

Załącznik nr 2 do Zarządzenia nr 2145/GG/06
Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 2 marca 2006r.
w sprawie zatwierdzenia treści ogłoszenia i warunków
specyfikacji dot. warunków przetargu na dzierżawę
nieruchomości objętych księgą wieczystą Kw 34929
i 32017, stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Kędzierzyn-Koźle, dnia 2 marca 2006 r.

Specyfikacja
warunków przetargu dwustopniowego na dzierżawę nieruchomości
objętych księgami wieczystymi KW nr 32017 i 34929,
stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle.

I. Przedmiot dzierżawy.

1. Przedmiotem dzierżawy są nieruchomości stanowiące własność Gminy Kędzierzyn-Koźle, położone w obrębie Kłodnica, składające się z następujących działek:

- 1) działki nr 1049/15 do pow. 35,3177 ha wchodzącej w skład nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr 32017 zabudowanej:

a) budynkami:

- budynkiem murowanym o pow. użytkowej 37,4 m² (stacja transformatorowa 4-komorowa) – nr 1
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 329,9 m² (magazyn, garaż, warsztat) – nr 2
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 231,1 m² (zaplecze, łazienka, szatnia) – nr 3
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 41,0 m² (ustęp ogólnie dostępny) – nr 4
 - budynkiem murowanym budynek pow. użytkowej 20,7 m² (zaplecze socjalne, kuchnia) – nr 5
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 73,9 m² (zaplecze-schronisko rejonu przeładunkowego) – nr 6
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 102,4 m² (stacja trafo) – nr 7
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 9,9 m² (waga) – nr 8
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 202,4 m² (pawilon socjalny, świetlica) – nr 9
 - budynkiem murowanym o pow. użytkowej 1238,2 m² (administracyjno-biurowy) – nr 10
- (w/w budynki są ogólnie w złym stanie technicznym).*

- budynkiem warsztatu o pow. 280 m² – nr 11
 - budynkiem szatni o pow. 142 m² – nr 12
 - budynkiem magazynowym o pow. 72 m² – nr 13
 - budynkiem biurowym o pow. 60 m² – nr 14
 - budynkiem- magazynowym paliw o pow. 36 m² – nr 15
 - barakiem – 2 szt. o pow. 230 m² – nr 16
- (obiekty nadające się do wyburzenia)*

b) budowlami trwale związanymi z gruntem:

- Basenem I – ścianą oporową nabrzeża – nr 17
- Basenem I – obrzeżem skarpowym – nr 18
- Basenem III – ścianą oporową nabrzeża – nr 19

- Basenem III – obrzeżem skarpowym – nr 20
- siecią energetyczną NN – kablowej- I Rejonu – nieoznaczono
- siecią wodociągową zasilania – nieoznaczono
- kanałem prądowym zasilania żurawi-I Rejonu – nr 21
- drogami wewnątrz-zakładowymi i placami manewrowo-postojowymi I Rejonu – nr 22
- dwoma wieżami o konstrukcji kratowej – nr 23
- instalacją wodno-kanalizacyjną (Rejonu admin.) – nieoznaczono
- siecią trolejową zasilania żurawi I Rejonu – nr 24
- torami jezdni poddźwigowej Rejonu I – nr 25
- trzema zasobnikami składowymi – nr 26
- dwoma wagami WN-100 – nr 27
- placem składowym o nawierzchni utwardzonej – nr 28
- Basenem II – obrzeżem skarpowym – nr 29

2) działki nr 1048/2 o pow. 0,2603 ha, zabudowanej torami kolejowymi, zapisanej w księdze wieczystej KW nr 34929.

2. Teren, na którym położone są w/w działki, oznaczony jest w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle symbolem UW1 – tereny usługowo wytwórcze Centrum Logistyczne oraz symbolem KH – tereny komunikacji wodnej. Ponadto teren ten znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej oraz w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego szczególnie zagrożonego powodzią.

3. Gmina Kędzierzyn-Koźle jest jedynym właścicielem nieruchomości będących przedmiotem przetargu. Nieruchomości te ani jakiegokolwiek ich części nie są obciążone prawem użytkowania wieczystego, ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani prawami osób trzecich wynikającymi ze stosunków obligacyjnych.

