

Instrukcja postępowania w sprawie oddania nieruchomości Gminy Kleczew w dzierżawę

Dział I. Opis przedsięwzięcia

1. Gmina Kleczew, zwana dalej „Wydzierżawiającym”, zamierza oddać w dzierżawę część nieruchomości będących własnością Gminy Kleczew stanowiącej:
 - 1) grunt o powierzchni 0,0300 ha, będący częścią nieruchomości oznaczonej jako działka nr 25/49, obręb Tręby, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Koninie, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KN1N/000037087/5 oraz grunt o powierzchni ok. 0,0220 ha wraz z budynkiem gastronomicznym o powierzchni zabudowy 81 m² z wyposażeniem, będący częścią nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1774/2, obręb Kleczew (na terenie Parku Rekreacji i Aktywności Fizycznej w Kleczewie – Malta Kleczewska), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Koninie, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KN1N/00072732/9;
 - 2) grunt o powierzchni 0,0150 ha, będący częścią nieruchomości oznaczonej jako działka nr 25/49, obręb Tręby, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Koninie, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KN1N/000037087/5;
 - 3) grunt o powierzchni 0,0150 ha, będący częścią nieruchomości oznaczonej jako działka nr 25/49, obręb Tręby, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Koninie, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KN1N/000037087/5,

szczegółowo opisanych w wykazie stanowiącym załącznik do zarządzenia nr 0050/10/2025 Burmistrza Gminy i Miasta Kleczew z dnia 22 stycznia 2025 r., na podstawie trzech odrębnych umów dzierżawy, celem prowadzenia działalności gastronomicznej.

2. Wstępne oczekiwania ze strony Wydzierżawiającego dotyczące warunków oddania w dzierżawę nieruchomości, opisanych w ust. 1 powyżej, obejmują:
 - 1) okres dzierżawy: **od 01.06.2025 r. do 31.08.2025 r.** z możliwością przedłużenia okresu dzierżawy do 5 lat z sezonowym (okresowym) świadczeniem usług;
 - 2) minimalna stawka czynszu dzierżawnego za korzystanie z gruntów użytkowanych celem prowadzenia usług gastronomicznych wynosi **11,00 zł brutto za 1 m² gruntu** (zgodnie z zarządzeniem nr 0050/10/2021 Burmistrza Gminy i Miasta Kleczew z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie ustalenia minimalnych opłat za korzystanie z mienia gminnego, użytkowanego na cele gastronomiczne);
 - 3) wykorzystanie przedmiotu dzierżawy: prowadzenie przez Dzierżawcę działalności gospodarczej polegającej na **usługach gastronomicznych**, tj. prowadzeniu punktu / punktów gastronomicznych; **usługi gastronomiczne należy prowadzić w okresie dzierżawy co najmniej w każdy piątek, sobotę i niedzielę**;
 - 4) Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo oddania w dzierżawę trzech obszarów opisanych w wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę trzem różnym podmiotom celem zapewnienia różnorodności świadczonych usług gastronomicznych (wykaz stanowi

załącznik do zarządzenia nr 0050/10/2025 Burmistrza Gminy i Miasta Kleczew z dnia 22 stycznia 2025 r.);

