

ZARZĄDZENIE Nr 92/2008
WÓJTA GMINY KURÓW
z dnia 15 grudnia 2008 r.

**w sprawie ogłoszenia przetargu pisemnego nieograniczonego ofertowego
dzierżawy nieruchomości - zespołu pałacowo – parkowego w Olesinie na okres 30 lat**

Działając na podstawie art. 38 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz.2603 ze zmianami) oraz Uchwały Rady Gminy Kurów Nr XXII/158/2008 z dnia 16 września 2008 r.
- z a r z ą d z a s i ę co następuje :

§ 1

Podaje się do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym ofertowym dzierżawy nieruchomości zespołu pałacowo – parkowego w Olesinie na okres 30 lat stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wraz z załącznikiem nr 1 podlega wywieszeniu na tablicach ogłoszeń oraz umieszczeniu na stronie internetowej <http://kurowug.bip.e-zeto.com> Urzędu Gminy Kurów na okres 30 dni.

§ 3

Informacje o wywieszeniu ogłoszenia podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie codziennej – dzienniku ogólnopolskim.

§ 4

Wykonanie zarządzenia powierza się inspektorowi ds. geodezji i gospodarki nieruchomościami.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Kurów
Stanisław Wójcicki

Załącznik Nr 1
Do Zarządzenia Nr 92/2008
Wójta Gminy Kurów
z dnia 15 grudnia 2008 r.

O G Ł O S Z E N I E

O PRZETARGU PISEMNYM NIEOGRANICZONYM OFERTOWYM DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ZESPOŁU PAŁACOWO – PARKOWEGO W OLESINIE NA OKRES 30 LAT

ROZDZIAŁ I Przedmiot i cel przetargu

§ 1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa na okres 30 lat nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr rej A/789 składających się z:
 - 1). **Zespołu pałacowo – parkowego:** działek nr 148/1, 148/3 i 148/4 o łącznej powierzchni 6,62 ha oraz budynku pałacu o łącznej powierzchni użytkowej 688,80 m². Możliwa powierzchnia użytkowa po adaptacji budynku pod określoną funkcję zgodnie z posiadanym przez gminę projektem budowlanym techniczno – wykonawczym budynku pałacu – 1146,70 m². Ponadto figury, kamiennego elementu małej architektury ogrodowej i estrady asfaltowo – betonowej usytuowanych w parku oraz kolektora kanalizacyjnego położonego na głębokości ok. 1,5 m pod pow. ziemi w parku i prowadzącego od budynków produkcyjnych byłej mleczarni do nieczynnej oczyszczalni ścieków na stawach.
 - a) nieruchomość ta zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Kurów Nr XX/138/2001 z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 71 poz.1106) - jest terenem usług publicznych z zakresu oświaty – symbol w planie Ł 9UP oraz terenem zieleni publicznej – symbol w planie Ł 132 P.

- b) Ma założoną księgę wieczystą KW 42 618 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sadu Rejonowego w Puławach.
- 2). **Układu wodnego – stawy rybne z groblami:** działek nr 181, 182 o łącznej powierzchni 11,34 ha oraz nieczynnej oczyszczalni ścieków z kolektorem kanalizacyjnym, a także przepompowni wody z rzeki Kurówki na stawy.
- a) Nieruchomość ta zgodnie z wyżej wymienionym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów jest terenem urządzeń gospodarki rybackiej – stawy rybne – symbol w planie Ł 14 W.
 - b) Ma założoną księgę wieczystą KW 42 729 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sadu Rejonowego w Puławach.

§ 2

Cel przetargu

Celem przetargu jest wyłonienie inwestora, który zobowiązany będzie do renowacji /odbudowy/ zabytku – zespołu pałacowo – parkowego wraz z układem wodnym – stawy z groblami w Olesinie i prowadzenia działalności: rekreacyjno – wypoczynkowej, szkoleniowo – konferencyjnej lub hotelarsko – gastronomicznej ew. wszystkich w/w rodzajów działalności łącznie przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z wpisania go do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr rej. A/789.

ROZDZIAŁ III

Warunki dla dzierżawcy odnoszące się do przedmiotu przetargu pisemnego nieograniczonego /ofertowego/ dzierżawy nieruchomości.

§ 3

Przeznaczenie nieruchomości

1. Nieruchomość należy przeznaczyć na działalność: rekreacyjno – wypoczynkową, szkoleniowo – konferencyjną lub hotelarsko – gastronomiczną realizując w tym kierunku przygotowanie dokumentacji budowlanej techniczno – wykonawczej, pozwolenia wodno – prawnego, pozwolenia na budowę, a po zakończeniu realizacji inwestycji przeznaczenia na wyżej wymienione cele przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z wpisania jej do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr rej. A/789.
2. Wyzierżawiający zobowiązuje się do dokonania umożliwiających takie przeznaczenie terenu zmian w studium i planie zagospodarowania przestrzennego gm. Kurów.