II. Warunki uczestnictwa i ocena ofert w pierwszym stopniu przetargu.

1. Warunkiem uczestnictwa w pierwszym stopniu przetargu jest złożenie oferty na formularzu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji, zawierającej następujące dane:

- 1) imię i nazwisko lub nazwę, Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP), adres miejsca zamieszkania lub siedziby oraz numer rachunku bankowego oferenta,
- 2) miejsce i datę sporządzenia oferty,
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze niniejszą Specyfikacją, i że przyjmuje ją bez zastrzeżeń,
- 4) oświadczenie, że stan fizyczny nieruchomości jest oferentowi znany, i że nie wnosi on do tego stanu zastrzeżeń,
- 5) oświadczenie o zamiarze wydzierżawienia całej ww. nieruchomości przez oferenta jako dzierżawcę na warunkach określonych we wzorze umowy dzierżawy stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji, z podaniem czasokresu dzierżawy, który nie może być krótszy niż 10 lat i dłuższy niż 20 lat licząc od daty zawarcia umowy dzierżawy,
- 6) oświadczenie, że oferent w terminie do 31.12.2008r. zagospodaruje nieruchomość zgodnie z załączonymi do oferty: koncepcją zagospodarowania nieruchomości i harmonogramem realizacji tej koncepcji,
- 7) oświadczenie oferenta o związaniu ofertą przez okres 60 dni liczony od upływu terminu składania ofert, tj. od **8 maja 2006r.**

8) podpis lub podpisy oferenta albo osoby lub osób upoważnionych do działania w imieniu oferenta.

2. Do w/w oferty należy dołączyć:

- 1) aktualny odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
- 2) koncepcję zagospodarowania nieruchomości będących przedmiotem przetargu składającą się z:
 - a) części opisowej, określającej w szczególności charakter i cel planowanych na nieruchomościach przedsięwzięć inwestycyjnych z określeniem rodzaju działalności gospodarczej, którą oferent zamierza podjąć i prowadzić i docelowej liczby miejsc pracy utworzonych w wyniku realizacji tych przedsięwzięć, wskazaniem numerów istniejących na nieruchomościach budynków i budowli przeznaczonych do rozbiórki, remontu, przebudowy lub rozbudowy wraz z opisem celu i zakresu tej rozbiórki, remontu, przebudowy lub rozbudowy, wskazaniem planowanych do realizacji na nieruchomościach nowych budynków i budowli wraz z opisem rodzajów, funkcji, powierzchni zabudowy i ewentualnie innych parametrów tych budynków i budowli,
 - b) mapy ewidencyjnej nieruchomości (mapy inżynierskiej) będącej przedmiotem przetargu w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji, którą można otrzymać w Urzędzie Miasta Kędzierzyn-Koźle w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami pokój 6 w budynku przy ul. Piastowskiej 17, z naniesionymi na nią:
 - wskazaniami numerów istniejących na nieruchomościach budynków i budowli przeznaczonych do rozbiórki,
 - wskazaniami numerów istniejących na nieruchomościach budynków i budowli przeznaczonych do remontu, przebudowy lub rozbudowy ,
 - konturami planowanych do wzniesienia na nieruchomościach nowych budynków i budowli;
 - kontury nowych budynków i budowli nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości będących przedmiotem przetargu,
 - c) rysunków przedstawiających wszystkie elewacje budynków istniejących po wykonaniu ich remontu, przebudowy lub rozbudowy z podaniem ich numerów oraz rysunków przedstawiających wszystkie elewacje nowych budynków planowanych do wzniesienia na nieruchomościach,
- 3) harmonogram realizacji robót w zakresie rozbiórki, remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków i budowli istniejących na nieruchomościach z podaniem ich numerów oraz w zakresie budowy nowych budynków i budowli, który to harmonogram winien przewidywać zakończenie wszystkich tych robót przed 31.12.2008r.,
- 4) opis wysokości i sposobu finansowania kosztów planowanych robót w zakresie rozbiórki, remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków i budowli istniejących na nieruchomościach oraz w zakresie budowy nowych budynków i budowli,
- 5) informację banku, w którym oferent posiada rachunek bankowy, potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta, przy czym środki lub zdolność kredytowa wskazane w tej informacji muszą wynosić łącznie co najmniej kwotę równą łącznej kwocie kosztów planowanych robót, o których mowa w pkt. 2.4); jeżeli wysokość posiadanych środków lub zdolności kredytowej zostanie wyrażona w przedmiotowej informacji w innej walucie niż złote, to wysokość ta podlega przeliczeniu na złote wg średniego kursu złotego do tej waluty w dniu wystawienia informacji,
- 6) wzór umowy dzierżawy stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji z adnotacją na każdej stronie wzoru o treści „przyjęto do wiadomości bez zastrzeżeń”, opatrzoną datą i podpisem oferenta lub osób upoważnionych do działania w jego imieniu.

