**Regulamin**

**pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego**

na **dzierżawą** terenu o powierzchni 4338 m2 obejmującego część działki oznaczonej numerem 1097/10 z obrębu 3-Police z przeznaczeniem na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe z dostępem do wody.

**I. Postanowienia ogólne**

**1)** Regulamin określa zasady przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na **dzierżawą** terenu o powierzchni 4338 m2 obejmującego część działki oznaczonej numerem 1097/10 z obrębu 3-Police.

**2)** Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty.

**3)** Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej, a w przypadku ofert równorzędnych – dodatkowo z przetargu ustnego.

**II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu**

**1)** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn.zm.)

**2)** Uchwala Nr LII/391/02 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom, wyrażania zgody na stosowanie przez Zarząd Gminy bonifikat od ustalonej ceny w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz zastosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonych na raty niespłaconych części ceny, zmienionej Uchwałą Nr VIII/68/03 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania gruntu na targowisku gminnym przy ul. PCK w Policach, Uchwałą Nr XVII/121/07 Rady Miejskiej w Policach z dnia 20 grudnia 2007 r., Uchwałą Nr XL/301/09 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 maja 2009 r., Uchwałą Nr LIX/443/10 Rady Miejskiej w Policach z dnia 26 października 2010 r., Uchwałą Nr XLII/410/2018 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 maja 2018 r.

**III. Przedmiot przetargu**

Przedmiotem przetargu jest oddanie w dzierżawę na 20 lat terenu o powierzchni 4338 m2, stanowiącego część działki numer 1097/10 z obrębu 3-Police, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW SZ2S/00034388/9, oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 12 Prt 40 Z,RN, tj. rekreacyjno-wypoczynkowe z dostępem do wody .

**IV. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu**

1) Uczestnikiem przetargu może być osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej. Uczestnik może występować osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

**2)** Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości, terminie i formie wskazanej w ogłoszeniu o przetargu. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, zostaje zaliczone na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego. Pozostałym oferentom wadium zostaje zwrócone niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później, niż przed upływem trzech dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

**3)** Każdy oferent może złożyć tylko jedną, pisemną ofertę sporządzoną w języku polskim. Miejsce i termin złożenia oferty określone zostały w ogłoszeniu o przetargu.

**V. Oferta**

**1)** Oferta winna być sporządzona w formie pisemnej w języku polskim, zgodnie z danymi zawartymi w ogłoszeniu o przetargu.

**2)** Koperta zawierająca ofertę i wymagane załączniki powinna być zamknięta oraz posiadać następujące oznaczenie:

„**Burmistrz Polic**

**Przetarg - dzierżawa cz. dz. 1097/10 „ Jasienica”**

**3)** Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia oferty ponosi wyłącznie oferent.

**VI. Przetarg**

**1)** Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykona Komisja Przetargowa. Przewodniczącego oraz członków Komisji powołuje Burmistrz Polic. Komisja może przeprowadzić czynności w składzie minimum trzyosobowym, przy czym obecność Przewodniczącego Komisji Przetargowej jest konieczna w każdym przypadku.

**2)**  Przetarg może się odbyć, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

**3)** Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej. Część jawna odbywa się w obecności oferentów.

**Część jawna przetargu**

W części jawnej przewodniczący Komisji przetargowej otwiera przetarg i przekazuje oferentom następujące informacje:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,

- powierzchnię nieruchomości,

- wywoławczą stawkę netto za 1 m2 rocznego czynszu dzierżawnego,

- obciążenia nieruchomości,

- zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość,

- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,

- termin zagospodarowania nieruchomości,

- wysokość opłat z tytułu dzierżawy i zasady ich aktualizacji .

- termin wnoszenia czynszu dzierżawnego,

- skutki uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy,

- zastrzeżenie o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

 Komisja przetargowa:

- podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium

- dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty;

- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

- weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;

- zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;

- zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:

- nie odpowiadają warunkom przetargu;

- zostały złożone po wyznaczonym terminie;

- nie zawierają danych wymienionych w punkcie 5 ogłoszenia o przetargu lub dane te są niekompletne;

- do ofert nie dołączono dowodu wpłaty wadium;

- są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

**Część niejawna przetargu**

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.   
W miarę potrzeb Komisja może wnioskować do Burmistrza o powołanie niezależnych konsultantów do dokonania analiz i ocen ofert złożonych w przetargu.