§ 4

Czas realizacji inwestycji

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - 1). Uzyskania na własny koszt dokumentacji budowlanej techniczno – wykonawczej oraz pozwolenia na budowę w przedmiocie odbudowy pałacu i najbliższego otoczenia w ciągu 2 lat od daty podpisania umowy dzierżawy.
 - 2). Odbudowy na własny koszt budynku pałacu i najbliższego otoczenia łącznie z drogą dojazdową i parkingiem w ciągu 5 lat od daty podpisania umowy dzierżawy.
 - 3). Uzyskania na własny koszt pozwolenia wodno-prawnego, dokumentacji budowlanej techniczno – wykonawczej, pozwolenia na budowę w przedmiocie odbudowy układu wodnego – stawów z groblami oraz urządzenia na własny koszt układu wodnego – stawów z groblami – z przeznaczeniem ich na działalność rekreacyjno - wypoczynkową w tym wędkowanie – w ciągu 7 lat od daty podpisania umowy dzierżawy.
 - 4). Uzyskania na własny koszt dokumentacji budowlanej techniczno – wykonawczej, pozwolenia na budowę w przedmiocie renowacji parku oraz realizacji tej inwestycji na własny koszt w ciągu 7 lat od daty podpisania umowy dzierżawy.
2. Dzierżawca uzyska: dokumentację budowlaną techniczno – wykonawczą i pozwolenie na budowę oraz będzie realizował inwestycję zgodnie z warunkami określonymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
3. Rozpoczęcie działalności gospodarczej w budynku pałacu oraz na poszczególnych nieruchomościach będących przedmiotem przetargu nastąpi niezwłocznie po zakończeniu inwestycji i oddaniu ich do użytku.
4. Dzierżawca może wykorzystać stanowiącą własność gminy dokumentację budowlaną techniczno – wykonawczą budynku pałacu wraz z przyłączami.
5. Dzierżawca może realizować budowę budynku obok pałacu poprzez jego lokalizację na północny wschód od tej budowli, prostopadłe do jej osi podłużnej z zachowaniem warunków konserwatora zabytków.

§ 5

Zwrot nakładów

1. Nie podlegają zwrotowi wszelkie nakłady – poniesione na przedmiot dzierżawy przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania umowy.
2. Zwrot rzeczywiście poniesionych przez dzierżawcę nakładów będzie możliwy jedynie w przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn innych niż określone w umowie dzierżawy.

§ 6

Służebności osobiste

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - 1). Udostępnienia parku oraz stawów z groblami mieszkańcom i gościom gminy do bezpłatnego korzystania poprzez możliwość spacerów.
 - 2). Udostępnienia stawów do bezpłatnego wędkowania oraz ich zarybiania przez członków struktur organizacyjnych Polskiego Związku Wędkarskiego.

- 3). Umożliwienia bezpłatnego organizowania przez gminę na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy: festynów widowisk plenerowych czy też innych wydarzeń społeczno – kulturalnych.

§ 7

Służebność drogi koniecznej

Dzierżawca jest zobowiązany do umożliwienie przejazdu i przechodu od drogi publicznej oznaczonej nr 202 w ewidencji gruntów do drogi publicznej nr 204 na rzecz każdorazowych właścicieli działek /łak/ oznaczonych nr 153-172, 173/1, 173/2, 174-176.

ROZDZIAŁ III

Wadium, cena wywoławcza czynszu dzierżawnego i należności podatkowe.

§ 8

Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w kwocie 13 000,00 zł stanowiącej ok. 20 % rocznego czynszu dzierżawnego.
2. Wadium należy wpłacić najpóźniej na trzy dni przed terminem przetargu tj. do dnia 13 stycznia 2009 roku na konto Urzędu Gminy Kurów nr 25 8732 0000 0000 0055 2000 0010
3. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg pomniejszone o czynsz za 2009 r. podlega zwrotowi po zawarciu umowy dzierżawy.
4. Wadium zwraca się uczestnikom przetargu nie później niż w ciągu 3 dni po odwołaniu lub zamknięciu przetargu.
5. Wadium przepada na rzecz Gminy Kurów w razie uchylecia się od zawarcia umowy dzierżawy przez oferenta, który wygrał przetarg.

§ 9

Cena wywoławcza czynszu dzierżawnego

1. Cenę wywoławczą miesięcznego czynszu dzierżawnego ustala się w następujący sposób:
 - 1). W okresie 7 lat od daty zawarcia umowy dzierżawy cenę wywoławczą miesięcznego czynszu dzierżawnego ustala się w kwocie 100 zł. netto plus VAT
 - 2). Przez kolejne 23 lata po upływie 7 lat od daty zawarcia umowy dzierżawy stawka ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosić będzie 5633,00 zł netto plus VAT.
2. Czynsz za przedmiot dzierżawy będzie podlegał corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni /publikowany przez GUS/ począwszy od daty podpisania umowy dzierżawy i dotyczyć będzie kwot czynszów w okresie 7 lat i 23 lat jej obowiązywania.

§ 10

Należności podatkowe

Z datą rozpoczęcia działalności gospodarczej Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia należności podatkowych w tym podatku od nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

Procedura przetargu pisemnego nieograniczonego /ofertowego/ dzierżawy nieruchomości

§ 11

Ogłoszenie przetargu i informacja o przetargu

1. Ogłoszeniem z dnia 15 grudnia 2008 r. ustalono termin i miejsce przetargu pisemnego nieograniczonego /ofertowego/ na dzień 16 stycznia 2009 r. w siedzibie Urzędu Gminy Kurów /sala konferencyjna/.
2. Ogłoszenie o przetargu poda się do publicznej wiadomości przez:
 - 1). Wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Kurów /na okres 30 dni przed terminem przetargu/,
 - 2). Umieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kurów /na okres 30 dni przed terminem przetargu/,
 - 3). Umieszczenie jednorazowo ogłoszenia w prasie codziennej ogólnokrajowej.
3. Informację o ogłoszeniu przetargu poda się do publicznej wiadomości przez:
 - 1). Wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Kurów /na okres 30 dni przed terminem przetargu/,
 - 2). Umieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kurów /na okres 30 dni przed terminem przetargu/,

§ 12

Udział w postępowaniu

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne oraz osoby prawne, pod warunkiem złożenia oferty i wniesienia wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przetargu mogą uczestniczyć oferenci posiadający doświadczenie w prowadzeniu działalności rekreacyjno – wypoczynkowej, szkoleniowo – konferencyjnej lub hotelarsko – gastronomicznej.
3. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne nie karane za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu.
4. Do przetargu nie mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne będące dłużnikami gminy.

5. Na ofercie, który wygra przetarg ciążyć będzie obowiązek uzyskania stosownych pozwoleń na prowadzenie działalności w dzierżawionym obiekcie.
6. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem technicznym obiektów oraz regulaminem przetargu, w którym szczegółowo określono sposób przygotowania oferty.

§ 13

Sposób przygotowania, wymagana zawartość i złożenie oferty.

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie pisemnej oferty z napisem „Przetarg na dzierżawę zespołu pałacowo – parkowego w Olesinie”
2. Oferta powinna zawierać:
 - 1). Datę sporządzenia oferty
 - 2). Imię, nazwisko i adres /osoba fizyczna/ lub nazwę i siedzibę /osoba prawna/ oferenta,
 - 3). Dla osób fizycznych i spółki cywilnej potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert.
 - 4). Aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sadowego /osoba prawna/ wydany nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert, potwierdzający profil prowadzonej działalności gospodarczej, wskazujący osobę (osoby) uprawnioną do dokonywania czynności prawnych w imieniu oferenta oraz wysokość kapitału zakładowego lub akcyjnego i wpłaconych udziałów lub pokrytych akcji.
 - 5). Aktualne zaświadczenie z urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłatą podatków,
 - 6). Aktualne zaświadczenie z ZUS lub KRUS potwierdzające, że oferent nie zalega z opłatą składek na ubezpieczenie społeczne,
 - 7). Aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego jeżeli oferent jest osoba fizyczną.
 - 8). Dowód wpłacenia wadium lub poświadczona kserokopia dowodu wpłaty oraz nr konta, na które ma być zwrócone wadium w przypadku gdy oferta nie zostanie przyjęta.
 - 9). Oferowaną wysokość stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego w okresach wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.
 - 10). Oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu i przyjęciem go bez zastrzeżeń,
 - 11). Paraflowany projekt umowy dzierżawy jako akceptacja jej treści i warunków.
 - 12). Proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości zgodny z celem przetargu określonym w § 2 oraz warunkami określonymi w § 3 ust 1.
 - 13). Określenie terminów zakończenia poszczególnych etapów inwestycji w przedmiot przetargu dotyczących obiektów wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1, 2, 3, i 4.
 - 14). Określenie terminów rozpoczęcia działalności gospodarczej w poszczególnych obiektach przedmiotu przetargu,
 - 15). Deklarowane do zainwestowania w przedmiot przetargu kwoty w poszczególnych latach,
 - 16). Prezentację oferenta w zakresie potwierdzonej i udokumentowanej wiarygodności finansowej.

3. Oferta musi zawierać czytelne kserokopie dokumentów potwierdzone za zgodność z oryginałem przez oferenta. Komisja może zażądać doręczenia oryginałów dokumentów w przypadku nieczytelności kserokopii lub podejrzenia ich nieautentyczności,
4. Organizator przetargu - Wyzierzawiający nie wyraża zgody na składanie ofert częściowych.
5. Oferty należy składać w zaklejonej kopercie z napisem „Przetarg na dzierżawę zespołu pałacowo – parkowego w Olesinie” w sekretariacie Urzędu Gminy Kurów ul. Lubelska 35, 24-170 Kurów w terminie do dnia 13 stycznia 2009 r. do godz. 17⁰⁰

§ 14

Postępowanie przetargowe

1. Przetarg ma charakter przetargu nieograniczonego pisemnego /ofertowego/
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu będzie wykonywała powołana przez Wójta Gminy Kurów Komisja Przetargowa.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w regulaminie przetargu.
4. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
5. Część jawna przetargu odbędzie się w obecności oferentów w Urzędzie Gminy Kurów ul. Lubelska 35 /sala konferencyjna/ w dniu 16 stycznia 2009 r. o godz. 11⁰⁰.
6. W części jawnej przetargu:
 - 1). Przewodniczący komisji przetargowej
 - a) otwiera przetarg
 - 2). Komisja przetargowa:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) ustala liczbę złożonych ofert,
 - c) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - d) może wezwać oferenta lub oferentów do uzupełnienia ofert w określonym terminie lub przeprowadzić dodatkowe negocjacje z wybranym oferentem lub oferentami,
 - e) weryfikuje oferty i ogłasza, które zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
 - f) podaje termin i miejsce części niejawnej przetargu,
 - g) podaje przewidywany termin zamknięcia przetargu.
 - 3). Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu jeżeli:
 - a) została złożona po wyznaczonym terminie,
 - b) jest niekompletna,
 - c) jest niezgodna z regulaminem przetargu,
 - d) jest nieczytelna,
 - e) budzi wątpliwości co do treści bądź rzetelności danych.
 - f) zaproponowana cena dzierżawy jest niższa od ceny wywoławczej.
7. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
 - 1). Przy wyborze ofert komisja przetargowa weźmie pod uwagę:
 - a) formę zagospodarowania nieruchomości
 - b) czas realizacji inwestycji,
 - c) uwzględnienie służebności,

- d) wysokość czynszu dzierżawnego,
 - e) obecnie prowadzoną przez oferenta działalność gospodarczą,
 - f) inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty,
- 2). Z przebiegu postępowania przetargowego sporządza się protokół zawierający następujące informacje
- a) termin i miejsce przetargu,
 - b) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
 - c) oferty zakwalifikowane i niezakwalifikowane do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - d) uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - e) określenie osoby fizycznej lub prawnej ustalonej dzierżawcą nieruchomości,
 - f) datę sporządzenia.
- 3). Protokół sporządza przewodniczący komisji przetargowej w trzech jednobrzmiących egzemplarzach,
- 4). Protokół podpisują przewodniczący, członkowie komisji przetargowej i wybrany oferent
- 5). Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
8. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie oferentów przetargu o jego wynikach w terminie 7 dni od zamknięcia przetargu.
9. Oferenci mogą w terminie 7 dni od otrzymania na piśmie zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu zaskarżyć do Wójta Gminy Kurów czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Od rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kurów odwołanie nie przysługuje.
10. W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, jego wynik podaje się do publicznej wiadomości.

§ 15

Zamknięcie przetargu bez wybrania oferty

Zastrzega się możliwość zamknięcia przetargu bez wybrania oferty

§ 16

Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości

1. Regulamin, protokół przetargu i parafowany przez oferenta projekt umowy stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.
2. Umowa dzierżawy nieruchomości na okres 30 lat będzie zawarta w formie aktu notarialnego z wybranym w przetargu oferentem.
3. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego dzierżawy nieruchomości ponosi dzierżawca.
4. W terminie 21 dni od dnia zamknięcia przetargu wybrany oferent otrzyma zawiadomienie o terminie i miejscu zawarcia umowy dzierżawy.
5. Jeżeli wybrany oferent nie stawia się bez usprawiedliwienia w ustalonym terminie i miejscu do podpisania umowy notarialnej dzierżawy nieruchomości organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

§ 17

Inne postanowienia.

Z regulaminem przetargu można się zapoznać od dnia 16.XII.2008 r. do dnia upływu terminu składania ofert w Urzędzie Gminy Kurów pok. nr 16.

Kurów, dnia grudnia 2008 roku.