- 7) pełnomocnictwo udzielone przez oferenta innej osobie do działania w jego imieniu, zawierające imię, nazwisko i adres zamieszkania pełnomocnika, zakres udzielonego mu pełnomocnictwa oraz datę i podpis oferenta udzielającego pełnomocnictwa; dołączenie takiego pełnomocnictwa wymagane jest tylko w tym przypadku, jeżeli oferta lub dokumenty załączone do oferty podpisane są przez osobę działającą w imieniu oferenta.
3. Odpis i zaświadczenie, o których mowa w pkt. 2.1), oraz informacja z banku, o której mowa w pkt. 2.4), winny być oryginałami lub kopiami poświadczonymi za zgodność z oryginałem przez oferenta lub osoby upoważnione do działania w jego imieniu.
4. Wszystkie elementy koncepcji zagospodarowania nieruchomości, o której mowa w pkt. 2.2), harmonogram realizacji robót, o którym mowa w pkt. 2.3), winny podpisane przez oferenta lub osobę upoważnioną do działania w jego imieniu.
5. Z zastrzeżeniem pkt. 6. oferta i wszystkie załączniki do niej winny być sporządzone w języku polskim.
6. Jeżeli oferent zamieszkały lub mający siedzibę za granicą składa odpis lub zaświadczenie, o których mowa w pkt. 2.1), oraz informację z banku, o której mowa w pkt. 2.4), oraz pełnomocnictwo, o którym mowa w pkt. 2.7), w języku obcym, to dołącza tłumaczenie tych dokumentów na język polski sporządzone przez tłumacza przysięgłego.
7. Oferta, o której mowa w pkt 1, oraz załączniki do oferty wskazane w pkt 2 powinny być umieszczone w kopercie zaklejonej w sposób uniemożliwiający jej bezśladowe otwarcie i opatrzonej imieniem i nazwiskiem lub nazwą oraz adresem zamieszkania lub siedziby oferenta, a także dopiskiem o treści: „Przetarg na dzierżawę nieruchomości objętych księgą wieczystą KW nr 34929 i 32017”.
8. Oferty można składać w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ul. Piastowska 17, pokój nr 07 w terminie do dnia **8 maja 2006r.**, od poniedziałku do piątku włącznie w godzinach od 7³⁰ do 15⁰⁰.
9. Oceny ofert złożonych w pierwszym stopniu przetargu dokona komisja powołana przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.
10. W trakcie oceny ofert komisja może zażądać od oferentów wyjaśnień co do treści złożonych ofert lub uzupełnienia oferty i załączników do niej w określonym terminie pod rygorem odrzucenia oferty.
11. Oferty, niespełniające warunków wskazanych w pkt. II. i nieuzupełnione w trybie, o którym mowa w pkt. 10, komisja odrzuci, powiadamiając o tym pisemnie osoby składające takie oferty.
12. Oferty niepodlegające odrzuceniu komisja przedstawi Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle wraz ze protokołem oceny ofert, w celu podjęcia decyzji o zamknięciu przetargu bez wyboru oferty lub w celu wskazania tych oferentów, którzy zostaną zaproszeni do drugiego stopnia przetargu. O zamknięciu pierwszego stopnia przetargu bez wyboru oferty Prezydent Miasta zawiadomi pisemnie oferentów, których oferty nie zostały odrzucone w trybie określonym w pkt. 11.

