

**Regulamin przetargu publicznego
pisemnego nieograniczonego na 30-letnią dzierżawę nieruchomości gruntowej położonej
w Gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój, przeznaczonej na budowę wieży widokowej,
z budynkiem dedykowanym do obsługi klienta, w tym toaletami oraz
z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

***Rozdział I
Postanowienia Ogólne***

§ 1

1. Regulamin przetargu publicznego pisemnego nieograniczonego na 30-letnią dzierżawę niezabudowanej nieruchomości gruntowej, zwany w dalszej treści "Regulaminem" określa zasady przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości położonej w Świeradowie-Zdroju, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **numer 11 w obrębie 6, am. 1, o powierzchni 3414 m².**
2. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa w składzie ustalonym Zarządzeniem nr 92 Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 04.12.2019 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 48/2008 Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 22.12.2008 r. w sprawie określenia czynszu dzierżawnego od dnia 02 stycznia 2009 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 **200,00 zł** (słownie: *dwieście złotych, 0/100*), na konto Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój **Santander Bank Polska - nr IBAN: PL 84 1090 1997 0000 0001 1109 8505, SWIFT: WBK PP L PP** 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 bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od daty unieważnienia lub zamknięcia przetargu.

6. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Organizatora przetargu w razie cofnięcia oferty lub jej zmiany po upływie terminu do składania ofert lub po rozpoczęciu przetargu a także 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.

8. W przetargu mogą wziąć udział podmioty, które posiadają wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania inwestycji, tj. udokumentują wykonanie i zakończenie w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie: wybudowanie co najmniej jednej wieży widokowej o charakterze turystycznym, o wysokości posadowienia tarasu widokowego na poziomie min. 30,0 m i koszcie jej realizacji nie mniejszym niż 12 mln złotych netto.

8.1 W celu spełniania powyższego warunku oferent będzie musiał przedstawić przed zawarciem umowy dzierżawy protokół odbioru obiektu budowlanego spełniającego postawiony warunek lub inne dokumenty potwierdzające spełnienie powyższego warunku.

Oferent, który powołuje się na zasoby innych podmiotów, w celu wykazania spełniania ww. warunku, w zakresie, w jakim powołuje się na ich zasoby, zamieszcza informacje o tych podmiotach w formularzu ofertowym.

8.1.1. Oferent, który polega na zdolnościach innych podmiotów, musi udowodnić Organizatorowi przetargu, że realizując warunek dzierżawy, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji inwestycji. Z dokumentu (np. zobowiązania) musi wynikać w szczególności:

- a) zakres dostępnych wykonawcy zasobów innego podmiotu;
- b) sposób wykorzystania zasobów innego podmiotu, przez Oferenta, przy realizacji opisanej w niniejszym przetargu inwestycji;
- c) zakres i okres udziału innego podmiotu przy realizacji inwestycji;
- d) *czy podmiot, na zdolnościach którego oferent polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących doświadczenia, zrealizuje inwestycję, których wskazane zdolności dotyczą.*

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) kopię dowodu wniesienia wadium,
 - e) oświadczenie, że uczestnik przetargu zapoznał się z warunkami uczestnictwa w przetargu zawartymi w regulaminie przetargu i że akceptuje je bez zastrzeżeń,
 - f) oświadczenie, że uczestnikowi przetargu znany jest stan techniczny i prawny nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i go akceptuje.
 - g) oświadczenie, że uczestnik przetargu zapoznał się i akceptuje przeznaczenie działki zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - h) oświadczenie, że uczestnik przetargu wyraża zgodę, by w razie wyboru jego oferty, zaliczyć złożone przez niego wadium na poczet czynszu dzierżawnego.
 - i) oświadczenie, że uczestnik przetargu zapoznał się z projektem umowy dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i akceptuje jej treść bez zastrzeżeń.
 - j) 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. Jeżeli w dokumentach składanych w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu, kwoty będą wyrażone w walucie obcej, kwoty te zostaną przeliczone na PLN według średniego kursu PLN w stosunku do walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski (Tabela A kursów średnich walut obcych) na dzień w którym upływa termin składania ofert.
3. Jeżeli uczestnik przetargu jest przedsiębiorcą, do oferty należy dołączyć:
 - a) 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,
 - b) oświadczenie oferenta, że nie wszczęto przeciwko niemu postępowania likwidacyjnego bądź upadłościowego.
4. Załączniki do oferty można składać w formie kserokopii podpisanej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do podpisywania ofert ze strony Oferenta.
5. Oferta powinna być podpisana przez uprawnioną do tego osobę lub osoby, jeżeli do składania oświadczeń woli konieczne jest współdziałanie dwóch lub więcej osób .

§4

Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do odbycia przetargu.

§5

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 nieruchomości gruntowej położonej w gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój, przeznaczonej na budowę wieży widokowej, wraz z budynkiem dedykowanym do obsługi klienta, w tym toaletami oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**”

2) koperta wewnętrzna: napis: „**PRZETARG – oferta na dzierżawę nieruchomości gruntowej położonej w gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój, przeznaczonej na budowę wieży widokowej, wraz z budynkiem dedykowanym do obsługi klienta, w tym toaletami oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**” 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 składania a kończy się z dniem podpisania umowy.

Rozdział IV ***Kryteria ocen ofert***

§ 6

1. Kryterium oceny ofert będzie składało się z następujących elementów:

- a) Zaprezentowana koncepcja architektoniczna wieży wraz z opisanymi w ogłoszeniu o przetargu budynkami - 55 % = max 55,0 pkt
- b) Wysokość zaoferowanego rocznego czynszu dzierżawnego – 25% = max 25,0 pkt
- c) Termin realizacji budowy obiektu wieży wraz z opisanymi w ogłoszeniu o przetargu budynkami – 20% = max 20,0 pkt

2. W ramach kryterium oceny "Zaprezentowania koncepcja architektoniczna wieży wraz z opisanymi w ogłoszeniu o przetargu budynkami" punktowane będą przez Komisję Przetargową następujące elementy oceny:

- koncepcja architektoniczna zaprojektowanych obiektów (punktacja w skali 1-25 pkt)
- proponowana koncepcja zagospodarowania całej nieruchomości (punktacja w skali 1-15

pkt)

- zaproponowane rozwiązania w zakresie planowanych atrakcji edukacyjno – rekreacyjnych (punktacja w skali 1-15 pkt)

3. Ocena kryterium "Zaprezentowana koncepcja architektoniczna wieży wraz z opisanymi w ogłoszeniu o przetargu budynkami" będzie stanowić sumę punktów przyznanych dla każdej z oferty przez Komisję Przetargową powołaną przez Burmistrza Miasta Świerdów-Zdrój, na podstawie kryteriów opisanych w § 6, ust. 2 niniejszego zarządzenia – maksymalnie 55,0 pkt.

4. Oferta z najwyższą zaoferowaną stawką roczną czynszu dzierżawnego (C) - **otrzymuje 25,00 punktów.**

Pozostałe oferty oceniane zostaną wg wzoru:

$$(C) = \frac{C_b}{C_{max}} \times \text{waga}$$

gdzie:

(C) - ilość punktów jakie otrzyma oferta za kryterium "zaoferowany roczny czynsz dzierżawny", z zaokrągleniem ilości punktów do dwóch miejsc po przecinku wg powszechnie przyjętej zasady w księgowości

C max - najwyższa stawka czynszu rocznego zaoferowanego spośród wszystkich ważnych i nie odrzuconych ofert,

C_b- stawka rocznego czynszu dzierżawnego w badanej ofercie,

waga - 25

25,00 - maksymalna ilość punktów, jaką może otrzymać oferta za kryterium "zaoferowany roczny czynsz dzierżawny"

5. W ramach kryterium oceny "Termin realizacji budowy obiektu wieży wraz z opisanymi w ogłoszeniu o przetargu budynkami" punktowana będzie przez Komisję Przetargową oferowana data realizacji przedmiotowego założenia budowlanego:

- do roku czasu – od dnia przekazania przez Organizatora przetargu prawomocnego pozwolenia na budowę – 20 pkt
- powyżej roku do półtora roku – od dnia przekazania przez Organizatora przetargu prawomocnego pozwolenia na budowę – 10 pkt
- dwa lata – od dnia przekazania przez Organizatora przetargu prawomocnego pozwolenia na budowę – 5 pkt.

6. Organizator przetargu dokona wyboru oferty, która uzyska najwyższą ilość punktów w bilansie podanych kryteriów opisanych w ust. 2-5 niniejszego paragrafu.

Rozdział V

Komisja Przetargowa i przetarg

§ 7

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 5 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, stanowiące **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.

4. Zaistnienie okoliczności o których mowa w ust. 2 skutkuje wyłączeniem danej osoby z postępowania przetargowego.

§ 8

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 nie dał wyniku.

4. Komisja przetargowa umożliwia uczestnikowi przetargu poprawienie w ofercie oczywistych błędów.

5. W przypadku wątpliwości komisja przetargowa może żądać dodatkowych informacji, potwierdzonych przez odpowiednie urzędy i instytucje.

6. W przypadku, gdy więcej niż jedna oferta zawiera tę samą kwotę oferowanego najwyższego czynszu dzierżawnego, komisja przetargowa może zarządzić dalsze prowadzenie przetargu w drodze licytacji ograniczonej do tych ofert.

7. Licytację prowadzi osoba fizyczna wyznaczona przez przewodniczącego komisji przetargowej.

8. Wywołując licytację podaje się do wiadomości przedmiot przetargu oraz wysokość wywoławczą zaoferowanego rocznego czynszu wyrażoną w PLN.

9. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 100 zł.

10. Zaoferowana wysokość czynszu dzierżawnego przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny oferent zaoferował wyższy czynsz.

11. Po ustaniu postąpień prowadzący licytację, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka przetarg i udziela przybicia oferentowi, który zaoferował najwyższy czynsz.

12. 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.

BURMISTRZ

Roland Marciniak