

**Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego
na 3-letnią dzierżawę nieruchomości gruntowych wraz z kompleksem budynków Czarciogo
Młyna położonych przy ul. Lwóweckiej 5 w Świeradowie-Zdroju.**

***Rozdział I
Postanowienia Ogólne***

§ 1

1. Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego, zwany w dalszej treści "Regulaminem", określa zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na 3-letnią dzierżawę zabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Świeradowie-Zdroju, przy ul. Lwóweckiej 5, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer:

- nr 21, arkusz mapy 6, obręb I - Świeradów-Zdrój, o pow. 0,1976 ha, KW nr JG1S/00017435/6,
- działka nr 20, arkusz mapy 6, obręb I - Świeradów-Zdrój, o pow. 0,0720 ha, KW nr JG1S/00031404/4,
- część działki nr 25, arkusz mapy 6, obręb I – Świeradów-Zdrój, o pow. dzierżawy 0,0040 ha, KW nr JG1S/00031404/4.

2. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty.

3. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa w składzie ustalonym Zarządzeniem nr 22/2022 Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 24.02.2022 r. i składa się z części jawnej i części niejawnej oraz w przypadku ofert równorzędnych, z dodatkowego przetargu ustnego w formie licytacji, ograniczonego do oferentów, którzy złożyli te oferty.

4. Przetarg może się odbyć choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

5. Podstawę ustalenia wartości czynszu dzierżawnego oferowanej do dzierżawy nieruchomości stanowi Zarządzenie nr 40/2022 Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 14.04.2022 r. w sprawie określenia minimalnych stawek czynszów dzierżawnych za grunty stanowiące własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, obowiązujących od 15.04.2022 r.

***Rozdział II
Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu.***

§ 2

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne.

2. Osoby o których mowa w pkt. 1 mogą wziąć udział:

a) w odniesieniu do osób fizycznych

- osobiście lub przez pełnomocnika upoważnionego na podstawie pełnomocnictwa,

b) w odniesieniu do osób prawnych

- przez osobę lub osoby uprawnione do ich reprezentowania na podstawie aktualnego odpisu KRS lub innego rejestru, lub przez pełnomocnika upoważnionego na podstawie pełnomocnictwa.

3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest złożenie oferty wraz z kompletem oświadczeń i dokumentów określonych niniejszym Regulaminem (wzór formularza ofertowego stanowi załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu) oraz wniesienie wadium w wysokości **350,00 zł** (słownie: *trzysta pięćdziesiąt złotych, 00/100*), na konto Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój **Santander Bank Polska** - nr 48 1090 1997 0000 0001 1109 8571 w nieprzekraczalnym terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. Wadium wnosi się przelewem – w tytule przelewu należy wskazać nazwę przetargu i osobę (osoby/podmiot) wnoszące wadium. Dniem dokonania wpłaty jest dzień uznania środków na rachunku Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój.

4. Wadium złożone przez Oferenta, który przetarg wygrał, zostanie zarachowane na poczet czynszu dzierżawnego.
5. Wadium wpłacone przez uczestników przetargu, których oferty nie zostaną przyjęte lub wybrane, zostanie zwrócone w terminie 3 dni roboczych od daty unieważnienia lub zamknięcia przetargu.
6. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Organizatora w razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy w wyznaczonym terminie lub gdy zawarcie umowy stanie się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wybranego uczestnika przetargu.
7. W przetargu jako uczestnicy przetargu nie mogą występować osoby/podmioty w stosunku, do których wszczęto postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe.

Rozdział III

Oferta i pozostałe warunki przetargu

§ 3

1. Oferta powinna być sporządzona w formie pisemnej w języku polskim i zawierać:
 - a) datę sporządzenia,
 - b) dane o ofercie, nazwę, siedzibę i status prawny oferenta wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi (wypis z KRS, wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub odpis z innych rejestrów, na podstawie których prowadzona jest działalność gospodarcza lub umowa spółki). W przypadku osób fizycznych należy podać dane osobowe: imię i nazwisko oraz adres i nr pesel uczestnika przetargu,
 - c) oferowaną wysokość czynszu dzierżawnego określoną cyfrą i słownie. Uczestnik przetargu może złożyć tylko jedną ofertę,
 - d) **oświadczenie uczestnika przetargu potwierdzające minimum dwuletnie doświadczenie w zakresie zarządzania obiektami stanowiącymi atrakcje turystyczne, gdzie realizowana jest usługa zwiedzania/oprowadzania turystów z przekazaniem zwiedzającym szczegółowych informacji o obiekcie.** Oferent do oferty załączy szczegółowy opis doświadczenia w zakresie zarządzania obiektem o funkcji turystycznej, gdzie realizowana jest usługa zwiedzania/oprowadzania turystów z przekazaniem zwiedzającym szczegółowych informacji o obiekcie, poparte referencjami, umowami, protokołami odbioru usług wykonywanych lub zrealizowanych albo inną dokumentacją równoważną (**brak udokumentowanego doświadczenia spowoduje odrzucenie oferty**),
 - e) oświadczenia uczestnika przetargu odnośnie atrakcyjności oferty dla Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, będące oprócz ceny kryterium oceny ofert,
 - f) kopię dowodu wniesienia wadium,
 - g) oświadczenie, że uczestnik przetargu zapoznał się z warunkami uczestnictwa w przetargu zawartymi w regulaminie przetargu i że akceptuje je bez zastrzeżeń,
 - h) oświadczenie, że uczestnikowi przetargu znany jest stan techniczny i prawny nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i go akceptuje.
 - i) oświadczenie, że uczestnik przetargu wyraża zgodę, by w razie wyboru jego oferty, zaliczyć złożone przez niego wadium na poczet czynszu dzierżawnego.
 - j) oświadczenie, że uczestnik przetargu zapoznał się z projektem umowy dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i akceptuje jej treść bez zastrzeżeń.
 - k) oświadczenie uczestnika przetargu o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych zawartych w ofercie dla potrzeb przeprowadzenia przetargu.
2. Oferent mający siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wszystkie dokumenty sporządzone w **języku obcym** powinien złożyć wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

3. Jeżeli uczestnik przetargu jest przedsiębiorcą, do oferty należy dołączyć:
- aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub inny dokument świadczący o formie działalności, np. umowa spółki, wystawiony nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu składania ofert. Aktualność przedstawionych wyciągów z rejestrów winna być potwierdzona przez osobę uprawnioną do podpisywania ofert,
 - oświadczenie oferenta, że nie wszczęto przeciwko niemu postępowania likwidacyjnego bądź upadłościowego.
4. Oferta powinna być podpisana przez uprawnioną do tego osobę lub osoby, jeżeli do składania oświadczeń woli konieczne jest współdziałanie dwóch lub więcej osób.

§4

1. Ustala się następujący sposób składania ofert ;
Oferta przetargowa powinna być zamknięta w dwóch kopertach, zewnętrznej i wewnętrznej posiadających następujące oznakowania:
- 1) koperta zewnętrzna: w lewym górnym rogu: nazwa i adres uczestnika przetargu, na środku koperty napis: „*PRZETARG – oferta na dzierżawę Czarciego Młyna*”
 - 2) koperta wewnętrzna: napis: „*PRZETARG – oferta na dzierżawę Czarciego Młyna*” oraz adres i nazwę/organizatora przetargu, a także adres, nazwę, numer telefonu i faksu uczestnika przetargu, które umożliwią dalszą korespondencję lub ewentualny zwrot nieotwartej koperty.
2. Ofertę składa się w miejscu i czasie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
3. Wszystkie oferty otrzymane przez organizatora przetargu po terminie zostaną zwrócone uczestnikom przetargu bez otwierania.
4. Przed upływem terminu składania ofert, każdy uczestnik przetargu może złożyć ofertę zamienną lub wycofać ofertę bez utraty złożonego wadium przetargowego.
5. Okres ważności ofert rozpoczyna się wraz z upływem terminu ich otwarcia, a kończy się z dniem podpisania umowy.

Rozdział IV ***Kryteria ocen ofert***

§ 5

1. Kryterium oceny ofert będzie składało się z następujących elementów:
- Wysokość zaoferowanego miesięcznego czynszu dzierżawnego – 50% = max 50 pkt**
 - Minimalna miesięczna stawka czynszu dzierżawnego netto równa kwocie 3.420,00 zł – 0 PKT
 - miesięczna stawka czynszu dzierżawnego netto wyższa niż minimalna zostanie przeliczona wg wzoru:
$$C = \frac{Cz}{Cn} \times 100 \text{ pkt} \times 50\%$$

C – stawka czynszu dzierżawnego przeliczona na punkty
Cz – zaproponowana stawka czynszu dzierżawnego
Cn – najwyższa zaproponowana stawka czynszu ze wszystkich złożonych ofert
 - Atrakcyjność oferty dla Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój – 50% = max 50 pkt:**
 - Udostępnienie nieruchomości dla zwiedzających 7 dni w tygodniu – 20,0 pkt

- Udostępnienie nieruchomości dla zwiedzających 6 dni w tygodniu – 0 pkt
- Wypiek chleba dla zwiedzających 7 dni w tygodniu – 15 pkt
- Wypiek chleba dla zwiedzających 6 dni w tygodniu – 0 pkt
- Orowadzanie zwiedzających z przewodnikiem mówiącym w języku czeskim – 5 pkt (brak oświadczenia – 0 pkt),
- Orowadzanie zwiedzających z przewodnikiem mówiącym w języku niemieckim – 10 pkt (brak oświadczenia – 0 pkt),
- Orowadzanie zwiedzających z przewodnikiem mówiącym w języku angielskim – 10 pkt (brak oświadczenia – 0 pkt),

2. Organizator przetargu dokona wyboru oferty, która uzyska najwyższą ilość punktów w bilansie podanych kryteriów opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu.

Rozdział V

Komisja Przetargowa i przetarg

§ 6

1. Procedurę wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój wszczyna i przeprowadza Burmistrz Miasta Świeradów-Zdrój, jako Organizator przetargu.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem procedury przetargowej wykonuje komisja przetargowa powołana przez Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój w składzie co najmniej 4 osób.
3. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby pozostające w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, albo związane z tytułu przysposobienia lub kurateli z uczestnikiem przetargu, jego następcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o dzierżawę, a także pozostające z uczestnikiem przetargu w stosunku pracy, zlecenia albo w innym stosunku prawnym, bądź faktycznym budzącym wątpliwości, co do ich bezstronności, składając pisemne oświadczenie.
4. Zaistnienie okoliczności, o których mowa w ust. 3 skutkuje wyłączeniem danej osoby z postępowania przetargowego.

§ 7

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej komisja przetargowa:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu i liczbę otrzymanych ofert,
 - b) sprawdza czy koperty z ofertami są nienaruszone i czy oferenci wpłacili wadium,
 - c) otwiera koperty z ofertami i po wstępnej analizie określa, które z ofert należy odrzucić ze względów formalnych,
 - d) przyjmuje do protokołu zgłoszone przez uczestników przetargu wyjaśnienia.
3. W części niejawnej komisja przetargowa, dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia, albo że wobec braku co najmniej jednej oferty spełniającej wymagania formalne przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.
4. W przypadku wątpliwości komisja przetargowa może żądać dodatkowych informacji, potwierdzonych przez odpowiednie urzędy i instytucje.
5. W przypadku, gdy więcej niż jedna oferta zawiera tę samą liczbę punktów wg kryteriów określonych w § 5, komisja przetargowa może zarządzić dalsze prowadzenie przetargu w drodze licytacji ograniczonej do tych ofert. Licytacji podlegać będzie wysokość czynszu dzierżawnego.

6. Licytację prowadzi przewodniczący lub zastępca przewodniczącego komisji przetargowej.
7. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 100 zł netto.
8. Zaoferowana wysokość czynszu dzierżawnego przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny oferent zaoferował wyższy czynsz.
9. Po ustaniu postąpień prowadzący licytację, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższy czynsz.
10. Z przeprowadzonego przetargu komisja przetargowa sporządza protokół, który podpisują członkowie komisji przetargowej i wygrywający przetarg. W przypadku jego nieobecności, w protokole zamieszcza się wzmiankę o tym lub innej przyczynie braku jego podpisu.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 9

1. Z uczestnikiem przetargu, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie zawarta umowa dzierżawy nieruchomości.
2. Czynsz z tytułu umowy dzierżawy będzie naliczany od dnia wydania nieruchomości dzierżawcy, tj. od dnia podpisania umowy dzierżawy.
3. Uczestnikowi przetargu nie przysługują żadne roszczenia ani środki odwoławcze przeciwko Organizatorowi przetargu z tytułu nie wybrania jego oferty lub unieważnienia bądź odstąpienia od przetargu.
4. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i nie podlega ustawie prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone będzie w języku polskim. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo zmiany warunków przetargu oraz treści ogłoszenia, swobodnego wyboru ofert, przeprowadzenia dodatkowych negocjacji z wybranym oferentem, odstąpienia lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.