibę jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,

-datę sporządzenia oferty i podpis oferenta,

-oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,

-oferowaną cenę zapłaty czynszu dzierżawnego,

- koncepcję zagospodarowania terenu z uwzględnieniem trasy wyciągu, tras zjazdowych itp. zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kosztorys inwestorski,
- oferowany termin rozpoczęcia oraz zakończenia inwestycji,
- dowód wpłaty wadium wraz ze wskazaniem banku i nr rachunku bankowego na który należy dokonać zwrotu wadium

Kryteria oceny przedstawionej oferty:

- 1) **czas realizacji inwestycji:**
 - rozpoczęcie inwestycji ustala się najpóźniej do dnia 31 lipca 2021 r.
 - zakończenie inwestycji 3 lata po terminie rozpoczęcia
- 2) **czynsz dzierżawny gruntów przeznaczonych na działalność sportowo-rekreacyjną – wyciągi narciarskie** - nie może być niższy niż 0,35 zł za 1 m² gruntu w stosunku rocznym,
- 3) **zakres inwestycji** – obligatoryjne minimum to budowa wyciągu oraz tras narciarskich, ponadto inwestor może zaproponować inwestycje towarzyszące komplementarne z inwestycją wiodącą.

Waga kryteriów:

- 1) Czas realizacji inwestycji – 40%
- 2) Stawka czynszu – 20%
- 3) Zakres inwestycji – 40%

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


Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego. Pozostałym osobom wadium zwraca się przed upływem trzech dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Wadium nie podlega zwrotowi jeżeli osoba ustalona jako nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy w terminie i czasie wyznaczonym w zawiadomieniu.

Wójt Gminy Cisna zastrzega sobie prawo odwołania przetargu z ważnych powodów jak też prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Oferent, który wygrał przetarg obowiązany jest do podpisania umowy dzierżawy w terminie 7 dni od dnia powiadomienia go o wyniku przetargu.

Dodatkowych informacji o przedmiocie, regulaminie i warunkach przetargu można uzyskać w Urzędzie Gminy Cisna , pokój nr 12 lub pod nr tel. (13) 468.63.38 wew. 15

WÓJT

mgr Renata Szczępańska

Regulamin i warunki
nieograniczonego pisemnego przetargu
na dzierżawę wieloletnią nieruchomości położonej w miejscowości Wetlina

1. Podstawą prawną przeprowadzenia przetargu jest:

Uchwała Nr XLI/174/2014 Rady Gminy Cisna z dnia 23 maja 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę wieloletnią, nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność gminy Cisna, położonej w miejscowości Wetlina, gm. Cisna oraz Uchwała Nr IX/55/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 roku zmieniająca uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę wieloletnią.

2. Przetarg zostanie przeprowadzony zgodnie z niniejszym regulaminem, warunkami przetargu oraz ogłoszeniem o przetargu.

3. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt Gminy Cisna, który powołuje Przewodniczącego oraz członków Komisji Przetargowej.

4. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa wieloletnia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Cisna, położonej w miejscowości Wetlina, niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 768/20 o powierzchni 04 ha 25 ar 62 m², objętej księgą wieczystą KS1E/00034250/1 pod budowę wyciągu narciarskiego.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Wetlina 1/2005” oraz zmianą w w/w planie działka 768/20 położona jest w terenie oznaczonym symbolami 4UT oraz 1 UT4 o następujących ustaleniach „Teren zabudowy usługowej – usługi turystyczne” tereny, obiekty i urządzenia sportów narciarskich w szczególności: tereny wyciągu narciarskiego, tras zjazdowych oraz realizacji funkcji związanych z wyciągiem i trasami narciarskimi”.

5.1. Oferta przetargowa, sporządzona w języku polskim, powinna zawierać:

- imię, nazwisko i adres oferenta lub firmę oraz siedzibę jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
- datę sporządzenia oferty i podpis oferenta,
- oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- oferowaną cenę zapłaty czynszu dzierżawnego,
- koncepcję zagospodarowania terenu z uwzględnieniem trasy wyciągu, tras zjazdowych itp. zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kosztorys inwestorski,
- oferowany termin rozpoczęcia oraz zakończenia inwestycji,
- dowód wpłaty wadium wraz ze wskazaniem banku i nr rachunku bankowego na który należy dokonać zwrotu wadium

5.2. Pisemną ofertę należy złożyć w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu w zamkniętej kopercie w Urzędzie Gminy Cisna w sekretariacie, w godzinach pracy urzędu.