- 5) **Wydzierżawiający nie przewiduje możliwości poddzierżawiania lub innej formy oddania nieruchomości w dysponowanie podmiotom, z którymi nie zawarł umowy;**
- 6) Wydzierżawiający dopuszcza możliwość składania wspólnych ofert dwóch i więcej podmiotów – tworzenia konsorcjum;
- 7) w ramach lub w związku z wykonywaniem umowy dzierżawy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość sprzedawania i podawania napojów alkoholowych;
- 8) usługi gastronomiczne muszą być świadczone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- 9) Dzierżawca zobowiązany będzie do pokrycia zapłaty podatku od nieruchomości (w części dotyczącej przedmiotu dzierżawy) i innych podatków oraz opłat z tytułu uruchomienia i prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy;
- 10) Dzierżawca zobowiązany będzie również do ponoszenia powstałych od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy przez Wydzierżawiającego do dnia zakończenia okresu dzierżawy kosztów eksploatacyjnych, powstałych w związku z używaniem przedmiotu umowy, takich jak: koszty zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, zaopatrzenia i zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków, podgrzania zimnej wody oraz utrzymania i konserwacji instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, wentylacyjno-klimatyzacyjnej;
- 11) Dzierżawca zobowiązany jest zbierać nieczystości stałe do kontenera w miejscu wyznaczonym przez Wydzierżawiającego; dopuszcza się zbieranie nieczystości do pojemników o pojemności 1100 l; Dzierżawca zobowiązany jest dokonać wywozu nieczystości na własny koszt i uiszczać opłatę za wywóz nieczystości stałych z gruntów stanowiących przedmiot dzierżawy ustalona jest w wysokości kosztu wywozu jednego kontenera KP 7 miesięcznie według stawek Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kleczewie (zgodnie z zarządzeniem nr 0050/10/2021 Burmistrza Gminy i Miasta Kleczew z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie ustalenia minimalnych opłat za korzystanie z mienia gminnego, użytkowanego na cele gastronomiczne);
- 12) wywozu nieczystości stałych z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest dokonać na podstawie umowy z firmą posiadającą przewidziane prawem pozwolenia na zbieranie i transport odpadów, której kopię należy dostarczyć do Urzędu Gminy i Miasta w Kleczewie w ciągu 7 dni od podpisania umowy dzierżawy; operatorem na terenie gminy Kleczew jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kleczewie.

Dział II. Tok postępowania – postanowienia ogólne

1. Postępowanie w sprawie wyboru dzierżawcy dla przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w dziale I powyżej, **jest trzyetapowe**, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
 - 1) pierwszy etap stanowi przesłanie informacji o zamiarze oddania w dzierżawę skierowane do zainteresowanych podmiotów, które zgłosiły swój akces uczestniczenia w postępowaniu po ogłoszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę oraz publiczne ogłoszenie informacji o wszczęciu wyłaniania dzierżawcy na stronach internetowych: www.kleczew.pl i www.bip.kleczew.pl oraz w mediach społecznościowych;
 - 2) w drugim etapie Wydzierżawiający przeprowadzi negocjacje z podmiotami, które zgłoszą akces do udziału w postępowaniu, a następnie zaprosi do złożenia oferty dzierżawy, z zastrzeżeniem zapisów działu III ust. 2;

- 3) w trzecim etapie, Wydierżawiający - spośród złożonych ofert - wybierze ofertę najkorzystniejszą.
2. Szczegółowe działania podejmowane w ramach każdego z etapów, o których mowa powyżej regulują odpowiednio postanowienia działu III, działu IV, działu V oraz działu VI niniejszej Instrukcji.
3. Niezależnie od postanowień powyżej Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przerwania niniejszego postępowania poprzez odstąpienie od zaproszenia do negocjacji, przerwania prowadzonych negocjacji lub rezygnacji z zaproszenia do składania ofert, bez podania przyczyn.
4. O ile w postanowieniach działów poniższych Instrukcji, w konkretnej sytuacji wyraźnie nie wskazano inaczej, wynikające z niniejszego dokumentu informacje i powiadomienia, przekazywane pomiędzy Wydierżawiającym a podmiotami uczestniczącymi w poszczególnych etapach będą przekazywane przy użyciu poczty elektronicznej e-mail. Ze strony Wydierżawiającego wskazany adres poczty elektronicznej (e-mail) to: ugim@kleczew.pl.
5. Osobą do kontaktu w sprawach niniejszego postępowania jest Andrzej Kozłowski tel. 63 270 09 14.

