

**Zarządzenie Nr 0050.110.2013
Burmistrza Karpacza
z dnia 22 lipca 2013r.
w sprawie ogłoszenia przetargu**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.); art. 37 ust.4 i art.38 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz § 16 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/310/09 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 25 maja 2009r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej mienie Gminy Karpacz na okres dłuższy niż trzy lata, zarządza się, co następuje:

§ 1

Przeprowadzenie w dniu **27 września 2013r.** części jawnej (otwarcie ofert) drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę na czas oznaczony 30 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, budowlami, urządzeniami wraz z infrastrukturą techniczną, użytkowanej jako Stadion Miejski przy ul. Krótkiej nr 4 w Karpaczu, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr **368**, obręb: Karpacz – 2, AM-10, o pow. **2,7004 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą **Kw nr JG1J/00057627/3**.

§ 2

Dane dotyczące nieruchomości, o której mowa w § 1, cenę wywoławczą miesięcznego czynszu dzierżawnego oraz warunki uczestnictwa w przetargu precyzuje *Ogłoszenie o przetargu*, będące załącznikiem do niniejszego zarządzenia, które będzie podane do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karpaczu, zamieszczenie na stronie internetowej: www.karpacz.pl (BIP- Informacje o przetargach) oraz na stronie internetowej www.ofertyinwestycyjne.pl, opublikowanie w dzienniku prasowym o zasięgu ogólnopolskim. Ponadto informacja o przetargu zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń przed budynkiem Urzędu Miejskiego przy ul. Konstytucji 3 Maja nr 54.

§ 3

Wykonanie postanowień niniejszego zarządzenia powierzam kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Karpaczu.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. BURMISTRZA
mgr Ryszard Rzepczuński
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Burmistrz Karpacza

zaprasza do uczestnictwa w drugim przetargu pisemnym nieograniczonym na oddanie w dzierżawę na czas oznaczony 30 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, budowlami, urządzeniami wraz z infrastrukturą techniczną, użytkowanej jako Stadion Miejski przy ul. Krótkiej nr 4 w Karpaczu, w celu zabudowy i zagospodarowania na funkcje sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi, którego część jawna (otwarcie ofert) będzie miała miejsce w dniu **27 września 2013r.** o godz. **11:00** w Urzędzie Miejskim w Karpaczu (sala nr 10), przy ul. Konstytucji 3 Maja nr 54.

Pierwszy przetarg na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości (część jawna) miał miejsce 16 lipca 2013r. i zakończył się wynikiem negatywnym.

I. Wydierżawiający:

Wydierżawiającym jest Gmina Karpacz z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Karpaczu, ul. Konstytucji 3 Maja nr 54, 58-540 Karpacz. NIP 611-010-77-59; REGON 230821552; Kancelaria: tel. 757619150, fax 757619224; e-mail: kancelaria@karpacz.eu.

II. Przedmiot dzierżawy:

Nieruchomość gruntowa zabudowana: murowanym **budynkiem** o 2 kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczonym, o pow. zabudowy 317 m², kubaturze 1 804 m³, rok zakończenia budowy 1983, wykorzystywanym na cele socjalne i administracyjne; areną główną z boiskiem do gry w piłkę nożną o wymiarach 64 x100 o nawierzchni trawiastej, otoczonym bieżnią 400 m o 6 torach z nawierzchnią żużlową, jednostronną usytuowaną na nasypie ziemnym widownią z siedziskami z listw struganych na słupkach żelbetowych; usytuowane na arenie wysoko ogrodzone siatką boisko do gier małych nie będzie przedmiotem dzierżawy, zostanie zdemontowane i przeniesione w inne miejsce; nieruchomość jest w całości ogrodzona siatką stalową plecioną w ramach z kątownika, na słupkach stalowych na cokole betonowym wylewanym; ma trzy bramy wjazdowe, z których jedna, od strony ul. Kościelnej prowadzi na utwardzony nawierzchnią asfaltową parking. Dostęp do nieruchomości stanowi następujący układ komunikacyjny: bezpośredni wjazd z utwardzonej nawierzchnią asfaltową z jednostronnymi chodnikami ul. Kościelnej przez bramę wjazdową na parking, wjazd i wejście przez bramę od strony łączącej ul. Konstytucji 3 Maja z ul. Kościelną utwardzoną płytami betonowymi ul. Krótką. Wjazd i wejście przez bramę od strony ul. Konstytucji 3 Maja (przez teren dz. nr 367/18). Wjazd i wejście drogą wewnętrzną o nawierzchni asfaltowej i betonowej łączącą ul. Konstytucji 3 Maja z ul. Nad Łomnicą, położoną na działkach nr nr 367/15, 367/18, 356/1 – obręb: Karpacz -2.

Nieruchomość w ewidencji gruntów i budynków została oznaczona jako działka nr **368**, obręb: Karpacz- 2, AM-10, o pow. 2.7004 ha, stanowi własność Gminy Karpacz i została opisana w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze księdze wieczystej **Kw nr JG1J/00057627/3**.

Nieruchomość znajduje się w jednostce miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **A – Centrum Karpacza** symbolem **US 1 – tereny sportu i rekreacji**. Zagospodarowanie terenu m. in. przewiduje :*budynki i budowle przeznaczone pod funkcje podstawowe i dopuszczalne, wydzielone tereny zieleni dla celów sportu i rekreacji, stadion, terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle),dojścia oraz dojazdy i drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów*. Funkcje dopuszczalne to m. in.: *usługi turystyczne i komercyjne – zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 50% pow. c. budynku funkcji podstawowej*. Cała nieruchomość znajduje się w granicach obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków.

Warunki zabudowy i zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki A – *Centrum Karpacza* uchwalony Uchwałą Nr XXI/128/03 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 29 września 2004 r., publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 grudnia 2003 r., Nr 20, poz. 374).

Dostęp do uchwały, a także wypisów i wyrysów podanej jednostki planistycznej jest możliwy poprzez stronę internetową www.karpacz.pl – (BIP – Biuletyn Informacji Publicznej – *Zagospodarowanie Przestrzenne*).

III. Warunki dzierżawy:

1. Staraniem i na koszt Dzierżawcy zabudowa i zagospodarowanie na funkcje sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz przedłożoną przez Dzierżawcę w dokumentach przetargowych koncepcją programowo – przestrzenną.
2. Prowadzenie przez Dzierżawcę działalności usługowej w nowo powstałym obiekcie zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki.
3. Ustala się kwotę **7 000,00** (słownie: siedem tysięcy złotych) netto jako minimalną (wywoławczą) stawkę miesięcznego czynszu dzierżawnego.
 - a. Do ustalonej w przetargu kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego netto dolicza się należny podatek od towarów i usług (VAT), ponadto kwota ta podlega corocznie z dniem 1 marca waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.
 - b. **Przez pierwsze 18 miesięcy** trwania umowy dzierżawy ustaloną w sposób opisany wyżej stawkę miesięcznego czynszu dzierżawnego netto pomniejsza się o 50%.
 - c. Dzierżawca będzie zobowiązany płacić ustalony czynsz dzierżawny brutto w terminie do ostatniego dnia miesiąca na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT.
 - d. Dzierżawca zobowiązany jest płacić podatek od nieruchomości, którego zasady ustalania, wymiar i terminy płatności regulują odrębne przepisy.

IV. Przyszły dzierżawca zobowiązany jest do złożenia notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wydania przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy dzierżawy w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Skuteczność umowy dzierżawy uwarunkowana jest złożeniem przedmiotowego oświadczenia przez dzierżawcę w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy, o którym mowa w pkt. VII załącznika **nr 3** do ogłoszonego zarządzeniem Burmistrza Karpacza Nr 0050.110.2013 z dnia 22 lipca 2013r. przetargu.

V. Od współników spółek cywilnych oraz osób fizycznych wymaga się przedłożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia współmałżonka o wyrażeniu zgody na zawarcie przez dzierżawcę umowy dzierżawy – dotyczy osób objętych małżeńską wspólnością majątkową. Oświadczenie takie będzie wymagane w dniu podpisania umowy dzierżawy, o którym mowa w pkt. VII załącznika **nr 3** do ogłoszonego zarządzeniem Burmistrza Karpacza Nr 0050.110.2013 z dnia 22 lipca 2013r. przetargu.

VI. W umowie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapewnienia dostępu i możliwości na dotychczasowych zasadach nieodpłatnego użytkowania na cele socjalne i administracyjne posadowionego na dzierżawionej nieruchomości budynku do dnia 30 czerwca 2014r.

VII. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej zgody wdzierżawiającego dokonać cesji praw wynikających z umowy dzierżawy, a także oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Naruszenie tego zakazu spowoduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym.

VIII. Inne warunki wykonywania dzierżawy precyzują postanowienia umowy dzierżawy, będącej **załącznikiem nr 1** do niniejszego ogłoszenia przetargu.

IX. Od oferentów jest wymagane:

1. Wniesienie w pieniądzu PLN w kwocie **25 000,00** zł wadium na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Karpaczu, prowadzony przez BZ WBK S.A. I Oddział w Karpaczu, nr **45 1090 1926 0000 0001 0094 8582** w terminie do dnia **23 września 2013r.** O dotrzymaniu terminu decyduje data na dowodzie wpłaty wymaganego wadium.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, zaliczone zostanie na poczet przysługującego czynszu dzierżawnego. Zwrot wadium innym uczestnikom przetargu nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Karpacz w razie uchylania się uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy dzierżawy.
4. Spełnienie **innych wymogów** opisanych w **dotatkowych warunkach przetargu**, stanowiących **załącznik nr 2** do ogłoszenia przetargu.

X. Procedura składania ofert:

1. Ustala się dzień **25 września 2013r.**, w godzinach pracy Urzędu Miejskiego: 7:30 – 15:30, jako ostateczny termin składania ofert. Oferty złożone po podanym terminie nie będą rozpatrywane bez względu na przyczynę opóźnienia.
2. Pisemna oferta powinna być zredagowana w języku polskim i zawierać określone w niniejszym ogłoszeniu o przetargu dokumenty.
3. Dokumenty stanowiące ofertę powinny być umieszczone w zamkniętej kopercie nie posiadającej żadnego znaku identyfikującego oferenta i opatrzone dopiskiem „Przetarg na dzierżawę Stadionu Miejskiego”. Ofertę można złożyć osobiście lub przez upoważnioną osobę w kancelarii Urzędu Miejskiego za pokwitowaniem, przesłać pocztą przesyłką poleconą, za potwierdzeniem odbioru - o dotrzymaniu terminu, o którym mowa w pkt. X.1, decyduje data wpływu do kancelarii Urzędu.

XI. Podpisana oferta powinna zawierać:

1. Imię, nazwisko i adres oferenta (nazwę i siedzibę firmy jeżeli oferent jest osobą prawną lub innym podmiotem), datę sporządzenia oferty. Aktualne dokumenty potwierdzające status organizacyjno - prawny oferenta w postaci odpowiednio: pobranego na podstawie art.4 ust.4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007, nr 168, poz.1186 ze zm.) odpisu z Rejestru Przedsiębiorców, z datą pobrania nie późniejszą niż 7 dni od daty sporządzenia oferty; potwierdzone przez oferentów za zgodność z oryginałem aktualne w dniu sporządzenia oferty kopie lub odpisy dokumentów potwierdzających rodzaj i zakres prowadzonej działalności (np. umowa spółki cywilnej, zaświadczenie o wpisie prowadzenia działalności gospodarczej, statut) jeżeli oferent jest osobą fizyczną lub innym podmiotem.
2. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu, w tym projektem umowy dzierżawy, i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
3. Do oferty należy dołączyć kopie dowodu wniesienia wadium.

4. Deklarowaną kwotę miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, wyższą niż wywoławcza, o której mowa w pkt. **III.1** ogłoszenia przetargu.
5. Deklarowany okres realizacji inwestycji rozumiany jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, nie dłuższy niż 3 lata od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
6. Sposób realizacji **dodatkowych warunków przetargu** i wymienione w nich **deklaracje i oświadczenia**, o których mowa w załączniku nr 2 do ogłoszonego zarządzeniem Burmistrza Karpacza Nr 0050.110.2013 z dnia 22 lipca 2013r. przetargu.

XIII. Regulamin przetargu zawiera **załącznik nr 3** do niniejszego ogłoszenia przetargu.

Szczegółowych informacji o nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy oraz warunkach uczestnictwa i przebiegu przetargu udzielają pracownicy Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Karpaczu (pokój nr 11), telef. 75/7618611, e-mail: gnigp@karpacz.pl. **Ogłoszenie o przetargu wraz z załącznikami** wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim (II piętro), zamieszczono na stronie internetowej: www.karpacz.pl : Biuletyn Informacji Publicznej – Informacje o przetargach), oraz na stronie internetowej www.ofertyinwestycyjne.pl. **Ogłoszenie o przetargu** zamieszczono w dzienniku prasowym „Gazeta Wyborcza” o zasięgu krajowym. Informację o ogłoszeniu przetargu podano do wiadomości publicznej na tablicy ogłoszeń przed Urzędem Miejskim w Karpaczu przy ul. Konstytucji 3 Maja nr 54.

z up. BURMISTRZA
mgr Ryszard Rzepczyński
ZASTĘPCA BURMISTRZA



Załącznik nr 1 do ogłoszonego
zarządzeniem Burmistrza Karpacza
Nr 0050.110.2013 z dnia 22 lipca 2013r.
przetargu

UMOWA DZIERŻAWY

Nr

zawarta w dniu w Karpaczu pomiędzy:

Gminą Karpacz z siedzibą w Urzędzie Miejskim, ul. Konstytucji 3 Maja nr 54, 58-540 Karpacz, NIP 611-010-77-59; REGON 230821552, reprezentowaną przez:

Burmistrza Karpacza – Bogdana Malinowskiego,
Skarbnika Gminy Karpacz – Krystynę Majkowską – Gersten,
zwaną w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

.....

zwaną (-nym) w treści umowy **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, budowlami i urządzeniami wraz z infrastrukturą techniczną, użytkowanej jako Stadion Miejski przy ul. Krótkiej nr 4 w Karpaczu, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr JG1J/00057627/3. Nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań. Nieruchomość w ewidencji gruntów i budynków jest oznaczona jako działka nr **368**, obręb: Karpacz – 2, AM-10, o pow. 2,7004 ha. Nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza oznaczona jest symbolem US 1 – *tereny sportu i rekreacji*. Cała nieruchomość znajduje się w granicach obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy opisaną w pkt. 1 nieruchomość do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się wypełniać warunki niniejszej umowy.
3. Podstawę zawarcia umowy stanowią:
 - a. Uchwała Nr XXVIII/310/09 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 25 maja 2009r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej mienie Gminy Karpacz na okres dłuższy niż trzy lata.
 - b. Protokół przeprowadzonego w dniu drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę na czas oznaczony 30 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej, użytkowanej jako Stadion Miejski przy ul. Krótkiej nr 4 w Karpaczu, w celu zabudowy i zagospodarowania na funkcje sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi, w tym dokumenty składające się na ofertę Dzierżawcy.

4. Integralną częścią niniejszej umowy jest mapa zasadnicza terenu z oznaczonym przedmiotem dzierżawy (załącznik nr 1 do niniejszej umowy) oraz operat szacunkowy określający wartość przedmiotu dzierżawy na dzień podpisania umowy.
5. Wartość przedmiotu dzierżawy zostanie określona przez rzeczoznawcę majątkowego i będzie określała wartość rynkową gruntu oraz wartość obiektów i budowli na nim posadowionych wg aktualnego stanu (załącznik nr 2 do niniejszej umowy).