Na kopercie należy zamieścić nazwę i adres Urzędu Gminy w Cisnej, 38-607 Cisna oraz napis „Oferta na dzierżawę działki 768/20 położonej w Wetlinie”.

O terminowości złożenia oferty decyduje data jej wpływu.

6. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.

W części jawnej przetargu, komisja przetargowa:

- stwierdza liczbę otrzymanych ofert,
- otwiera koperty z ofertami, bada kompletność ofert i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu i ogłoszenia wyników.

7. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania do części niejawnej przetargu, ofert które:

- zostały zgłoszone po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu,
- nie zawierają daty sporządzenia oferty,
- nie zawierają wyrażonej kwotowo oferowanej wysokości oferowanej ceny zapłaty czynszu dzierżawnego ,
- zawierają termin rozpoczęcia inwestycji po 31 lipca 2021 roku,
- zawierają czas realizacji inwestycji dłuższy niż 3 lata po terminie rozpoczęcia,
- są nieczytelne, budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych lub zawierają przeróbki, skreślenia,
- są ofertami warunkowymi.

8. Komisja Przetargowa w części niejawnej:

- dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą w oparciu o kryteria podane w ogłoszeniu lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem ,
- występuje do Wójta Gminy o zatwierdzenie propozycji Komisji Przetargowej dotyczącej rozstrzygnięcia przetargu.

9. Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa bierze pod uwagę czas realizacji inwestycji tj. czas rozpoczęcia oraz zakończenia, zaoferowany czynsz dzierżawny oraz zakres inwestycji, czyli kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty.

10. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny – licytację, ograniczony dla oferentów, którzy złożyli te oferty w odniesieniu do ceny dzierżawy nieruchomości.

11. O wyniku przetargu Komisja Przetargowa powiadomi wszystkich oferentów na piśmie. Informacja o wyniku przetargu zostanie wywieszona do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Cisnej oraz stronie internetowej, na okres 7 dni.

12. Oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do podpisania protokołu z przetargu w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości. Odmowa podpisania protokołu będzie jednoznaczna z odmową zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości.

13. Wszelkie koszty związane z uzyskaniem pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji ponosi dzierżawca nieruchomości.

14. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli na przetarg nie wpłynęła żadna oferta, a także gdy komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

15. Wójt Gminy Cisna zastrzega sobie prawo odwołania ogłoszonego przetargu z ważnych powodów z podaniem uzasadnienia lub zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

16. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy Cisna. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniki przetargu pisemnego.

17. W przypadku wniesienia skargi do Wójta Gminy Cisna, wstrzymuje się dalsze czynności związane z przetargiem do czasu jej rozpatrzenia i podania do publicznej wiadomości.

Wójt Gminy Cisna może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

WÓJT

mgr Renata Szczepańska

Projekt

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu w w Cisnej pomiędzy:

Gminą Cisna reprezentowaną przez Wójta Gminy mgr Renatę Szczepańską, zwaną w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM, a

.....
.....

zwanym w dalszej części umowy DZIERŻAWCĄ.

Przedmiot dzierżawy

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej, położonej w miejscowości Wetlina, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 768/20 o powierzchni 4 ha 25 ar 62 m².

2. Nieruchomość, opisana w ust. 1 przeznaczona jest w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Wetlina 1/2005” oraz zmianą w w/w planie w terenie oznaczonym symbolem 4UT oraz 1 UT4 o następujących ustaleniach „Teren zabudowy usługowej – usługi turystyczne”.

§ 2

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy całą wymienioną w § 1 nieruchomość do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na budowę i eksploatację wyciągu narciarskiego, a Dzierżawca zobowiązuje się do wybudowania wyciągu narciarskiego oraz tras zjazdowych w tym obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i usługowej według ustalonego zakresu inwestycji i w terminach przyjętych w ofercie dzierżawcy tj. dorozpoczęcie inwestycji, dozakończenie, zgodnie z ofertą.

§ 3

Przekazanie nieruchomości nastąpi w drodze protokołu podpisanego przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres 20 lat.

