

REGULAMIN PRZETARGU

określający tryb i warunki przeprowadzenia pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości niezabudowanej położonej w Lidzbarku Warmińskim przy ul. Leśnej.

I. NIERUCHOMOŚĆ STANOWIĄCA PRZEDMIOT PRZETARGU

Na podstawie art. 38, ust. 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 2213) w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości Burmistrz ogłasza pierwszy pisemny przetarg nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Lidzbarku Warmińskim przy ulicy Leśnej, oznaczonej w obrębie 11 numerem ewidencyjnym 124 o powierzchni 5099m², zapisanej w KW Nr OL1L/00015067/5.

Nieruchomość znajduje się w strefie A ochrony uzdrowiskowej.

Teren nieruchomości ze spadkiem w kierunku północno-zachodnim, porośnięty drzewami i krzewami. Działka o kształcie regularnym, nieogrodzona. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne oraz lasy.

Nieruchomość nie jest obciążona ciężarami i hipotekami, nie toczy się wobec niej postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości ich nabycia przez gminę.

Działka nr 11-124 ma dostęp do drogi publicznej – ul. Leśna działka nr 10-99/2.

Cena wywoławcza: 299.570,00zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych 00/100).

Do pierwszej opłaty i opłat rocznych doliczony zostanie podatek VAT w wysokości 23%. Od części oznaczonej symbolem 1ZL – lasy, podatek VAT nie będzie naliczany.

II. WARUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ PRZEDMIOT PRZETARGU

Działka w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta jest oznaczona symbolem: 2UZ i 1ZL

Symbole terenów	2UZ
1. Przeznaczenie terenów:	
1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa lecznictwa uzdrowiskowego i ochrony zdrowia: a) zakłady lecznictwa uzdrowiskowego; b) urzędzenia lecznictwa uzdrowiskowego; c) szpitale i inne budynki w których prowadzone są świadczenia zdrowotne,	
2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii i handlu pod warunkiem, że będą częścią budynku usług przeznaczenia podstawowego, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, tężnie obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi terenów o symbolu 1UZ , 2UZ (komunikacja wewnętrzna, place nawrotne, komunikacja piesza itp.).	
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów - realizację przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w formie: szpitale uzdrowiskowe, sanatoria uzdrowiskowe, szpitale uzdrowiskowe dla dzieci i sanatoria uzdrowiskowe dla	

- dzieci, przychodnie uzdrowiskowe, zakłady przyrodolecznicze, dom zdrojowy, otwarte lub kryte baseny kąpielowe, tężnie,
- 2) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków – wyznaczone w odległości 8m od linii rozgraniczającej teren istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu **1KDD** oraz w odległości minimum 12 m od granicy lasów.
 - 3) Ustala się na elewacjach budynków stosowanie:
 - a) stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach przy ograniczeniu ilości kolorów na fasadach budynków do 2, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu (np. wejścia do budynku),
 - b) krycie elewacji elementami drewnianymi,
 - 2) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów określone w przepisach ogólnych niniejszego planu oraz:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki: min. 65%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,5
- 4) szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: max 55m;
- 5) geometria dachów - na terenach o symbolach **1UZ-2UZ** dachy wielospadowe lub płaskie z możliwością zastosowania dachów spadzistych na fragmentach budynków;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.500,0m².
- 7) wysokość budynków i obiektów projektowanych na terenach o symbolach **1UZ-2UZ** :
 - a) w przypadku budynków – max. 15m;
 - b) w przypadku obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego obiekty – max. 9m;

4. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z istniejących dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych w rysunku planu symbolami **1KDL**, **1KDD** oraz za pomocą komunikacji wewnętrznej i/lub ciągów pieszo-jezdnymi których realizację dopuszcza się na warunkach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim nr XXXIX/309/2017 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów ochrony uzdrowiskowej z strefie „A” w mieście Lidzbark Warmiński ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 3330 z dnia 28 sierpnia 2017 roku.
- 2) Komunikację wewnętrzną, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe lokalizowane dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenów nakazuje się realizować w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie w tym w stosunku do komunikacji wewnętrznej jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 3) Ustala się organizację parkingów oraz miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami i wskaźnikami zawartymi w § 12.5 Uchwały Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim nr XXXIX/309/2017 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów ochrony uzdrowiskowej z strefie „A” w mieście Lidzbark Warmiński ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 3330 z dnia 28 sierpnia 2017 roku.
- 4) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

Symbole terenów	1ZL
1. Przeznaczenie terenów:	
1) Przeznaczenie podstawowe – lasy - nakazuje się zachowanie nienaruszonej powierzchni terenów leśnych jako podstawowego udziału terenów zieleni w strefie ochrony uzdrowiskowej „A”	
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
Zakazuje się: lokalizacji reklam i szyldów, lokalizacji obiektów budowlanych; wyrębu drzew leśnych	

UWAGA

Ze względu na to, że część gruntu oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków symbolem Lz-las, Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa pierwokup tego gruntu, zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 672).