III. Warunki uczestnictwa i ocena ofert w drugim stopniu przetargu.

1. W przypadku wskazania przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w trybie określonym w pkt. II.12 oferentów, którzy zostaną zaproszeni do drugiego stopnia przetargu, komisja przetargowa zaprasza tych oferentów do złożenia ofert w języku polskim na formularzu sporządzonym wg wzoru określonego w załączniku nr 4 do niniejszej Specyfikacji. Oferta powinna zawierać następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko lub nazwę, Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP), adres miejsca zamieszkania lub siedziby oraz numer rachunku bankowego oferenta,
 - 2) oferowaną miesięczną stawkę czynszu netto (bez należnego podatku od towarów i usług) za 1 m² powierzchni dzierżawionej nieruchomości, która to stawka nie może niższa niż 0,12 zł/m², oraz wartość netto i brutto czynszu miesięcznego stanowiącą iloczyn zaoferowanej stawki czynszu oraz całej powierzchni dzierżawionych nieruchomości wynoszącej 355780 m²,
 - 3) miejsce i datę sporządzenia oferty,
 - 4) podpis lub podpisy oferenta albo osoby lub osób upoważnionych do działania w imieniu oferenta.
2. Do oferty należy dołączyć:
 - 1) dowód wniesienia wadium w kwocie 45 000 zł, w postaci kopii dowodu wpłaty, polecenia przelewu lub potwierdzenia realizacji polecenia przelewu kwoty wadium na rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o przetargu, z adnotacją o zgodności tych kopii z oryginałem opatrzoną datą i podpisem oferenta lub osób upoważnionych do działania w jego imieniu,
 - 2) pełnomocnictwo udzielone przez oferenta innej osobie do działania w jego imieniu, zawierające imię, nazwisko i adres zamieszkania pełnomocnika, zakres udzielonego mu pełnomocnictwa oraz datę i podpis oferenta udzielającego pełnomocnictwa; dołączenie takiego pełnomocnictwa wymagane jest tylko w tym przypadku, jeżeli oferta lub dokumenty załączone do oferty podpisane są przez osobę działającą w imieniu oferenta,
3. O terminie i miejscu złożenia i otwarcia ofert do drugiego stopnia przetargu, a także o terminie złożenia wadium, który powinien przypadać najpóźniej w przeddzień terminu złożenia ofert, oferenci, których Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zakwalifikuje do tej części przetargu, zostaną powiadomieni w odrębnym piśmie.
4. Po otwarciu ofert złożonych w drugim stopniu przetargu i zapoznaniu się z ich treścią komisja przetargowa odrzuci oferty osób, które nie wniosły wadium w wymaganej wysokości i terminie, oferty oferujące miesięczną stawkę czynszu netto niższą niż 0,12 zł/m², a także oferty nie podpisane lub podpisane przez inne osoby niż wskazane w pkt. 2.2). O odrzuceniu ofert komisja powiadomi wszystkie osoby, które złożyły oferty do drugiego stopnia przetargu, a osobom, których oferty zostały odrzucone, zwróci wadia, jeżeli osoby te wniosły wadia.
5. Oferty niepodlegające odrzuceniu w trybie wskazanym w pkt. 4 komisja przetargowa przedkłada Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle, który podejmuje decyzję o wyborze oferty oferującej najwyższą miesięczną stawkę czynszu netto lub zamyka przetarg bez wyboru oferty. W przypadku wyboru oferty wadia zostają zwrócone oferentom, których oferty nie zostały wybrane, a w przypadku zamknięcia przetargu bez wyboru oferty – wszystkim oferentom.
6. Jeżeli Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle nie podejmie decyzji o zamknięciu przetargu, a dwie lub więcej ofert niepodlegających odrzuceniu oferuje jednakową miesięczną stawkę czynszu netto, to komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli takie oferty, zawiadamiając tych oferentów o terminie i miejscu dodatkowego

przetargu ustnego oraz umożliwiając im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert. Wadia wpłacone przez oferentów, którzy przegrali dodatkowy przetarg ustny, podlegają zwrotowi na rzecz tych oferentów.