§ 2

Strony ustalają, że celem oddania w dzierżawę opisanej w § 1 ust. 1 nieruchomości jest:

1. Staraniem i na koszt Dzierżawcy zabudowa i zagospodarowanie na funkcje sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz przedłożoną przez Dzierżawcę w dokumentach przetargowych koncepcją programowo – przestrzenną.
2. Prowadzenie przez Dzierżawcę działalności usługowej w obiekcie zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki.
3. Uwzględnianie w prowadzonej przez Dzierżawcę działalności deklaracji i oświadczeń przedłożonych w dokumentach przetargowych, tj.:
 - a. planu imprez i działalności obiektu zapewniającego jego całoroczne wykorzystanie,
 - b. stosowanie deklarowanych zasad udostępniania obiektu dla osób fizycznych, grup i zespołów zorganizowanych, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży szkolnej oraz placówek oświatowych mających swą siedzibę w Karpaczu,
 - c. nieodpłatnego udostępniania obiektu (jego części) wraz z obsługą, na zasadach każdorazowo określanych w odrębnych porozumieniach, dla potrzeb imprez o charakterze nieodpłatnym organizowanych przez Burmistrza Karpacza w liczbie w roku.

§ 3

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę nieruchomością stanowiącą przedmiot umowy dzierżawy na cele budowlane w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).
2. Dzierżawca zobowiązuje się do podjęcia wszelkich przewidzianych prawem działań niezbędnych do realizacji i zakończenia inwestycji rozumianego jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w terminie, od dnia podpisania umowy dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia dostępu i możliwości na dotychczasowych zasadach nieodpłatnego użytkowania na cele socjalne i administracyjne posadowionego na dzierżawionej nieruchomości budynku do dnia 30 czerwca 2014r.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego przenosić ogółu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie ani zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, w tym realizować inwestycji według innej niż przedłożona w dokumentach przetargowych koncepcji programowo – przestrzennej. W szczególności Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 lat: od 2013r do 2043r.
2. Z upływem terminu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu umowa wygasa i nie może być przedłużona w sposób dorozumiany.

§ 5

1. Strony zgodnie postanawiają, że miesięczny czynsz dzierżawny za korzystanie z nieruchomości wynosi netto zł, powiększony o należny podatek od towarów i usług.
2. Dzierżawca jest zobowiązany płacić Wydierżawiającemu umówiony miesięczny czynsz dzierżawny wraz z podatkiem od towarów i usług według stawki obowiązującej w terminie płatności danej raty miesięcznej, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca i w oparciu o wystawioną przez Wydierżawiającego fakturę VAT na rachunek Urzędu Miejskiego w Karpaczu, ul. Konstytucji 3 Maja nr 54, 58-540 Karpacz, nr 49 1090 1926 0000 0005 1416 2884 prowadzony przez Bank Zachodni WBK I Oddział w Karpaczu. W przypadku zmiany podatku od towarów i usług czynsz ulega stosownej zmianie bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
3. Przez pierwsze 18 miesięcy trwania umowy dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawny netto, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, pomniejsza się o 50%.
4. Wydierżawiający jest zobowiązany do wystawienia i doręczenia Dzierżawcy faktury VAT z tytułu czynszu dzierżawnego w terminie do 25 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
5. Wysokość czynszu dzierżawnego, określona w ust. 1 niniejszego paragrafu, podlega corocznie z dniem 1 marca waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, przy czym waloryzacja następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Wydierżawiającego, zawierającego informację o wysokości waloryzowanego czynszu dzierżawnego, doręczonego Dzierżawcy na piśmie w terminie do 15 lutego każdego roku. Zmiana ta nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki do dnia zapłaty.
7. Dzierżawca zrzeka się prawa potrącania z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek roszczeń, które mogą powstać w stosunku do Wydierżawiającego w czasie trwania niniejszej umowy dzierżawy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest płacić podatek od nieruchomości, którego zasady ustalania, wymiar i terminy płatności regulują odrębne przepisy.

§ 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w § 2 niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy i prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym:
 - a. Do zawarcia umów i ponoszenie opłat za usługi z tytułu: dostaw energii elektrycznej, wody, gazu, wywozu nieczystości stałych i płynnych.
 - b. Do dbałości o utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytym, zgodnym z szczegółowymi przepisami stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
 - c. Do ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych.
 - d. Do stosowania i zachowywania zgodnych z szczegółowymi przepisami zasad bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, życia i mienia.
3. Wszelkie nakłady na nieruchomość, o których mowa w niniejszej umowie, w tym nakłady konieczne wynikające ze stanu technicznego nieruchomości będą ponoszone przez Dzierżawcę.
4. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na teren dzierżawionej nieruchomości i dokonania kontroli wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 7

1. Niniejszą umowę dzierżawy można rozwiązać w każdym czasie na podstawie zgodnego porozumienia stron.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca:
 - a. zalega z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy z wyznaczeniem dodatkowego trzymiesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu nie uregulował zaległości oraz bieżących opłat;
 - b. wszczęto wobec Dzierżawcy postępowanie naprawcze lub upadłościowe;
 - c. utracił zdolność prawną lub zdolność do czynności prawnych;
 - d. dopuścił się naruszenia zakazów, o których mowa w § 3 ust. 4.

3. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:
- a. zawinionej przez Dzierżawcę zwłoki w realizacji zobowiązania, o którym mowa w § 2 ust.1 oraz § 3 ust.2, powodującej, że wykonanie tego zobowiązania w terminie stanie się nieprawdopodobne;
 - b. naruszenia istotnych postanowień umowy zawartych w § 2 i § 6, po bezskutecznym upływie miesięcznego terminu wyznaczonego pisemnie Dzierżawcy na przywrócenie stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 8

1. Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza umowa dzierżawy zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na tym, że Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc i wydania Wyzierżawiającemu dokumentu (aktu notarialnego) potwierdzającego dokonanie tej czynności w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy.
2. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są skutki prawne (nieważność niniejszej umowy) wynikające z faktu niedopełnienia zobowiązania, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w szczególności polegające na braku tytułu prawnego do władania będącej przedmiotem umowy nieruchomości i braku możliwości przywrócenia terminu do złożenia oświadczenia o poddania się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

§ 9

1. Dzierżawcy przysługuje prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów tylko w przypadku pełnej i terminowej realizacji celów określonych w § 2 i § 3 ust. 2 niniejszej umowy oraz gdy wartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę przekroczy wartość przedmiotu dzierżawy określoną w załączniku nr 2 .
2. Wysokość nakładów podlegających zwrotowi, odpowiadającą wartości wzniesionych przez Dzierżawcę budynków i budowli określi powołany przez Wyzierżawiającego rzeczoznawca majątkowy z uwzględnieniem stopnia ich zużycia według stanu na dzień rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy.
3. Po zakończeniu okresu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie miesiąca do protokólnego przekazania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy na własny koszt i bez wezwania, w stanie uporządkowanym i opróżnionym z ruchomości będących własnością Dzierżawcy lub osób z nim związanych, w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. W przypadku nieobecności w umówionym terminie dokonania przekazania nieruchomości przedstawiciela którejkolwiek ze stron, z przyczyn dotyczących tejże strony, druga strona może jednostronnie sporządzić protokół przekazania i niezwłocznie przesłać go drugiej stronie.

4. W przypadku niedopełnienia zobowiązania opróżnienia terenu z ruchomości, o czym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Dzierżawca wyraża zgodę na ich usunięcie przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy po bezskutecznym wezwaniu do dokonania tej czynności w wyznaczonym terminie.
5. W razie używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub ustaniu niniejszej umowy, w tym nieopróźnieniu terenu z ruchomości w sposób i terminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Dzierżawca będzie płacił miesięcznie wydierżawiającemu, w sposób opisany w § 5 ust. 2,4,5,6,7,8, karę umowną z tytułu bezumownego używania przedmiotu dzierżawy w wysokości pięciokrotnej stawki ostatniego czynszu dzierżawnego, co nie wyklucza możliwości żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 10

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Strony ustalają, że wszelkie sprawy sporne w przypadku braku możliwości polubownego załatwienia rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ponosi Wydierżawiający.

§ 14

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarza otrzymuje Dzierżawca, 3 egzemplarze Wydierżawiający.

Załącznik:

1. Fragment mapy zasadniczej obejmujący przedmiot dzierżawy.
2. Aktualny na dzień podpisania umowy operat szacunkowy rynkowej wartości oddawanej w dzierżawę nieruchomości.

Dzierżawca :

Wydierżawiający:

Dodatkowe warunki przetargu

Osoby przystępujące do przetargu do oferty zobowiązane są załączyć:

I. Zgodną z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **koncepcję programowo – przestrzenną** zagospodarowania będącej przedmiotem dzierżawy działki gruntu nr 368 na funkcje sportowo – rekreacyjne wraz z towarzyszącymi, wykonaną przez osobę legitymującą się udokumentowanymi uprawnieniami zawodowymi. Dla koncepcji tej określa się następujące podstawowe wymogi:

1/ lokalizację wielofunkcyjnego, do całorocznego wykorzystania, pełnowymiarowego boiska piłkarskiego, którego parametry będą zgodne z przepisami UEFA (PZPN),

2/ wydzielenia stref obiektu (budynku/budynków, budowli) i terenu pozwalających na uprawianie wielu dyscyplin sportowych i świadczenie usług rekreacyjnych jednocześnie,

3/ Przedmiotowa koncepcja winna być opatrzona stosownym opisem.

II. Ponadto:

1/ Roczny, ramowy, o charakterze powtarzalnym, przewidywany w określonej liczbie lat plan imprez i działalności obiektu obrazujący jego wykorzystanie.

2/ Określenie zasad dostępności obiektu dla osób fizycznych, grup i zespołów zorganizowanych, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży szkolnej oraz placówek oświatowych mających swą siedzibę w Karpaczu.

3/ Oświadczenie o wyrażeniu zgody na nieodpłatne udostępnianie obiektu (jego części) wraz z obsługą, na zasadach każdorazowo określanych w odrębnych porozumieniach, dla potrzeb imprez o charakterze nieodpłatnym organizowanych przez Burmistrza Karpacza, w zaproponowanej przez oferenta liczbie w roku.

III. Oświadczenie, że oferent dysponuje środkami finansowymi, wykonawczymi i organizacyjnymi niezbędnymi do realizacji zamierzenia inwestycyjnego i prowadzenia działalności w deklarowanym w ofercie zakresie. Oferent może przedłożyć posiadane referencje i rekomendacje podmiotów współpracujących.

Załącznik nr 3 do ogłoszonego
zarządzeniem Burmistrza Karpacza
Nr 0050.110.2013 z dnia 22 lipca 2013r.
przetargu

Regulamin przetargu

Celem przetargu jest wyłonienie osoby (fizycznej, prawnej, innego podmiotu), która złoży najkorzystniejszą ofertę przyjęcia w dzierżawę zabudowanej nieruchomości gruntowe, użytkowanej jako Stadion Miejski przy ul. Krótkiej nr 4 w Karpaczu, w celu zabudowy i zagospodarowania na funkcje sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi.

Z wyłonioną w wyniku przetargu osobą zawarta zostanie umowa dzierżawy na czas oznaczony 30 lat.

Burmistrz Karpacza zastrzega sobie prawo unieważnienia lub odwołania przetargu z ważnego powodu, jak też prawo zamknięcia przetargu bez wyboru żadnej ze złożonych ofert.

I. Otwarcie ofert (część jawna przetargu) będzie miało miejsce w dniu 16 lipca 2013r. o godz. 11:00 w Urzędzie Miejskim w Karpaczu (sala nr 10) przy ul. Konstytucji 3 Maja 54.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykona powołana zarządzeniem Burmistrza Karpacza komisja przetargowa.
2. W części jawnej przetargu biorą udział osoby, które wpłaciły wadium oraz złożyły oferty pisemne w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu o przetargu. Osoby te winne okazać się dokumentem potwierdzającym tożsamość (dowód osobisty, paszport) oraz stosownym umocowaniem upoważniającym do wzięcia udziału w przetargu w przypadku osób prawnych i innych podmiotów, lub pełnomocnictwem w przypadku działania w imieniu i na rzecz osób fizycznych.
3. Przetarg jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca wymogi formalne określone ogłoszeniem.
4. W części jawnej komisja przetargowa:
 - a. Ustala i podaje liczbę otrzymanych ofert.
 - b. Otwiera koperty z ofertami.
 - c. Sprawdza, czy wadia zostały wpłacone w terminie.
 - d. Weryfikuje kompletność ofert pod względem zgodności z ogłoszeniem przetargu.
 - e. Kwalifikuje i ogłasza, które oferty zostały dopuszczone do części niejawnej przetargu.
 - f. Przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów lub ich pełnomocników.

5. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:

- a. Nie odpowiadają warunkom przetargu.
- b. Zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie.
- c. Nie zawierają dokumentów, o których mowa w pkt XII ogłoszenia przetargu lub dokumenty te są niekompletne.
- d. Są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności zawartych danych, zawierają dopiski lub skreślenia.

6. Zawiadamia oferentów o terminie i miejscu rozpoczęcia części niejawnego przetargu.

7. Zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

II. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa:

1. Dokonuje szczegółowej analizy ofert, kierując się następującymi kryteriami ich oceny i przyporządkowuje im podane wagi punktowe:

a. Oceną walorów architektoniczno – przestrzennych, funkcjonalnych i użytkowych przedłożonej koncepcji programowo – przestrzennej zagospodarowania oddawanej w dzierżawę nieruchomości, w tym deklarowane możliwości realizacyjne: od 1 – do 4 pkt.

b. Oceną zamierzeń programowych i organizacyjnych obrazujących stopień całorocznego wykorzystania obiektu na cele sportowo – rekreacyjne z funkcjami towarzyszącymi, w tym dostępność obiektu dla zainteresowanych: od 1 – do 3 pkt.

c. Oferowaną kwotą czynszu dzierżawnego: od 1 - do 2 pkt.

Liczba przyznanych przez komisję przetargową punktów oceny oferty w poszczególnych kategoriach będzie ustalana indywidualnie przez każdego członka komisji w podanych przedziałach punktowych.

Ustalona w opisany sposób suma punktów we wszystkich kategoriach będzie punktową oceną całej oferty.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert (tj. o równych ocenach punktowych całej oferty) komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. Komisja zawiadamia oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia deklarowanej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego powyżej najwyższej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie będzie następnych postąpień. Postąpienie nie może być mniejsze niż 1% najwyższej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach.

2. Komisja przetargowa nie jest zobowiązana do zwrotu złożonych ofert przetargowych.

III. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, gdy na przetarg nie wpłynię ani jedna oferta lub żaden z oferentów nie zaoferuje miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego wyższej od wywoławczej. W przypadku konieczności przeprowadzenia dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym gdy nikt z oferentów, którzy złożyli oferty równorzędne, nie zgłosi wymaganego postąpienia.

IV. Z przebiegu przetargu komisja przetargowa sporządza protokół zawierający rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem. Protokół podpisują przewodniczący oraz członkowie komisji przetargowej. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Protokół ten stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy.

V. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

VI. Na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu osoba biorąca w nim udział może wnieść do Burmistrza Karpacza pisemną skargę w ciągu 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu. Burmistrz Karpacza rozpatruje skargę w ciągu 7 dni od daty jej wniesienia. Może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności związanych z przetargiem lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

VII. Burmistrz Karpacza w terminie do 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu wskaże osobie, która przetarg wygrała, termin zawarcia umowy oddania w dzierżawę będącej przedmiotem przetargu nieruchomości. Jeżeli wyłoniony w przetargu dzierżawca nie stawia się bez usprawiedliwienia w oznaczonym miejscu, dniu i godzinie w celu podpisania umowy, Burmistrz Karpacza może odstąpić od jej zawarcia.

VIII. Organizator przetargu gwarantuje, że wszelkie prawa autorskie całości oferty, w tym przedłożonej koncepcji programowo – przestrzennej, jako własność oferenta, nie będą wykorzystane w całości lub części poza potrzebami niniejszego przetargu bez zgody oferenta.