Dział III. Negocjacje

1. **Z zastrzeżeniem postanowień poniższych niniejszego działu, w negocjacjach w sprawie warunków wykonywania umowy dzierżawy mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty zaproszone przez Wydierżawiającego spośród podmiotów, które wyraziły zainteresowanie dzierżawą gruntu i przesłały w terminie do 20.03.2025 r. godz. 11.00, zgłaszając gotowość do wydierżawienia nieruchomości celem prowadzenia działalności gastronomicznej.**
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rezygnacji z zaproszenia do negocjacji (lub niekontynuowania takich negocjacji) podmiotu zainteresowanego w każdym z następujących przypadków:
 - zainteresowany podmiot zawarł w przeszłości z Wydierżawiającym lub innym znanym Wydierżawiającemu podmiotem umowę najmu, dzierżawy lub świadczenia usług gastronomicznych, restauracyjnych (lub podobnych usług), której nie wykonał lub wykonał ją nienależycie, w szczególności posiada/posiadał zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat, albo w związku z wykonywaniem takiej umowy naruszył prawo, w tym przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy lub sanitarno-epidemiologiczne.
3. Zaproszenie do negocjacji w sprawie umowy dzierżawy określać będzie termin i miejsce ich przeprowadzenia, przy czym miejscem tym będzie Urząd Gminy i Miasta w Kleczewie. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wysłania zaproszenia do negocjacji na adres poczty e-mail, przy czym dopuszczalne będzie doręczenie zaproszenia również w inny sposób, jeżeli dane adresowe podmiotu zaproszonego będą znane Wydierżawiającemu.
4. Negocjacje prowadzone będą osobno z każdym z zaproszonych podmiotów. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia negocjacji poprzez odbycie więcej niż jednego spotkania negocjacyjnego, w takim przypadku termin i miejsce kolejnego spotkania negocjacyjnego zostanie przekazane na spotkaniu poprzedzającym.
5. **Na pierwszym spotkaniu negocjacyjnym zaproszony podmiot winien wskazać przedmiot dzierżawy, którym jest zainteresowany,** wstępnie przedstawić proponowany czynsz dzierżawy, sposób i jakość wykonywania przez niego działalności gastronomicznej w przedmiocie dzierżawy, a także opis posiadanego zaplecza kadrowego i sprzętowego, niezbędnego do wykonywania wskazanej działalności.

6. W wyniku przeprowadzonych negocjacji wskazane w Dziale I Instrukcji postanowienia ogólne, dotyczące warunków dzierżawy oraz prowadzenia działalności gastronomicznej – mogą, za zgodą Wydierżawiającego, zostać zmodyfikowane.
7. Z negocjacji sporządzony zostanie protokół, podpisany przez zaproszony podmiot i osobę / osoby reprezentujące Wydierżawiającego.

Dział IV. Zaproszenie do składania ofert

1. Po przeprowadzeniu negocjacji Wydierżawiający zaprosi podmioty do złożenia oferty dzierżawy, z zastrzeżeniem zapisów działu III ust. 2.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej, termin i miejsce składania i otwarcia ofert, sposób ich złożenia, podane będą w zaproszeniu do złożenia oferty dzierżawy. Wydierżawiający informuje jednak, iż minimalny wyznaczony termin na składanie ofert będzie nie krótszy niż 3 dni.
3. Termin otwarcia ofert będzie przypadał w tym samym dniu, co dzień wyznaczony jako dzień stanowiący termin końcowy na składanie ofert.

Dział V. Wybór oferty najkorzystniejszej

1. W celu wyboru oferty najkorzystniejszej na każdy z trzech przedmiotów dzierżawy Wydierżawiający oceni złożone oferty, które łącznie spełniają następujące warunki:
 - 1) oferta zostanie złożona przez podmiot, który został przez Wydierżawiającego zaproszony do negocjacji, o których mowa w dziale III Instrukcji, brał udział w tych negocjacjach oraz został zaproszony do złożenia oferty, stosownie do działu IV Instrukcji;
 - 2) oferta zostanie złożona w terminie wyznaczonym na złożenie ofert, ustalonym stosownie do działu IV;
 - 3) oferta będzie zawierać kwotę oferowanego czynszu miesięcznego, która nie będzie mniejsza od kwoty wskazanej w Dziale I ust. 2 pkt 2 i nie będzie sprzeczna z ustaleniami poczynionymi podczas negocjacji.
2. Za ofertę najkorzystniejszą dla każdego z trzech przedmiotów dzierżawy przyjmuje się ofertę, która w najlepszy sposób wypełnia oczekiwania ze strony Wydierżawiającego dotyczące warunków oddania w dzierżawę gruntu opisanego w Dziale I. Kryterium wysokości czynszu nie jest jedynym kryterium oceny ofert. Przy ocenie ofert Wydierżawiający bierze pod uwagę wszystkie wymogi i oczekiwania dla przedmiotu dzierżawy.

Dział VI. Zawarcie umowy i formalności z tym związane

1. W przypadku braku podstaw do unieważnienia niniejszego postępowania na podstawie działu VII Instrukcji Wydierżawiający proponuje zawarcie umowy dzierżawy temu podmiotowi, którego oferta, w wykonaniu postanowień działu V Instrukcji, została uznana za ofertę najkorzystniejszą.

2. Jeżeli podmiot, którego oferta został uznana za najkorzystniejszą, odmówi zawarcia umowy, będzie się uchylał od zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej, a nie zachodzą określone w dziale VII Instrukcji przesłanki do unieważnienia niniejszego postępowania, Wyzierżawiający może zaproponować zawarcie takiej umowy temu podmiotowi, którego oferta zawiera, stosownie do postanowień działu V Instrukcji, drugą w kolejności ofertę najkorzystniejszą. W przypadku gdy także ten podmiot odmówi zawarcia umowy, Wyzierżawiający może zaproponować zawarcie takiej umowy kolejnym podmiotom.
3. Żadnemu z podmiotów nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy dzierżawy, a tym samym wykonanie czynności, o których mowa w ust. 2 powyżej.
4. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpi z zachowaniem formy pisemnej (pod rygorem nieważności).

Dział VII. Unieważnienie postępowania

1. Zamawiający unieważni lub jego część (dla każdego z przedmiotów dzierżawy) niniejsze postępowanie, jeżeli zachodzić będzie przynajmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) w terminie wyznaczonym na składanie ofert, stosownie do działu IV Instrukcji, nie złożono żadnej oferty albo żadna ze złożonych ofert nie kwalifikuje się do etapu oceny, o której mowa w Dziale V Instrukcji z powodu niespełniania wymogu ważności, o którym mowa w Dziale V ust. 1 Instrukcji;
 - 2) okaże się, iż w oparciu o postanowienia Działu V Instrukcji nie ma możliwości wskazania jednej oferty najkorzystniejszej;
 - 3) każdy z podmiotów, którym Wyzierżawiający przedstawił propozycje zawarcia umowy dzierżawy (w wykonaniu postanowień Działu VI ust. 1-2 Instrukcji – w kolejności tam wskazanej), uchylił się od zawarcia umowy.
2. W postępowaniu lub najpóźniej na etapie poprzedzającym zawarcie umowy dzierżawy, niezależnie od postanowień ust. 1 powyżej, Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia niniejszego postępowania również w sytuacji, w której kwota zaoferowanego czynszu dzierżawnego w okresie realizacji umowy dzierżawy w ofercie uznanej za ofertę najkorzystniejszą, jest nieakceptowalna przez Wyzierżawiającego.
3. Postanowienia powyższe nie naruszają Działu II ust. 3 Instrukcji.

Dział VIII. Powiadomienie o wyniku postępowania

O wyborze oferty najkorzystniejszej dla każdego z przedmiotów dzierżawy albo unieważnieniu niniejszego postępowania lub jego części Wyzierżawiający powiadomi niezwłocznie podmioty, które złożyły oferty w odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert.