

Urząd Miejski w Podkowie Leśnej  
ul. Akacjowa 39/41  
05-807 Podkowa Leśna

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI  
II PRZETARGU NA DZIERŻAWĘ GRUNTU  
PRZY UL. BRWINOWSKIEJ 30  
(działka nr ew. 1/1 obr. 4) W PODKOWIE LEŚNEJ**

**Podkowa Leśna, listopad 2012**

# SZCZEGÓŁOWE WARUNKI II PRZETARGU NA DZIERŻAWĘ GRUNTU PRZY UL. BRWINOWSKIEJ 30 W PODKOWIE LEŚNEJ

## I. ORGANIZATOR PRZETARGU

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna  
Urząd Miejski w Podkowie Leśnej  
ul. Akacjowa 39/41  
e-mail - [uradmiasta@podkowalesna.pl](mailto:uradmiasta@podkowalesna.pl)  
tel. (22) 759-21-01 godziny urzędowania  
poniedziałek 8.00 - 18.00  
wtorek - czwartek 8.00 - 16.00  
piątek 8.00 - 14.00

**Pracownicy tut. Urzędu upoważnieni do kontaktów z oferentami:**  
**Małgorzata Wdowiak – Wojtków, Iłona Skawińska,**  
**tel. (22)759-21-19, pok. nr 19.**

## II. PRZEDMIOT PRZETARGU

**Oddanie w dzierżawę na czas oznaczony do 25 lat nieruchomości niezabudowanej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej 30, o łącznej powierzchni 9660 m<sup>2</sup>.**

## III. TRYB PRZETARGU

**Przetarg pisemny nieograniczony**, celem którego jest wyłonienie najkorzystniejszej oferty na dzierżawę nieruchomości.

*(Podstawa prawna art. 37 ust 4, art. 40 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, j.t.)*

## IV. OPIS PRZEDMIOTU PRZETARGU

Powierzchnia nieruchomości wynosi łącznie 9660 m<sup>2</sup>. Na terenie nieruchomości plan wyznacza:

1. Tereny usług (U)
2. Tereny zieleni leśnej (ZL)
3. Tereny zieleni naturalnej (Zn).

Na terenie wyznaczonym pod działalność usługową (U) plan miejscowy ustala następujące gabaryty dla zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
- maksymalna ilość kondygnacji – 2
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
- maksymalna powierzchnia zabudowana – 1200 m<sup>2</sup>
- maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (parkingi, dojazdy, dojścia itp. – 900 m<sup>2</sup>
- maksymalna długość elewacji budynku – 25 m
- dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°.

Nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części miasta, przy

ul. Brwinowskiej (droga powiatowa). Na wysokości działki parkingi na kilka samochodów usytuowane wzdłuż tej ulicy. Wszystkie ulice sąsiednie utwardzone, oświetlone, z chodnikami i pasami zieleni, dobrze utrzymane. Ulica Brwinowska stanowi wjazd do miasta od strony północne. Nieruchomość położona blisko skrzyżowania z trasą 719 (trasa Warszawa – Skierniewice, przedłużenie Alei Jerozolimskich). W pobliżu skrzyżowania, przy trasie 719 powstaje duża, nowoczesna galeria handlowa. Wjazd na skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną. Ulicą Brwinowską łatwy dostęp do i z centrum miasta oraz do wszystkich lokalnych obiektów użyteczności publicznej. Bliskość trasy 719 umożliwia łatwy dojazd do i z sąsiednich miast i miejscowości w tym: Warszawy, Grodziska Maz. i Pruszkowa. W granicy działki przebiega rów odwadniający. Nieruchomość sąsiaduje z terenami zielonymi niezabudowanymi i zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W ulicy znajdują się media: energia elektryczna, gaz, wodociąg i kanalizacja. Podkowa Leśna ma charakter miasta ogrodu. Pełni głównie funkcje mieszkaniowe. Dominującym typem zabudowy jest zabudowa willowa. W mieście występuje umiarkowany ruch turystyczny, uprawiana jest tak zwana turystyka kwalifikowana, kulturowa. W mieście ma miejsce wiele inicjatyw związanych z kulturą, oferta kulturalna występuje na niezwykle wysokim poziomie. Poza tym Podkowa jest wymarzonym miejscem spacerów i wycieczek. W zakresie promocji ruchu turystycznego oraz promocji walorów urbanistycznych, architektonicznych a także istniejącej zieleni Podkowa Leśna współpracuje z innymi miastami – ogrodami, w tym głównie z Milanówkiem i Brwinowem.

#### 1. Przeznaczenie:

#### **Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla tego terenu przyjętym Uchwałą Nr 41/IX/99 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 kwietnia 1999 r.**

Dla nieruchomości która jest przedmiotem dzierżawy ww. zapisy planu miejscowego (Uchwała nr 41/IX/99 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 kwietnia 1999 r.) ustalają:

a) na terenach usługowych (U) plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu gastronomii, rozrywki, handlu, biur oraz rozwoju funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu zajazdów, moteli, pensjonatów, z wyłączeniem obiektów mieszkalnictwa rodzinnego, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji. Dopuszcza się również lokalizowanie funkcji usługowych z zakresu administracji, kultury i obsługi finansowej oraz służby zdrowia.

b) na terenach zieleni leśnej (ZL) plan ustala zachowanie istniejącej zieleni leśnej oraz istniejącego cieku wodnego – kanału. Dopuszcza się uzupełnienie i pielęgnację istniejącej zieleni. Dopuszcza się wykorzystanie terenów zieleni leśnej dla celów rekreacyjnych przy zachowaniu 100% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego. Wyklucza się lokalizowanie zabudowy, obiektów i urządzeń niekubaturowych oraz powierzchni utwardzonych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z pielęgnacją zieleni leśnej.

c) na terenach zieleni naturalnej (Zn1 i Zn2) plan ustala zachowanie, uzupełnienie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz zachowanie istniejącego cieku wodnego – kanału. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowych z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, kultury i rozrywki, w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych. Plan wyklucza lokalizowanie zabudowy oraz obiektów i urządzeń uciążliwych. Plan ustala dla terenu obowiązek zachowania 95% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego.

2. Okres dzierżawy:

**do 25 lat.**

3. Cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawy:

**4800 zł brutto (w tym VAT).**

## V. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

### 1. Uczestnicy

W przetargu mogą uczestniczyć oferenci, którzy złożą ofertę zgodnie z wymaganiami zawartymi w pkt. VI szczegółowych warunków przetargu i w terminie podanym w ogłoszeniu.

### 2. Wadium

- 1) Ustala się wadium w kwocie **800 zł** (słownie: osiemset zł), płatne w gotówce.
- 2) Wadium należy wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Podkowie Leśnej nr **23124059181111000049091890 do dnia 10 grudnia 2012 r.**  
**O terminowości wpłacenia wadium decyduje dzień wpływu na konto urzędu.**
- 3) Potwierdzony dowód wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.
- 4) Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
- 5) Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet przyszłego czynszu dzierżawy.

### 3. Związanie ofertą

Uczestnik wygrywający przetarg jest zobowiązany do podpisania protokołu przetargu oraz zawarcia umowy dzierżawy w wyznaczonym terminie.

## VI. OFERTA

### 1. Treść oferty:

Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot (odpowiednio wpis do właściwego rejestru lub dokument tożsamości),
- 2) datę sporządzenia oferty;
- 3) wysokość proponowanego czynszu miesięcznego za dzierżawę nieruchomości, wyższą od ceny wywoławczej określonej w cz. IV pkt. 3;
- 4) opis planowanej działalności co najmniej w zakresie: szczegółowej oferty świadczonych usług;
- 5) projekt architektury z wizualizacją.

## 2. Przygotowanie oferty:

Ofertę należy przygotować zgodnie z poniższymi wytycznymi. Uchybienie zasadom opisanym w punktach niniejszego ustępu spowoduje odrzucenie oferty.

- 1) każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę;
- 2) nie dopuszcza się składania ofert wariantowych;
- 3) oferta musi być sporządzona w języku polskim, pismem maszynowym lub komputerowym;
- 4) oferta wymaga podpisu osoby lub osób uprawnionych do reprezentowania Oferenta. Oferta może być podpisana przez pełnomocnika, w takim przypadku do oferty należy załączyć stosowne pełnomocnictwo. Kserokopie dokumentów podpisuje za zgodność z oryginałem osoba uprawniona do reprezentowania Oferenta, lub ustanowiony pełnomocnik;
- 5) w przypadku gdy wspólną ofertę składa kilka podmiotów oferta powinna być podpisana przez każdy podmiot lub ich przedstawiciele odpowiednio do tego umocowanych;
- 6) poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby uprawnionej do reprezentacji;
- 7) wszystkie strony oferty powinny być ponumerowane oraz zszyte w sposób trwały, zapobiegający ewentualnemu zdekompletowaniu zawartości oferty;
- 8) żadne dokumenty wchodzące w skład oferty, w tym również oryginały, nie podlegają zwrotowi;
- 9) koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi Oferent.

## 3. Wymagane dokumenty i oświadczenia:

- 1) Formularz Oferty sporządzony zgodnie z załączonym wzorem.
- 2) Załączniki do oferty:
  - Aktualny (z ostatnich 3 miesięcy), odpowiedni wpis do właściwego rejestru, a osoby nie zobowiązane do posiadania powyższego dokumentu załączają dokument tożsamości (kserokopię poświadczoną za zgodność),
  - aktualne (z ostatnich trzech miesięcy) zaświadczenie o niezaleganiu podmiotu ze składkami do Urzędu Skarbowego i ZUS,
  - dokumenty upoważniające do reprezentowania Oferenta,
  - projekt architektury z wizualizacją,
  - oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z położeniem nieruchomości,
  - oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
  - oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z projektem umowy,
  - kopię dowodu wpłaty wadium.

## 4. Sposób miejsce i termin składania oferty:

- 1) Ofertę należy złożyć w nieprzejrzystej, zamkniętej kopercie bezpośrednio w siedzibie organizatora przetargu, tj. w:

**Urząd Miejski w Podkowie Leśnej**  
**ul. Akacjowa 39/41**  
**05-807 Podkowa Leśna**  
**Sekretariat - pokój nr 6**

- 2) Termin składania ofert upływa dnia 11 grudnia 2012 r. o godz.11.00
- 3) Oferty przesłane pocztą lub przesyłką kurierską muszą wpłynąć do Urzędu

Miejskiego do dnia 11 grudnia 2012 r. do godz. 11.00 (decyduje data i godzina wpływu).

- 4) Koperta z ofertą powinna zawierać adres organizatora przetargu (jak wyżej) oraz dodatkowo powinna być oznakowana napisem: **„Oferta na dzierżawę gruntu przy ul. Brwinowskiej 30 w Podkowie Leśnej. Nie otwierać przed dniem 11 grudnia 2012 r.”**
- 5) Oferty złożone po terminie będą odrzucone w części jawnej przetargu.
- 6) Nie dopuszcza się zmiany ofert po ich złożeniu.

## **VII . KRYTERIA KWALIFIKACJI I OCENY OFERT**

### **1. Wykluczenie ofert.**

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

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych określonych w pkt. VI ust. 1 niniejszych warunków lub dane te są niekompletne;
- 4) do oferty nie dołączono dokumentów określonych w pkt. VI ust 3 pkt. 2 niniejszych warunków;
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

### **2. Wybór oferty - kryteria oceny.**

Oferty zakwalifikowane do części niejawnego przetargu będą oceniane na podstawie poniższych kryteriów:

L.p.	Nazwa kryterium/podkryterium	Waga	Ocena końcowa
1.	<p><b>Proponowana wartość miesięcznego czynszu dzierżawy brutto w zł (w tym obowiązująca stawka VAT).</b></p> <p>W ramach tego kryterium ofertom zostaną przyznane punkty w skali od 0-10 obliczoną według następującego wzoru:</p> $\text{Liczba punktów ocenianej oferty} = Cx / \text{Maks} \times 10$ <p>Gdzie Cx jest ceną danej oferty, a Max jest najwyższą oferowaną ceną w tym przetargu. Obliczenia będą dokonywane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.</p>	80%	
2.	<p><b>Ocena rodzaju planowanych usług.</b></p> <p>W ramach tego kryterium ofertom zostaną przyznane punkty w skali od 0-10. Preferowani będą przedsiębiorcy, którzy zobowiążą się do odprowadzania podatków do właściwego terytorialnie dla Podkowy Leśnej Urzędu Skarbowego.</p>	10%	
3.	<p><b>Ocena projektu architektury i wizualizacji planowanego obiektu.</b></p> <p>W ramach tego kryterium ofertom zostaną przyznane punkty w skali od 0-10.</p>	10%	

Oferty będą oceniane w skali punktowej, przez członków komisji przetargowej. Wygrywa oferta z największą liczbą punktów w ocenie końcowej.

W przypadku równorzędnych ofert organizowany będzie dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym ceną wywoławczą jest najwyższa cena zamieszczona w równorzędnych ofertach.

## VIII. OGŁOSZENIE WYNIKÓW PRZETARGU ORAZ ŚRODKI OCHRONY PRAWNEJ

- Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przetargu przez komisję przetargową.
- Wszystkich, którzy złożyli oferty Organizator zawiadamia na piśmie o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od zamknięcia przetargu.
- Uczestnikom przetargu przysługuje prawo zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miasta, w terminie 3 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego.
- W przypadku wniesienia skargi organizator przetargu wstrzymuje wszelkie czynności związane z zawarciem umowy dzierżawy.
- Skarga jest rozpatrywana przez organizatora przetargu w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania. Po rozpatrzeniu skargi Burmistrz zawiadamia skarżącego o sposobie jej rozstrzygnięcia oraz na okres 7 dni wywiesza informację w siedzibie organizatora przetargu.
- W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności przetargowych lub w przypadku uznania skargi za niezasadną organizator przetargu podaje do

publicznej wiadomości informację o wyniku przetargu, wywieszając ją w siedzibie Organizatora oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

## **IX. WARUNKI ZAWARCIA UMOWY DZIERŻAWY**

1. Podstawą zawarcia umowy dzierżawy jest protokół przetargowy.
2. Organizator przetargu zawiadamia na piśmie osobę, która wygrała przetarg o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy nie później niż 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu a wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
3. Jeżeli osoba która wygrała przetarg nie przystąpi bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu do zawarcia umowy organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Wówczas wygrywa kolejny Oferent, który złożył najlepszą ofertę zgodnie z wynikami punktowymi.
4. Postanowienia umowy zawarto we wzorze umowy załączonym do niniejszych warunków.

## **X. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE**

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

## **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Organizator zastrzega sobie prawo odwołania przetargu z ważnych powodów oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek ofert.

## **XI. ZAŁĄCZNIKI**

Do niniejszych szczegółowych warunków dołącza się:

1. formularz oferty.
2. druk oświadczenia.
3. ogłoszenie.
4. projekt umowy.