

## **REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO NA ODDANIE W DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI,**

zajętych pod przystań żeglarską „Biała Góra”, stanowiących własność Powiatu Sztumskiego,  
na okres 15 lat.

### **I. Informacje podstawowe**

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość zajęta pod przystań żeglarską „Biała Góra”, stanowiąca własność Powiatu Sztumskiego, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków działką nr 271/1 o pow. 1,9420 ha, położoną w obrębie Biała Góra, gmina Sztum, powiat Sztumski posiadająca księgę wieczystą nr KW GD2I/00021928/6, działka nr 225/4 o pow. 0,0927 ha, położona w obrębie Biała Góra, gmina Sztum, powiat Sztumski posiadająca księgę wieczystą nr KW GD2I/00021920/0 oraz działka nr 415/3 o pow. 1,7893 ha, położona w obrębie Benowo, gmina Ryjewo, powiat Kwidzyński, posiadająca księgę wieczystą KW nr GD1I/00051665/6 wraz z posadowionymi na nich obiektami budowlanymi i infrastrukturą techniczną oraz z wyposażeniem.
2. Organizator przetargu pisemnego nieograniczonego sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości stanowiących własność Powiatu Sztumskiego przeznaczonych do dzierżawy w przetargu nieograniczonym na okres 15 lat, w którym zostały ujęte przedmiotowe nieruchomości. Wykaz został wywieszony na okres 21 dni (od 20.08.2021 r. do 10.09.2021 r. w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie ul. Mickiewicza 31 (tablica ogłoszeń – parter) oraz zamieszczony na stronach internetowych Powiatu Sztumskiego [www.bip.powiatsztumski.pl](http://www.bip.powiatsztumski.pl). Informacja o wywieszeniu wykazu została poddana do publicznej wiadomości za pośrednictwem prasy o zasięgu lokalnym w dniu 20.08.2021 r.
3. Organizator przetargu pisemnego nieograniczonego udostępni informacje o przetargu poprzez wywieszenia ogłoszenia o przetargu w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie ul. Mickiewicza 31 (tablica ogłoszeń – parter), oraz umieszczenie go na stronach internetowych Powiatu Sztumskiego [www.bip.powiatsztumski.pl](http://www.bip.powiatsztumski.pl). Informacja o wywieszeniu ogłoszenia zostanie podana do publicznej wiadomości za pośrednictwem prasy o zasięgu wojewódzkim jak również o zasięgu krajowym za pośrednictwem ogólnopolskiego serwisu ogłoszeniowego - Monitor Urzędowy [www.monitorurzedowy.pl](http://www.monitorurzedowy.pl)
4. Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym powinno zawierać informacje o:
  - a) danych zawartych w wykazie, w pkt. 2, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
  - b) cenie wywoławczej czynszu dzierżawnego,
  - c) obciążeniach nieruchomości,
  - d) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość,
  - e) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert,
  - f) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu,
  - g) terminie i miejscu części jawnej przetargu,
  - h) wysokości i formie wadium, oraz terminie i miejscu jego wniesienia
  - i) skutkach uchylania się od zawarcia umowy,
  - j) zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania jakichkolwiek z ofert jak również odwołania przetargu z podaniem uzasadnionej przyczyny

5. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest zapoznać się ze stanem nieruchomości.

## **II. WYMOGI DOTYCZĄCE FORMY ZŁOŻENIA OFERTY:**

1. Złożenie oferty w zaklejonej kopercie,
2. Opatrzanie koperty danymi identyfikacyjnymi oferenta.

## **III. OFERTA POWINNA ZAWIERAĆ:**

1. Imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot
2. Datę sporządzenia oferty
3. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje warunki bez zastrzeżeń
4. Oferowany roczny czynsz dzierżawny (netto) + należny podatek VAT
5. Oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem istniejącym nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
6. Krótki opis działalności gospodarczej jaką oferent zamierza prowadzić na terenie przedmiotowej nieruchomości.
7. Krótki opis przedstawiający doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej zakresie turystyki wodnej.
8. Paraflowany na wszystkich stronach przez wykonawcę lub osobę należycie umocowaną wzór umowy dzierżawy, który stanowi załącznik nr 2 do ogłoszenia.
9. Oświadczenie oferenta o niezaleganiu z podatkami i opłatami.
10. Oświadczenie oferenta o niezaleganiu z opłatami czynszowymi za inne najmowane i dzierżawione nieruchomości i lokale mieszkalne i użytkowe.
11. Oświadczenie oferenta, że nie wszczęto przeciwko niemu postępowania likwidacyjnego bądź upadłościowego.
12. Oświadczenie oferenta o niezaleganiu w opłacaniu składek z tytułu ubezpieczenia społecznego w przypadku prowadzenia przez oferenta działalności gospodarczej.
13. Aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny wypis z właściwego rejestru w przypadku prowadzenia przez oferenta działalności gospodarczej.
14. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych oferenta w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu, przy zachowaniu zasady jawności postępowania przetargowego i wyniku przetargu .

## **IV. DO OFERTY NALEŻY DOŁĄCZYĆ:**

1. kopię dowodu wniesienia wadium przez oferenta;
2. w przypadku gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika – pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego.

## **V. WADIUM:**

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie przez uczestnika przetargu najpóźniej do dnia **20.01.2022 r.** na konto tut. Starostwa Powiatowego w Sztumie: Bank Spółdzielczy w Sztumie 96 8309 0000 0010 0029 2000 0080 wadium w wysokości 1200 zł. Wskazany termin jest terminem zaksięgowania środków na rachunku bankowym w/w Urzędu.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego. W pozostałych przypadkach wadium zwraca się w terminie 3 dni roboczych po odwołaniu lub zamknięciu przetargu na konto wskazane przez oferenta.

3. W przypadku uchylenia się od podpisania w/w umowy przez oferenta, który wygrał przetarg wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi.

## **VI. WYMOGI DOTYCZĄCE OFERTY:**

1. Oferty pisemne należy składać w Punkcie Obsługi Interesanta (parter) Starostwa Powiatowego w Sztumie ul. Mickiewicza 31 **do dnia 24.01.2022 r. do godz. 14<sup>00</sup>** w zamkniętych kopertach z napisem: „ przetarg pisemny nieograniczony na oddanie w dzierżawę nieruchomości zajętych pod przystań żeglarską Biała Góra.”
2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki przetargu określone w ogłoszeniu.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu, a także jeżeli komisja przetargowa odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty.

## **VI. PRZETARG SKŁADA SIĘ Z CZĘŚCI JAWNEJ I NIEJAWNEJ:**

1. Część jawna odbywa się w obecności oferentów i nastąpi w dniu **26.01.2022 r. o godz. 10<sup>00</sup> w Sali nr 8** (parter) Starostwa Powiatowego w Sztumie.
2. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg a następnie wraz z komisją przetargową:
  - a) podaje liczbę otrzymanych ofert,
  - b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami, sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które je złożyły,
  - c) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
  - d) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
  - e) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
  - f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
  - a) nie odpowiadają warunkom przetargu,
  - b) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - c) nie zawierają danych wymienionych w niniejszym ogłoszeniu, są niekompletne lub budzą wątpliwości co do ich treści,
  - d) do ofert nie dołączono kopii dowodu wpłacenia wadium.
4. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę jako jedyne kryterium zaoferowaną cenę.
5. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty. Komisja zawiadamia tych oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie z treścią równorzędnych ofert. W dodatkowym przetargu ustnym organicznym oferenci zgłaszają kolejne postąpienie ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie

nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

6. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu a jeden dla osoby, która wygrała przetarg. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przez członków Komisji Przetargowej oraz osobę wyłonioną w przetargu jako dzierżawcę nieruchomości.
7. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu oraz podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie właściwego urzędu, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu.
8. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy.

## **VII. PODPISANIE UMOWY DZIERŻAWY:**

1. Organizator przetargu zawiadomi dzierżawcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy w terminie do 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku uchylenia się od podpisania w/w umowy wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi. Wzór umowy dzierżawy stanowi załącznik do ogłoszenia o przetargu.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy na zasadach zawartych w projekcie umowy dzierżawy.
3. Umowa zostanie zawarta na czas oznaczony – 15 lat.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania zgody Wyzierżawiającego na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie.
5. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę.
6. Nakłady remontowe i ulepszenia w przedmiocie dzierżawy, mogą być dokonywane przez Dzierżawcę jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
7. Wszelkie koszty związane z nakładami, o których mowa w pkt VII. ppkt 6, pokryte zostaną ze środków własnych Dzierżawcy, który zobowiązuje się do niewystępowania o zwrot poniesionych kosztów nawet w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

## **VIII. CZYNSZ DZIERŻAWNY:**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu dzierżawnego oraz wszelkich opłat związanych z gospodarowaniem przedmiotową nieruchomości wynikających z przepisów prawa zgodnie z projektem umowy dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać czynsz dzierżawny w terminie i na konto wskazane w fakturze, wystawionej przez Wyzierżawiającego i przekazanej Dzierżawcy.
3. W przypadku zwłoki w płatności z tytułu czynszu Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.
4. Za datę dokonania płatności uważa się datę uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.
5. Wyzierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu dzierżawnego na podstawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od następnego miesiąca następującego po miesiącu publikacji tego wskaźnika przy czym pierwsze naliczenie nastąpi w 2025 roku.

6. Dzierżawca oprócz czynszu zobowiązuje się uiszczać opłaty z następujących tytułów:
  - a) zużycia energii elektrycznej,
  - b) zużycia wody,
  - c) wywóz ścieków,
  - d) wywóz śmieci,
  - e) innych kosztów eksploatacyjnych.
7. Dzierżawca jest zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach lokalnych, (t. j. Dz. U. z 2019 r. 9, poz. 1170 ze zmianami), podatnikiem podatku od nieruchomości.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami mediów, o których mowa w pkt VIII pkt 7.

## **IX. WARUNKI DODATKOWE W ODNIESIENIU DO OFERENTA, KTÓRY ZOSTAŁ WYŁONIONY JAKO DZIERŻAWCA:**

1. Warunkiem podpisania umowy dzierżawy jest złożenie przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg kaucji pieniężnej w wysokości równej sześciomiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu brutto, uiszczonej przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego: 96 8309 0000 0010 0029 2000 0080 w terminie najpóźniej 3 dni przed datą zawarcia umowy.
2. Dzierżawca celem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego z tytułu umowy dzierżawy zobowiązany jest do złożenia terminie najpóźniej 3 dni przed datą zawarcia umowy:
  - a) oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego na koszt Dzierżawcy, w którym podda się on rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1575 z późn. zm),
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania okresowych kontroli pomostów tworzących przystań w Białej Górze, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 11 ustawy o żegludze śródlądowej ( t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1863 z późn. zm.), przez podmiot o którym mowa w § 1 i § 21 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 5 listopada 2010 r. w/s wymagań techn. i wyposażenia statków żeglugi śródlądowej oraz upoważnienia podmiotów dokonywania przeglądów statków (Dz. U. z 2010 Nr 216, poz. 1423 z późn. zm). Niniejsze podlega zgłoszeniu Dyrektorowi Żeglugi Śródlądowej w Gdańsku celem posiadania aktualnego uproszczonego świadectwa żeglugi śródlądowej dla każdego z pomostów.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania okresowych kontroli rocznych oraz 5-letnich o których mowa w art. 62 ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2020, poz. 1333 z późn. zm) budynku usytuowanego na dzierżawionym gruncie i zaleceń z nich wynikających.
5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za mienie znajdujące się na terenie przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy.
7. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej ciąży na Dzierżawcy nieruchomości.
8. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę.

**X.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie przetargu pisemnego nieograniczonego, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości ( t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 ze zmianami) oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.)

**XI.** Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego wywieszony zostanie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie ul. Mickiewicza 31 (tablica ogłoszeń – parter), umieszczony na stronach internetowych Powiatu Sztumskiego [www.bip.powiatsztumski.pl](http://www.bip.powiatsztumski.pl)