Przy ocenie oferty Komisja bierze pod uwagę następujące kryteria:

1) proponowaną stawkę netto za 1 m2 rocznego czynszu za dzierżawę terenu,

2) koncepcję architektoniczną zagospodarowania nieruchomości.

Maksymalną wartość punktową poszczególnych kryteriów, zwaną wagą kryterium, ustala się w wysokości: 1) proponowana stawka netto za 1 m2 rocznego czynszu za dzierżawę terenu – 70 punktów

2) koncepcja zagospodarowania nieruchomości – 30 punktów

Komisja dokonuje oceny, poprzez określenie wartości punktowej, każdej oferty oddzielnie w następujący sposób:

1) wartość punktowa kryterium proponowanej stawkę netto za 1 m2 rocznego czynszu za dzierżawę terenu :

**Sof – Swyw**

**Pco = -------------------------------- x 70**

**Smax - Swyw**

gdzie: **Pco**– ostateczna ilość punktów przyznana ofercie ;

**Swyw –** stawka czynszu wywoławcza;

**Sof** – stawka czynszu oferowana przez Oferenta;

**Smax** – najwyższa cena oferowana w przetargu;

2) wartość punktowa kryterium projektowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości wyliczana jest w następujący sposób:

- jednostkową ocenę punktową kryterium projektowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości, dla każdej oferty oddzielnie  **(Pzco)**, każdy z członków Komisji dokonuje indywidualnie, przyznając od 0 do 30 punktów.Komisyjną ocenę punktową kryterium koncepcji zagospodarowania nieruchomości, dla każdej oferty oddzielnie **(Pzko)** uzyskuje się w ten sposób, że sumę punktów przyznanych przez poszczególnych członków Komisji dzieli się przez ilość członków komisji:

**∑ Pzco  Pzko = ------------------------------** ilość członków Komisji

Oceny atrakcyjności poszczególnych ofert **(Ao**) dokonuje się przez zsumowanie przyznanych przez Komisję danej ofercie punktów za oba kryteria:

**Ao= Pco+ Pzko**

Przetarg wygrywa oferent, którego oferta uzyskała największą ilość punktów.

W przypadku, gdy żadna z ofert, z uwagi na przedstawioną koncepcję zagospodarowania nieruchomości, nie uzyska akceptacji Komisji, Komisja dokonuje zamknięcia postępowania przetargowego bez wyboru którejkolwiek z ofert.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty. Komisja zawiadamia oferentów, którzy złożyli oferty równorzędne, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie stawkę powyżej najwyższej zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Postąpienie nie może wynosić mniej, niż 1% najwyższej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach.

**4) Protokół z przetargu**

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.  Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół powinien zawierać informacje o:

a) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;

b) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;

c) obciążeniach nieruchomości;

d) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;

e) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;

f) osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz   
z uzasadnieniem;

g) informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;

h) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;

i) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej   
w przetargu jako zwycięzca przetargu;

j) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;

k) dacie sporządzenia protokołu.

 Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Wydzierżawiającego, a jeden dla osoby ustalonej jako Dzierżawca nieruchomości.

 Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu jako Dzierżawca nieruchomości.

 Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy.

**VII. Zwrot wadium**

Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

1) odwołania przetargu;

2) zamknięcia przetargu;

3) unieważnienia przetargu;

4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

 Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego.

**VIII. Zawiadomienie oferentów o wynikach przetargu i możliwości zaskarżenia.**

Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu. Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza.

W przypadku wniesienia skargi Burmistrz wstrzymuje czynności związane z wydzierżawieniem nieruchomości i rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania.

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

Po rozpatrzeniu skargi Burmistrz zawiadamia skarżącego i wywiesza niezwłocznie, na okres 7 dni, w swojej siedzibie informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

**IX.** **Podanie do publicznej wiadomości informacji o wyniku przetargu**

W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych   
z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Burmistrz podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie właściwego urzędu na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która będzie zawierać:

1) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;

2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej;

3) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;

4) informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert;

5) imię, nazwisko albo nazwę lub firmę osoby ustalonej jako dzierżawcę nieruchomości.

**X. Informacja o miejscu i terminie podpisania umowy dzierżawy**.

Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako dzierżawca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Jeżeli osoba ustalona jako Dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa wyżej, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.