7. Po wyborze przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle oferty oferującej najwyższą miesięczną stawkę czynszu netto, rozstrzygnięciu dodatkowego przetargu ustnego, o którym mowa w pkt. 6, lub podjęciu przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle decyzji o zamknięciu przetargu bez wyboru oferty – komisja przetargowa zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów, których oferty niepodlegają odrzuceniu, o wyniku przetargu.

IV. Warunki dzierżawy

1. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu zostaną wydzierżawione osobie, której oferta została wybrana w drugim stopniu przetargu, na okres wskazany w tej ofercie, jednak nie krótszy jak 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, liczony od daty zawarcia umowy dzierżawy.
2. Osoba, której oferta dzierżawy nieruchomości została wybrana w drugim stopniu przetargu, podpisze i zwróci Gminie umowę dzierżawy (której projekt stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Specyfikacji) w terminie określonym w zawiadomieniu o wyborze oferty, do którego to zawiadomienia dołączony zostanie projekt umowy dzierżawy. W przypadku niedotrzymania tego terminu wydzierżawiający przestanie być związany dokonaniem wyborem oferty i zatrzyma wadium wniesione przez oferenta.
3. Wydanie nieruchomości dzierżawcy nastąpi w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. O dacie i miejscu sporządzenia tego protokołu, wydzierżawiający zawiadomi dzierżawcę z 7-dniowym wyprzedzeniem.
4. Jeżeli upoważnieni przedstawiciele dzierżawcy nie stawią się do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania nieruchomości w miejscu i czasie wskazanym przez wydzierżawiającego zgodnie z postanowieniem pkt 3.– wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez wypowiedzenia i zatrzymać wadium, wniesione przez dzierżawcę.
5. Po podpisaniu przez dzierżawcę protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w pkt. 3. wniesione przez niego wadium staje się zabezpieczeniem roszczeń gminy względem dzierżawcy na zasadach określonych w umowie dzierżawy.

V. Postanowienia końcowe

1. Ilekroć w niniejszej Specyfikacji jest mowa o podpisie oferenta – należy przez to rozumieć:
 - 1) w odniesieniu do oferenta – przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej – imię, nazwisko i podpis takiego oferenta,
 - 2) w odniesieniu do oferenta - przedsiębiorcy wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – imię i nazwisko oraz podpis lub podpisy osób upoważnionych do reprezentowania takiego oferenta, wskazanych w wypisie z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - 3) w odniesieniu do oferenta - przedsiębiorcy będącego spółką cywilną – imiona, nazwiska i podpisy wszystkich współników.
 - 4) w odniesieniu do oferenta zamieszkałego lub mającego siedzibę za granicą – podpis tego oferenta, jeżeli jest on osobą fizyczną, lub podpisy osób uprawnionych do jego

reprezentowania, wskazanych w odpisie do właściwego rejestru lub w zaświadczeniu o wpisie do właściwej ewidencji wystawionych w kraju zamieszkania lub siedziby oferenta.

2. Ilekroć w niniejszej Specyfikacji jest mowa o podpisie osoby upoważnionej do działania w imieniu oferenta - należy przez to rozumieć imię, nazwisko i podpis osoby, której oferent udzielił pisemnego pełnomocnictwa obejmującego podpisanie oferty lub dokumentów załączanych do oferty, przy czym pełnomocnictwo to powinno być podpisane odpowiednio przez osobę lub osoby, o których mowa w pkt. 1.
3. Wszystkie czynności komisji przetargowej i Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle przewidziane w niniejszej Specyfikacji przeprowadzone zostaną w takim terminie, by określony w pkt. IV.2 termin podpisania i zwrotu Gminie umowy dzierżawy przypadał przed upływem terminu związania ofertą, określonego w pkt. II.1.7), tj. przed **7 lipca 2006r.**
4. Ilekroć mowa w niniejszej Specyfikacji o zwrocie wadium, uczynione to zostanie w terminie do 7 dni od zaistnienia wskazanych w specyfikacji okoliczności warunkujących zwrot wadium.
5. Komisja przetargowa sporządza pisemne protokoły z wszystkich swoich czynności określonych w niniejszej Specyfikacji.