

**BURMISTRZ MIASTA I GMINY STRZELIN
OGŁASZA II PISEMNY PRZETARG OGRANICZONY
NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ WE WSI NIESZKOWICE GMINA STRZELIN**

Mający na celu wyłonienie Dzierżawcy, który wydzierżawi przedmiotową nieruchomość na okres 30 lat z przeznaczeniem na adaptację i modernizację na zakład (ośrodek) pielęgnacyjno-opiekuńczy.

Lp.	Położenie	Arkusze mapy	Nr działki	Pow. działki w ha	Przeznaczenie w m.p.z.p. dla miejscowości Nieszkowice	Nr księgi wieczystej - Stawka wywoławcza I etap II etap - termin wnoszenia czynszu
1.	Nieszkowice	1	250/7	0,4396 ha	Teren oznaczony symbolem UO/UP tereny usług oświaty alternatywnie o charakterze publicznym w tym usługi opieki zdrowotnej oraz kultury	WR1T/00036641/4 - I ETAP 1,00 zł netto/1 m ² pow. użytkowej budynku 0,20 zł netto/1m ² pow. działek II ETAP 4,00 zł netto/1 m ² pow. użytkowej budynku 0,50 zł netto/1m ² pow. działki - Czynsz płatny miesięcznie do 25 każdego miesiąca kalendarzowego. Stawka czynszu w I etapie będzie płatna od października 2015 r. natomiast czynsz w II etapie naliczona zostanie w terminie 7 dni od dostarczenia przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu zaświadczenia o oddaniu do użytkowania zakładu pielęgnacyjno-opiekuńczego. Czynsz będzie waloryzowany co 5 lat o średnioroczny procentowy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS uśredniony z okresu pięcioletniego.

Opis nieruchomości:

Na działce nr 250/7 AM 1 o pow. 0,4396 ha we wsi Nieszkowice stoi budynek, służący do dnia 30 czerwca 2015 r. jako Szkoła Podstawowa we wsi Nieszkowice. Budynek składa się z dwóch części: część szkolnej, dwukondygnacyjnej, niepodpiwniczonej oraz z części mieszkalnej również dwukondygnacyjnej, całkowicie podpiwniczonej. Nad całym budynkiem jest dach płaski, jednospadowy, kryty papą. Wysokość kondygnacji szkolnej -3,5 m, mieszkalnej – 2,80 m. Budynek posiada własną kotłownię, którą zlokalizowano w części szkolnej (wejście od podwórza). Zgodnie z dokumentacją techniczną z 1967 r. kubatura budynku wynosi 4547,42 m³, powierzchnia użytkowa wynosi łącznie 895,80 m² - budynek szkolny o powierzchni **794,20 m²** oraz dwa niewyodrębnione lokale mieszkalne służbowe o łącznej pow. 101,60 m² każde po 50,80 m², które objęte są umowami dożywotniego najmu. Bez zgody Wydzierżawiającego nie można wypowiedzieć ani zmieniać warunków zawartych umów najmu (wraz z zawartymi aneksami), w tym dotyczy to zmiany stawki czynszu najmu. Ponadto Dzierżawca będzie zobowiązany zapewnić swobodny dostęp do przedmiotowych lokali ich obecnym najemcom.

UWAGA:

W przedmiotowym przetargu obowiązuje Specyfikacja Istotnych Warunków przetargu pisemnego ograniczonego, która stanowi doprecyzowanie i uzupełnienie niniejszego Wykazu i którą można uzyskać w Wydziale Nieruchomości, Urbanistyki i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie, ul. Ząbkowicka 11, pok. nr 44 i 45, bądź jest do pobrania na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMiG Strzelin <http://bip.gmstrzelin.finn.pl>

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW
PRZETARGU PISEMNEGO OGRANICZONEGO
NA DZIERŻAWĘ NA OKRES 30 LAT NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ GMINY STRZELIN
POŁOŻONEJ WE WSI NIESZKOWICE Z PRZEZNACZENIEM NA ADAPTACJĘ
I MODERNIZACJĘ NA ZAKŁAD (OŚRODEK) PIELĘGNACYJNO-OPIEKUŃCZY**

1. Podstawą prawną przeprowadzenia przetargu jest uchwała Uchwały Rady Miejskiej Strzelina VII/97/15 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie długoletniej dzierżawy nieruchomości zabudowanej, położonej w obrębie wsi Nieszkowice, stanowiącej własność Gminy Strzelin
2. Przetarg przeprowadza się zgodnie z:
 - Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 z późn.zm.),
 - Niniejszą Specyfikacją Istotnych Warunków przetargu pisemnego ograniczonego
3. Przetarg pisemny na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości na okres 30 lat **jest ograniczony** dla osób fizycznych lub prawnych, którzy nieruchomość zabudowaną położoną w granicach działki nr 250/7 AM 1 o pow. 0,4396 ha we wsi Nieszkowice stanowiącą obiekt byłej szkoły podstawowej **zaadaptują, zmodernizują i przeznaczą pod działalność zakładu (ośrodka) pielęgnacyjno-opiekuńczego zgodnie z przepisami ustawy o działalności leczniczej (Dz.U. z 2013 r. poz.217 z późn.zm.), ustawy o pomocy społecznej (Dz.U. z 2015 r. poz. 163) i innych wymaganych w tym zakresie przepisów prawa.**
4. **ZASTRZEŻENIE:** Wyzierżawiający – Gmina Strzelin- zastrzega sobie prawo wypowiedzenia zawartej w drodze przetargu umowy w przypadku gdy cel na jaki nieruchomość jest wydzierżawiana nie zostanie zrealizowany.
5. **OPIS NIERUCHOMOŚCI:**

Na działce nr 250/7 AM 1 o pow. 0,4396 ha we wsi Nieszkowice stoi budynek, służący do dnia 30 czerwca 2015 r. jako Szkoła Podstawowa we wsi Nieszkowice. Budynek składa się z dwóch części: część szkolnej, dwukondygnacyjnej, niepodpiwniczonej oraz z części mieszkalnej również dwukondygnacyjnej, całkowicie podpiwniczonej. Nad całym budynkiem jest dach płaski, jednospadowy, kryty papą. Wysokość kondygnacji szkolnej - 3,5 m, mieszkalnej – 2,80 m. Budynek posiada własną kotłownię, którą zlokalizowano w części szkolnej (wejście od podwórza). Zgodnie z dokumentacją techniczną z 1967 r. kubatura budynku wynosi 4547,42 m³, powierzchnia użytkowa wynosi 895,80 m² - budynek szkolny o powierzchni 794,20 m² oraz dwa niewyodrębnione lokale mieszkalne służbowe o łącznej pow. 101,60 m² każde po 50,80 m², które objęte są umowami dożywotniego najmu. Bez zgody Wyzierżawiającego nie można wypowiadać ani zmieniać warunków zawartych umów (wraz z zawartymi aneksami), w tym dotyczy to zmiany stawki czynszu najmu. Ponadto Dzierżawca będzie zobowiązany zapewnić swobodny dostęp do przedmiotowych lokali ich obecnym najemcom.

Adaptacja, modernizacja i przystosowanie nieruchomości pod działalność zakładu (ośrodka) pielęgnacyjno-opiekuńczego wymagać będzie projektu oraz stosownych pozwoleń na budowę, które Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać na własny koszt i we własnym zakresie.
6. Czynsz dzierżawny będzie określany dwuetapowo: I etap naliczania stawki to czas adaptacji obiektu, II etap naliczania stawki czynszu to czas prowadzonej działalności zgodnie z celem na jaki się wydzierżawia nieruchomość.
 - 6.1. Stawka wywoławcza czynszu miesięcznego w I etapie – to 1,00 zł netto/1m² powierzchni użytkowej budynku oraz 0,20 zł netto /1 m² powierzchni działki tj. 4396 m²
 - 6.2. Stawka wywoławcza czynszu miesięcznego w II etapie – 4,00 zł netto /1m² powierzchni użytkowej budynku po adaptacji oraz 0,50 zł netto /1 m² pow. działki tj. 4396 m².

Czynsz dzierżawny zarówno w I jak i w II etapie płatny będzie miesięcznie do 25 każdego miesiąca kalendarzowego. Stawka czynszu w I etapie będzie płatna od

października 2015 r. natomiast czynsz w II etapie naliczona zostanie w terminie 7 dni od dostarczenia przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu zaświadczenia o oddaniu do użytkowania zakładu pielęgnacyjno-opiekuńczego.

Czynsz będzie waloryzowany co 5 lat o średnioroczny procentowy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS uśredniony z okresu pięcioletniego.

UWAGA: Wylicytowany czynsz dzierżawny w II etapie zostanie obniżony przez Wydierżawiającego o 50% w przypadku kiedy w zakładzie (ośrodku pielęgnacyjno-opiekuńczym) będą przyjmowani podopieczni z terenu Gminy Strzelin na preferencyjnych warunkach.

6.3. Oprócz miesięcznego czynszu dzierżawnego dzierżawca będzie zobowiązany opłacać należności publicznoprawne (podatki) oraz ponosić wszelkie koszty związane z prowadzeniem zakładu (ośrodka) pielęgnacyjno-opiekuńczego.

7. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej.

8. Czynności związane z przetargiem dokona Komisja Przetargowa wyznaczona przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin

9. CZĘŚĆ JAWNA PRZETARGU odbędzie się w dniu **24 września 2015 r. o godz. 11⁰⁰ (czwartek)** w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie, ul. Ząbkowicka 11, I piętro, sala nr 24

10. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie, ul. Ząbkowicka 11 /parter, pok.20/ w terminie **do dnia 21 września 2015 r.** w godzinach pracy Urzędu **pisemne zgłoszenie uczestnictwa** w przetargu ograniczonym na dzierżawę, które powinno zawierać informację z pkt 12 lit.a-d niniejszej Specyfikacji wraz z ofertą w zaklejonej kopercie z napisem „**Oferta na przetarg pisemny ograniczony na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi Nieszkowice – w dniu 24 września 2015 r.**” oraz wpłacenie wadium w kwocie **5.000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) w kasie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie czynnej w pn, śr. i cz. od 8.00. do 14.00, we wt. od 8.00. do 16.00 oraz w pt. od 8.00 do 13.00 lub na konto Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie prowadzone przez Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Strzelinie nr 84 9588 0004 0000 7780 2000 0060. Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygra, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygra od zawarcia umowy dzierżawy w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin.

11. Lista oferentów zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu wywieszona zostanie na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie, ul. Ząbkowicka 11, nie później niż 1 dzień przed wyznaczonym terminem części jawnej przetargu.

12. Oferta przetargowa powinna zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres zamieszkania oferenta, PESEL, NIP (dotyczy osób fizycznych)
- b) nazwę przedsiębiorcy, adres siedziby, NIP, REGON jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, prowadzący działalność gospodarczą,
- c) wyciąg z KRS (dotyczy oferentów, na których spoczywa obowiązek wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego)
- d) oświadczenie, że Dzierżawcy znany jest stan prawny i faktyczny nieruchomości,
- e) oferowane stawki czynszu dzierżawnego w I i II etapie (**wyższe niż stawki wywoławcze**),
- f) biznesplan planowanej inwestycji – pełna charakterystyka planowanej inwestycji wraz z graficzną wizualizacją zagospodarowania nieruchomości, która ma zawierać m.in. przedmiot działalności, liczbę miejsc dla podopiecznych, preferencyjne warunki dla podopiecznych przyjmowanych z terenu Gminy Strzelin; wielkość planowanych nakładów inwestycyjnych, sposób finansowania inwestycji – w przypadku

kredytowania – oświadczenie oferenta o zapewnieniu sfinansowania w części lub w całości przedsięwzięcia przez bank oraz opinię banku prowadzącego rachunek bieżący przedsiębiorcy;

- g) aktualne zaświadczenie o niezaleganiu lub stwierdzające stan zaległości w podatkach w Urzędzie Skarbowym;
- h) aktualne zaświadczenie o niezaleganiu lub stwierdzające stan zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne (ZUS),
- i) termin zagospodarowania nieruchomości (data rozpoczęcia i zakończenia adaptacji budynku),
- j) oświadczenie, że w przypadku wyboru oferty – oferent wyraża zgodę na złożenie w dniu podpisania umowy dzierżawy oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC do maksymalnej kwoty ustalonej w umowie dzierżawy oraz obowiązku wydania nieruchomości po rozwiązaniu i/lub wygaśnięciu umowy stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 KPC,
- k) do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium
- l) datę sporządzenia oferty
- m) podpis oferenta lub jego prawidłowo ustanowionego pełnomocnika.

13. W części jawnej przetargu Komisja Przetargowa:

- a) otwiera przetarg informując o danych zawartych w ogłoszeniu o przetargu
- b) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
- c) otwiera koperty z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty
- d) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu,
- e) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- f) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu odbywania się części niejawnego przetargu,
- g) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

13.1. Na przetarg mają wstęp tylko osoby które wpłaciły wadium i posiadają dowód jego wniesienia.

13.2. Każdy z uczestników przetargu, bądź ich reprezentantów, zobowiązany jest przedłożyć Komisji Przetargowej dokument stwierdzający jego tożsamość. Jeżeli uczestnika przetargu zastępuje inna osoba, winna ona przedstawić pełnomocnictwo z notarialnie poświadczonymi podpisami oraz wyciąg z KRS potwierdzający kompetencje osób udzielających pełnomocnictwa.

13.3. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania do części niejawnego przetargu, ofert które:

- zostały zgłoszone po wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie,
- zostały złożone przez oferentów, którzy nie wpłacili wadium, lub wpłacili wadium po wyznaczonym terminie,
- nie zawierają danych określonych w pkt. 12 niniejszej Specyfikacji,
- nie zawierają daty sporządzenia oferty,
- nie zawierają wyrażonych kwotowo, oferowanych stawek miesięcznego czynszu dzierżawnego – wyższych niż wywoławcze
- są nieczytelne, budzą wątpliwości, co do ich treści, rzetelności danych lub zawierają przeróbki i skreślenia,
- są ofertami warunkowymi.

14. Komisja Przetargowa w części niejawnego:

- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą pod względem wysokości czynszu oraz propozycji zagospodarowania nieruchomości lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- b) sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem,

c) występuje do Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin o zatwierdzenie wyniku prac Komisji Przetargowej.

15. Przy wyborze ofert Komisja Przetargowa bierze pod uwagę zaoferowane stawki czynszu, planowane przedsięwzięcia gospodarcze, które mają być podjęte na terenie nieruchomości oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty ustalone w Specyfikacji Istotnych Warunków przetargu pisemnego ograniczonego.

16. W przypadku złożenia równorzędnych ofert pod względem wysokości czynszu Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. O terminie dodatkowego przetargu ustnego Komisja zawiadomi ww. oferentów ustnie lub w przypadku ich nieobecności podczas części jawnej tj. 24 września 2015 r. o godz. 11.00 w siedzibie UMiG w Strzelinie (I piętro, sala nr 24), pisemnie.

17. O wyniku przetargu Komisja Przetargowa powiadomi wszystkich oferentów na piśmie. Informacja o wyniku przetargu zostanie wywieszona do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie, na okres 7 dni.

18. Wadium zwraca się niezwłocznie po zamknięciu przetargu, po pisemnej dyspozycji oferenta przetargu na wskazane konto, przy czym wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet wylicytowanego czynszu dzierżawnego.

19. Oferent, który wygra przetarg zobowiązany jest do podpisania protokołu z przetargu. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości na okres 30 lat. Odmowa podpisania protokołu jest jednoznaczna z odmową zawarcia umowy dzierżawy i skutkować będzie przepadkiem wadium.

20. Wyzierżawiający zawiadomi osobę ustaloną jako Dzierżawca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

W przypadku nieprzystąpienia Dzierżawcy do zawarcia umowy dzierżawy Wyzierżawiający może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

21. Niezbędną infrastrukturę potrzebną do funkcjonowania obiektu oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu Dzierżawca wykona własnym staraniem i na własny koszt, zgodnie z wydanymi warunkami przez gestorów sieci, o które Dzierżawca będzie samodzielnie i na własny koszt występował.

22. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli na przetarg nie wpłynęła ani jedna oferta lub jeżeli żaden z uczestników przetargu pisemnego nie zaoferował stawek czynszu wyższych niż stawki wywoławcze, a także jeśli Komisja Przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

23. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin zastrzega sobie prawo zakończenia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert, jak również zastrzega sobie prawo negocjacji wszelkich warunków oferty i umowy, swobodnego wyboru oferenta oraz przedłużenia terminu rozstrzygnięcia przetargu.

25. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego lub jego zakończeniu.

26. W przypadku wniesienia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, wstrzymuje dalsze czynności związane z wydzierżawieniem nieruchomości do czasu jej rozpatrzenia i zamieszcza niezwłocznie, na okres 7 dni, na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

27. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg.

Szczegółowe informacje można uzyskać w Wydziale Nieruchomości Urbanistyki i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy Strzelin (II piętro, pok.44), pod nr telefonu 71/3921971 wew. 143