Obowiązki i uprawnienia Dzierżawcy

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania określonej w § 1 zgodnie z przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki.

2. Dzierżawca uprawniony jest do zabudowania nieruchomości o której mowa w §1 według programu przyjętego w ofercie Dzierżawcy, przy dopełnieniu wymogów Prawa budowlanego i zobowiązany do

realizacji inwestycji w terminach rozpoczęcia i zakończenia inwestycji o których mowa w § 2 niniejszej umowy.

3. Zmiana terminu zakończenia inwestycji możliwa jest w wyjątkowych sytuacjach spowodowanych okolicznościami niezależnymi od Dzierżawcy w formie pisemnej w drodze aneksu do umowy podpisanego przez obie strony.

4. Dzierżawca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy w zakresie wychodzącym poza określony w ofercie tylko za zgodą wydzierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej.

5. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

6. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy na własny koszt od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej oraz kradzieży także ponosić wydatki związane z naprawą urządzeń i obiektów.

8. Dzierżawca ma prawo do nieodpłatnego umieszczania reklam, szyldów i oznaczeń Dzierżawcy na terenie całej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy.

Uprawnienia i obowiązki Wydzierżawiającego

§ 6

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy nieruchomość o której mowa w § 1 w trybie określonym w § 3 niniejszej umowy.

2. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale dzierżawcy na etapie realizacji inwestycji jak i w trakcie eksploatacji po wybudowaniu wyciągu i innych urządzeń infrastrukturalnych.

Czynsz i inne obciążenia

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny za działkę o pow. 4,2562 ha w kwocie..... + obowiązująca stawka podatku VAT (słownie)części powierzchni nieruchomości wykorzystywanej pod działalność sportowo-rekreacyjną (wyciąg, trasy zjazdowe, drogi dojazdowe i pozostałe) w terminie do 15 września każdego roku.

Po wybudowaniu obiektów usługowo – handlowych Dzierżawca płacić będzie czynsz dzierżawny za grunt wykorzystywany pod w/w obiekty wg stawki zł/m².

2. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia pierwszego czynszu dzierżawnego z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

3. Zapłata następować będzie na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego na jego rachunek bankowy PKO BP o/Sanok 74 1020 2980 0000 2802 0003 0247 w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia Dzierżawcy.

4. Czyszn dzierżawny będzie waloryzowany po dniu 1 stycznia każdego roku o wskaźnik inflacji ustalony przez GUS, poczynając od pierwszego roku po oddaniu obiektów wyciągu do eksploatacji w formie aneksu do niniejszej umowy.

5. Dzierżawcę obciążają koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.

6. Od czynszu określonego w ust. 1 należy uiścić podatek od towarów i usług w wysokości 23%.

7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

Rozwiązanie umowy

§ 8

1. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:

- a) niepodjęcia budowy wyciągu przez co najmniej rok od ustalonej w umowie daty rozpoczęcia inwestycji,
- b) zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
- c) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego,
- d) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć przedmiotową umowę na piśmie na sześć miesięcy przed terminem rozwiązania umowy.

3. Prawo Wydzierżawiającego do wypowiedzenia umowy z wyjątkiem przypadków o których mowa w ust. 1 jest wyłączone przez pierwszych 10 lat obowiązywania umowy pod warunkiem terminowej realizacji inwestycji przez dzierżawcę.

4. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić nieruchomości Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym.

5. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 4 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 100% stawki czynszu aktualnej w chwili rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości. Do zapłaty wynagrodzenia stosuje się odpowiednio § 7 ust. 2 i ust. 5 umowy.

6. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenia nieruchomości w przypadku wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę lub przez Wydzierżawiającego w sytuacjach określonych w ust. 1

7. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego po upływie okresu wyłączenia o którym mowa w ust. 3 Dzierżawcy przysługuje zwrot nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenia trwale zainstalowane na nieruchomości według ustalonej ich wartości przez biegłego rzeczoznawcę na dzień rozwiązania umowy.

8. Nakłady konieczne lub ulepszenia poczynione przez dzierżawcę dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego i wszystkich wymaganych opinii we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wyzierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.

Postanowienia końcowe

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny miejsca położenia nieruchomości.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA