

SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego, stanowiącej własność Gminy Gliwice, oznaczonej w ewidencji jako działka nr 29, obręb Kłodnica, w części o pow. 6600 m², z przeznaczeniem na zakład spopielania zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na okres 30 lat.

§ 1. PODSTAWA PRAWNA:

Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)

§ 2. WYDZIERŻAWIAJĄCY/ORGANIZATOR PRZETARGU:

Gmina Gliwice reprezentowane przez Prezydenta Miasta.

§ 3. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Opis nieruchomości.

Przedmiotem przetargu jest część niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Gliwice, położonej w Gliwicach pomiędzy ulicą Gen. Leopolda Okulickiego a aleją Jana Nowaka – Jeziorańskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 29, obręb Kłodnica. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr GL1G/00005646/2.

Działka zlokalizowana jest w zachodniej części miasta w odległości ok. 2,5 km od ścisłego centrum Gliwic. Otaczający teren jest płaski, zagospodarowany zielenią, a istniejącą w sąsiedztwie zabudowa to cmentarz, oczyszczalnia ścieków oraz centrum handlowe „ARENA”. W odległości ok. 620 m od granicy działki w kierunku południowym znajdują się budynki jednorodzinne przy ul. Kozielskiej, a w odległości ok. 690 m budynki wielorodzinne na osiedlu Gwardii Ludowej.

Przedmiotowa działka ma kształt nieregularny zbliżony do trapeza. Północno-wschodni narożnik działki stanowi węzeł drogowy, zjazd z drogi DK 88. Od północy działka przylega bezpośrednio do alei Jana Nowaka Jeziorańskiego, a od strony wschodniej do ulicy Gen. Leopolda Okulickiego. Południowa granica działki przylega bezpośrednio do Centralnego Cmentarza Komunalnego, zaś zachodnia część graniczy z działką nr 26, obręb Kłodnica, stanowiącą pas zieleni i miejsca postojowe, niezbędne do obsługi Centralnego Cmentarza Komunalnego w Gliwicach.

Do wydzierżawienia przeznacza się jedynie część działki o powierzchni 6600 m² (powierzchnia całkowita działki wynosi: 2,3114 ha), która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została oznaczona symbolem 12 Un, dla której przeznaczeniem podstawowym są usługi, parkingi, zieleń urządzona, w ramach którego dopuszcza się lokalizację instalacji do spopielania zwłok – krematoriów.

Przedmiotowa część działki na chwilę obecną w przeważającej części stanowi niezagospodarowany teren zieleni oraz w części, miejsca parkingowe i pas drogi wewnętrznej służącej jako dojazd do parkingu do obsługi cmentarza.

2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty specyfikacją oznaczony jest symbolem:

12 Un co oznacza **tereny usług i drobnej wytwórczości**

Przeznaczenie podstawowe:

- usługi, parkingi i zieleń urządzona.

Jedną z obowiązujących zasad lokalizacji przeznaczenia dla ww. terenu jest dopuszczenie lokalizacji instalacji do spopielania zwłok – krematoriów.

04 KDG co oznacza **tereny dróg publicznych klasy głównej.**

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu droga publiczna o symbolu 04 KDG zalicza się do terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego oraz przedmiotowa działka znajduje się w terenie opisanym jako strefa sanitarna do 50 m i 150 m od cmentarza.

§ 4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Opisaną w § 3 nieruchomość przeznacza się do wydzierżawienia na okres 30 lat w celu realizacji zakładu spopielenia zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 5. WARUNKI DZIERŻAWY

Warunkiem wydzierżawienia części działki nr 29, obręb Kłodnica o powierzchni 6600 m² jest przystąpienie do realizacji inwestycji tj. budowy zakładu spopielenia zwłok w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy (przez „realizacja inwestycji” należy rozumieć dokonanie wpisu w dzienniku budowy świadczącym o rozpoczęciu budowy).

Przewiduje się 12 miesięczny okres przygotowawczy do realizacji inwestycji, w czasie którego Dzierżawca zobowiązany jest do uzgodnienia warunków skomunikowania działki, uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia realizacji inwestycji.

Nieprzystąpienie do realizacji inwestycji i/lub nieuzyskanie pozwolenia na budowę lub brak możliwości skomunikowania działki nr 29 stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Wydzierżawiający nie będzie pobierał opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego do czasu uzyskania decyzji oddającej zakład do użytkowania, nie dłużej jednak niż przez 12 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy.

Dzierżawca z chwilą podpisania umowy dzierżawy będzie mógł dysponować nieruchomością na cele budowlane.

Realizacja przeznaczenia tj. budowa zakładu musi spełniać najwyższe wymagania jakościowe oraz wymagania bezpieczeństwa, a jej koszty ponosi wyłącznie Dzierżawca. Pod względem funkcjonalnym budynku i urządzenia powinny odpowiadać zapotrzebowaniu i celowi, jakiemu mają służyć. Z uwagi na profil działalności dzierżawca zobowiązany będzie do takiego zagospodarowania terenu, który dyskretnie wpisze się w charakter nieruchomości sąsiednich i zostanie oddzielony kurtyną zieleni od strony centrum handlowego oraz nieruchomości mieszkalnych.

Dzierżawca w umowie dzierżawy zobowiąże się także do prowadzenia działalności w sposób nie uciążliwy dla nieruchomości sąsiednich, z zachowaniem standardów ochrony środowiska.

Szczegółowe warunki dzierżawy znalazły się we wzorze umowy, która stanowi załącznik do niniejszej specyfikacji.

§ 6. OBCIĄŻENIA

Dzierżawca jest zobowiązany do uzgodnienia możliwości skomunikowania terenu oraz dostosowania układu drogowego w ramach realizacji przeznaczenia. Dodatkowo przy planach zagospodarowania terenu należy wziąć pod uwagę ograniczenia wynikające z oznaczonego w planie gazociągu wraz ze strefą techniczną oraz istniejącej w terenie sieci gazociągowej, dla której strefy ochronne należałoby szczegółowo uzgodnić z operatorem sieci.

W związku z powyższym realizacja zakładu spopielenia zwłok możliwa jest jedynie na terenie, oznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem „12 Un”, wolnym od ograniczeń typu: strefy techniczne sieci gazociągowej, obowiązujące linie zabudowy, istniejący parking dla Cmentarza Centralnego. Na terenie działki przebiega również strefa sanitarna cmentarza.

Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do parkingu przy Centralnym Cmentarzu Komunalnym, jako zarządca drogi w myśl przepisów Ustawy o drogach publicznych. Ponadto Dzierżawca zobowiązany będzie do zachowania istniejącego układu drogowego tj. dojazd, droga wewnętrzna oraz miejsca parkingowe w obecnym kształcie oraz zachowania bezpłatnego i ogólnodostępnego charakteru układu dla wszystkich dojeżdżających do Centralnego Cmentarza Komunalnego, korzystających z miejsc parkingowych i przeznaczonych pod handel.

§ 7. WARUNKI PRZETARGU:

1. Warunkiem dopuszczenia do udziału w przetargu jest:

- 1) wpłata wadium
- 2) przedłożenia oryginału dowodu wniesienia wadium przed otwarciem przetargu,

3) złożenia w dniu przetargu przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się ze stanem zagospodarowania nieruchomości w terenie i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad ukrytych nieruchomości, o których Wyzierżawiający nie wiedział, a oferent w toku postępowania nie wykrył dokonując niezbędnej inspekcji,

4) złożenia w dniu przetargu przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się z warunkami przetargu, umową dzierżawy i że jest gotowy do jej podpisania.

5) przedłożenie aktualnego dokumentu potwierdzającego status prawny oferenta tj. KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (wydanie nie wcześniej niż na trzy miesiące przed dniem otwarcia przetargu), decyzję o nadaniu numeru NIP (kopie wymienionych dokumentów opatrzone klauzulą „za zgodność z oryginałem” oraz podpisem oferenta) lub umowę sankcjonującą powstanie spółki prawa handlowego w organizacji,

6) złożenia w dniu przetargu oświadczenia o braku zaległości z płatnościami na rzecz Gminy Gliwice z jakiegokolwiek tytułu.

7) stawienie się w dniu przetargu w wyznaczonym miejscu i czasie

2. Wadium:

1) Organizator przetargu ustala wadium w wysokości **15 000 zł** (słownie złotych: piętnaście tysięcy 00/100) tj. trzykrotność wywoławczego czynszu miesięcznego.

2) wadium należy wnieść na w formie pieniężnej dokonując przelewu na konto bankowe Urzędu Miejskiego w Gliwicach – ING Bank Śląski S.A. nr **42 1050 1230 1000 0022 7701 5257 z tytułem przelewu „Przetarg, zakład spopielenia zwłok oraz wpisać nazwę kto będzie dzierżawcą”**. Wadium winno być **uznane** na rachunku gminy **najpóźniej w dniu 26 września 2013r.**

3) wadium w dniu podpisania umowy dzierżawy staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy i pozostaje na koncie depozytowym Urzędu do dnia zakończenia umowy dzierżawy.

4) kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania warunków dzierżawy.

5) wpłacone wadium podlega:

a) zwrotowi pozostałym uczestnikom w terminie do 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu na wskazane konto bankowe zgodnie ze złożoną pisemną dyspozycją;

b) przypadkowi, jeżeli osoba ustalona jako zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu.

3. Komisja przetargowa:

1) powołuje się 5-osobową komisję, w składzie wyznaczonym przez Organizatora. W skład komisji wchodzi przewodniczący komisji, jego zastępca oraz pozostali członkowie komisji.

2) w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji oraz osoby bliskie tym osobom w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. Z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

4. Przebieg przetargu:

1) przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy lub osoby upoważnione do ich reprezentowania wpisują się na listę obecności, przy jednoczesnym sprawdzeniu dokumentów potwierdzających tożsamość. Lista obecności zawiera w szczególności odpowiednio imię i nazwisko oraz adres osoby fizycznej albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli uczestnikiem jest osoba prawna lub inny podmiot. W przypadku jeżeli

uczestnik działa poprzez przedstawiciela na liście obecności wpisuje się dodatkowo dane przedstawiciela. Tożsamość osób zostanie sprawdzona.

2) po otwarciu przetargu przewodniczący komisji lub osoba upoważniona przez przewodniczącego komisji do prowadzenia przetargu podaje do wiadomości:

- informację o dopuszczonych uczestnikach przetargu
- informację dotyczące przedmiotu przetargu
- informację odnośnie zasad licytacji
- imię i nazwisko osoby prowadzącej przetarg oraz skład komisji przetargowej

3) wyłonienie najwyższej oferty na wysokość czynszu dzierżawnego następuje w drodze licytacji oferentów o co najmniej minimalną kwotę postąpienia, która wynosi **500,00 zł netto** (słownie złotych: pięćset 00/100).

4) do rozstrzygnięcia przetargu konieczne jest dokonanie jednego minimalnego postąpienia, również w przypadku, gdy do przetargu zostanie dopuszczona tylko jedna osoba. W przypadku, gdy żadna z osób, które zgłosiły się na przetarg, nie dokona minimalnego postąpienia, przetarg uważa się za nierozstrzygnięty.

5) uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

6) po trzykrotnym wywołaniu najwyższej stawki czynszu dalsze postąpienia nie są przyjmowane, a osoba prowadząca licytację zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała przetarg.

7) komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu w dwóch egzemplarzach, po jednym dla organizatora i osoby, która wygrała przetarg. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

5. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty jeżeli nie wpłynie żadne wadium, lub jeżeli uczestnik/cy postępowania przetargowego nie zgłoszą żadnego postąpienia, nie przedłożą aktualnego dokumentu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 5) lub oświadczenie, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 6) okaże się niezgodne z prawdą.

6. Osoba, która wygrała przetarg będzie zobowiązana do zawarcia umowy dzierżawy. Zawarcie umowy nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu.

7. Zawiadomienie o terminie i miejscu podpisania umowy dzierżawy, o którym mowa w § 7 ust 2 pkt 5) lit. b) zostanie wysłane na adres zamieszkania/siedziby wskazany na liście obecności, o której mowa w § 7 ust 4. pkt 1) przez osobę, która wygrała przetarg. Wygrywający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania o wszelkich zmianach adresowych, pod rygorem przyjęcia, że zawiadomienie wysłane na adres wskazany na ww. liście wywołuje skutki przewidziane przepisami prawa.

8. Tryb zaskarżenia rozstrzygnięć przetargu:

1) Uczestnik przetargu może zaskarżyć do organizatora, w terminie 7 dni od zamknięcia przetargu, czynności związane z jego przeprowadzeniem.

2) Skargę należy wnieść na piśmie.

3) Skarga wniesiona po terminie pozostaje bez rozpoznania. Termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało nadane w placówce pocztowej operatora publicznego, wysłane drogą elektroniczną lub złożone w tut. Urzędzie. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane z zawarciem umowy dzierżawy.

4) Organizator rozpatrując skargę może:

- a) oddalić skargę jako niezasadną,
- b) uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie zaskarżonej czynności,
- c) unieważnić przetarg

5) Organizator zawiadamia skarżącego o sposobie rozpatrzenia skargi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia jej złożenia.

9. Organizator sporządza ogłoszenie o wyniku przetargu, zawierające informację o dacie i miejscu przeprowadzenia przetargu, oznaczenie nieruchomości i wygrywającego oraz stawkę wywoławczą i najwyższą stawkę czynszu osiągniętą w przetargu i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu i/lub na stronie internetowej Urzędu na okres 7 dni.

§ 8. STAWKA CZYNSZU DZIERŻAWNEGO:

Miesięczny czynsz wywoławczy wynosi: **5000,00 zł netto** (słownie złotych: pięć tysięcy 00/100) za wydzierżawienie opisanej w § 3 nieruchomości.

Do czynszu zostanie doliczony podatek od towarów i usług w wysokości określonej powszechnie obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.

Za wyjątkiem okresu zwolnienia z czynszu dzierżawnego tj. do czasu uzyskania decyzji oddającej zakład do użytkowania nie dłużej jednak niż przez 12 m-cy od dnia podpisania umowy dzierżawy, czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej w drodze postępowania przetargowego będzie płatny w okresach miesięcznych w terminie do 20-go każdego miesiąca.

Wysokość czynszu dzierżawnego ustalona w postępowaniu przetargowym może być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.

Czynsz dzierżawny nie uwzględnia innych opłat ponoszonych przez *Dzierżawcę*, w szczególności z tytułu dostawy mediów oraz podatku od nieruchomości. *Dzierżawca* zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej podatku od nieruchomości i uiszczania należnego podatku od nieruchomości. Ewentualna korekta deklaracji podatkowej w zakresie powierzchni nieruchomości, podlegającej opodatkowaniu pozostaje w kompetencji *Dzierżawcy*. Zmiana powierzchni związana z przebudową, rozbudową etc nieruchomości wymaga decyzji właściwego inspektora nadzoru budowlanego.

§ 9. KRYTERIA WYBORU:

Najlepszą ofertę na wydzierżawienie nieruchomości opisanej w § 3 stanowi miesięczny czynsz dzierżawny w najwyższej wysokości zaproponowany przez uczestników przetargu dopuszczonych do postępowania przetargowego, zgodnie z warunkami określonymi w § 7, w drodze licytacji.

§ 10. CZAS TRWANIA UMOWY:

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 30 lat.

2. Szczegółowe warunki umowy zostały zawarte we wzorze do umowy dzierżawy.

§ 11. UWAGI KOŃCOWE:

1. Otwarcie przetargu nastąpi w pokoju nr 432 na IV piętrze budynku Urzędu Miejskiego w dniu **30 września 2013 roku** o godzinie **12⁰⁰**

2. Nieruchomość stanowi teren ogólnodostępny. Oględziny mogą nastąpić w każdym czasie. Okazanie nieruchomości przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami może nastąpić po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu.

3. Integralną częścią specyfikacji jest załącznik mapowy oraz umowa dzierżawy, której treść nie podlega negocjacji.