III.

1. **Nabywca zobowiązany będzie do wybudowania w terminie pięciu (5) lat licząc od dnia podpisania umowy notarialnej Zakładu Przyrodoleczniczego – „Dom Zdrojowy” jako samodzielnego obiektu, w którym to wykonywane będą zabiegi balneologiczne z użyciem własnych surowców leczniczych (woda solankowa). Zabiegi z zakresu hydroterapii, fizykoterapii, kinezyterapii, światłolecznictwa, krioterapii.
Zabudowa musi być rozpoczęta w ciągu dwóch (2) lat i zakończona w ciągu pięciu (5) lat licząc od dnia zawarcia umowy notarialnej.
Sprzedający informuje, że pozyskanie i doprowadzenie wody solankowej do obiektu pozostaje w zakresie Nabywcy**
2. Obiekt powinien być przygotowany do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego w myśl ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, *uzdrowiskach* i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1056 ze zm.).
3. Koncepcja zagospodarowania obszaru ochrony uzdrowiskowej w strefie „A” i „B” stanowi załącznik do ogłoszenia o przetargu.
4. Nabywca zobowiązuje się do prowadzenia w zrealizowanym obiekcie kierunków leczniczych, które określone zostały w Decyzji nr 80 Ministra Zdrowia (MZ-OZU-520-1/Ws/14) stanowiącej załącznik do ogłoszenia o przetargu.
5. Sprzedający zastrzega sobie prawo do naliczania kar umownych w wysokości 1% wartości nieruchomości, za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia upływu terminu (podanego przez nabywcę) na zakończenie inwestycji oraz prawo do żądania rozwiązania umowy użytkownika wieczystego przed upływem określonego okresu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, w szczególności jeśli nie zrealizuje inwestycji w ustalonym terminie.
6. Nabywcy zobowiążą się, do przełożenia urządzeń naziemnych i podziemnych znajdujących się na tej działce na własny koszt, w razie potrzeby, oraz do ich udostępnienia w celu wykonania remontów i konserwacji bez roszczeń odszkodowawczych.
7. Nabywca zobowiąże się do wykonania wszelkich niezbędnych przyłączy uzbrojenia podziemnego i naziemnego, w tym przewodów doprowadzających wodę solankową do obiektu.
8. Ewentualną wycinkę drzew rosnących na nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

- Koszty związane z wycinką drzew ponosi nabywca.
9. Nabywca nieruchomości ustalony w przetargu, zobowiązany jest do przeprowadzenia własnym staraniem oraz na własny koszt prac porządkowych na nieruchomości, jeśli prace takie będą konieczne.
 10. Opłaty związane z nabyciem nieruchomości oraz ewentualnym wznowieniem granic ponosi nabywca.

III. INFORMACJE O WARUNKACH PRZYSTĄPIENIA DO PRZETARGU

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę złożonych w terminie ofert.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli w terminie do dnia 23 września 2022 roku wpłacą wadium i złożą oferty w określonym terminie.

Oferta winna zawierać:

1. Imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot.
- 2) Datę sporządzenia oferty oraz czytelny podpis sporządzającego ofertę.
- 3) Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami i regulaminem przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
- 4) **Oferowaną cenę, powyżej ceny wywoławczej, przy czym minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnych dziesiątek złotych, tj. nie mniej niż 3.000,00zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100).**
- 5) **Proponowany termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, z tym, że termin rozpoczęcia nie może być krótszy niż 6 miesięcy a termin zakończenia nie dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia podpisania aktu notarialnego.**
- 6) Przedstawienie wstępnej koncepcji zagospodarowania działki z określeniem terminów rozpoczęcia i zakończenia budowy, podaniem liczby miejsc dla pacjentów oraz określeniem usług, które będą oferowane.
- 7) **W przypadku osób prawnych - aktualny wypis z właściwego rejestru, stosowne pełnomocnictwa oraz dowody tożsamości osób reprezentujących podmiot - oraz umowę spółki i uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości – kopie dokumentów poświadczone za zgodność z oryginałem.**

Uwaga! Oferty, których zawartość nie będzie zgodna z wymogami organizatora przetargu, a także te, które złożone zostaną po terminie nie zostaną zakwalifikowane do części niejawnego przetargu.

3. Cudzoziemiec, chcąc wziąć udział w przetargu winien spełnić wymogi określone w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 roku, poz. 2278).
4. Uczestnicy przetargu winni posiadać dowód tożsamości – w przypadku osoby fizycznej. W przypadku osób prawnych - aktualny wypis z właściwego rejestru, stosowne pełnomocnictwa oraz dowody tożsamości osób reprezentujących podmiot – oraz umowę spółki i uchwałę odpowiedniego organu osoby prawnej zezwalającej na nabycie nieruchomości.

IV. DODATKOWE INFORMACJE O WADIUM

1. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zaliczone zostanie na poczet pierwszej opłaty wynoszącej 25% wylicytowanej kwoty + należny podatek VAT. Pierwsza opłata winna być uiszczona przed zawarciem umowy notarialnej. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylania się uczestnika, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy notarialnej.
2. Wadium pozostałych uczestników zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia przetargu.

3. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w określonym miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, w celu zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
4. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości ustalonym w przetargu, z którym zostanie zawarta umowa notarialna, może być wyłącznie osoba na nazwisko, której zostało wpłacone wadium. Jeżeli osoba ta pozostaje w związku małżeńskim, w którym panuje małżeńska wspólność majątkowa nabycie nastąpi na obojga małżonków, niezależnie od tego na nazwisko, którego z małżonków zostało wpłacone wadium, i który z nich był obecny na przetargu, chyba że nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku odrębnego małżonka.
5. W przypadku, gdy wadium zostanie uiszczony z konta firmy lub spółki, nabywcą może zostać wyłącznie podmiot, który wpłacił wadium.

V. INFORMACJE O TRYBIE PRZEPROWADZENIA PRZETARGU.

1. Przetarg pisemny nieograniczony składający się z części jawnej i niejawnej przeprowadzony zostanie przez komisję przetargową powołaną przez Burmistrza Lidzbarka Warmińskiego.
2. Przetarg odbędzie się także w przypadku, gdy zostanie złożona jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. **Część jawna przetargu,**
 - 1) Otwarcie ofert i ich ocena formalna odbędzie się w dniu 29 września 2022 roku o godzinie 10⁰⁰ w Urzędzie Miejskim w Lidzbarku Warmińskim ul. A. Świętochowskiego 14, 11-100 Lidzbark Warmiński, sala konferencyjna - parter.
 - 2) W części jawnej przetargu przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg oraz przekazuje obecnym oferentom informacje, o których mowa w §16 pkt 1-4 i 9-11 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
 - 3) Komisja przetargowa:
 - a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium,
 - b) otwiera koperty z ofertami i sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
 - c) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - d) weryfikuje oferty i ogłasza, które zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
 - e) zawiadamia oferentów o miejscu i terminie części niejawnej przetargu,
 - f) zawiadamia oferentów o przewidzianym terminie zamknięcia przetargu,
 - g) w przypadku, gdy komisja przetargowa stwierdzi, że nie została złożona żadna oferta spełniająca warunki przetargu, zamyka przetarg z wynikiem negatywnym.
 - 4) Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu jeżeli:
 - zostały złożone po terminie,
 - nie odpowiadają warunkom przetargu,
 - nie zawierają danych wymienionych w niniejszym regulaminie lub dane te są niekompletne, nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, lub nie dołączono do nich dowodu wpłaty wadium.
- 5) Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę następujące kryteria:
Termin zakończenia inwestycji – 50%
Cena – 50%

Sposób obliczania punktów oferty (P):

$$\text{Cena } P_1 = \frac{\text{cena podana w ofercie}}{\text{cena najwyższa wśród ofert}} \times 100\text{pkt} \times 50\%$$

$$\text{Termin } P_2 = \frac{\text{najkrótszy termin podany w ofertach (w miesiącach)}}{\text{termin z danej oferty (w miesiącach)}} \times 100\text{pkt} \times 50\%$$

P = P1+ P2 = łączna punktacja oferty (P).

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która spełnia wszystkie kryteria określone w ogłoszeniu o przetargu i uzyskała najwyższą punktację, będącą sumą ocen.

4. Część niejawną przetargu.

- 1) W części niejawną przetargu komisja przetargowa dokonuje:
 - a) szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
 - b) dokonuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.
 - c) sporządza protokół z przetargu.
5. Burmistrz zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
6. W przypadku, gdy podczas przetargu nie wybrano żadnej ze złożonych ofert, przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym.
7. W przypadku złożenia dwóch równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty, zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.
8. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
9. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni, licząc od dnia zamknięcia przetargu.

VI. DODATKOWE INFORMACJE.

1. Uczestnikowi przetargu przysługuje prawo zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu do Burmistrza Miasta w terminie 7 dni, licząc od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego nieograniczonego.
2. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, organizator przetargu poda do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie urzędu, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu.
3. Osoba wyłoniona w drodze przetargu jako nabywca nieruchomości zobowiązana będzie do zawarcia umowy, w formie aktu notarialnego, w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu.
4. Wszelkie koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca.
5. Osoba biorąca udział w przetargu, po wygraniu przetargu, nabywa nieruchomość gruntową w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Przed podpisaniem umowy notarialnej zobowiązana jest do uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
6. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosić będzie 25% ceny uzyskanej w przetargu + należny podatek VAT. Pierwsza opłata podlegać będzie zapłacie jednorazowo i winna być uiszczona przed zawarciem umowy notarialnej.
7. W dniu podpisania aktu notarialnego pierwsza opłata winna być zaksięgowana na koncie sprzedającego.
8. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosić będzie 3% ceny gruntu uzyskanej w przetargu + należny podatek VAT.
9. Opłatę roczną nabywca wnosić będzie przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, bez wezwania, począwszy od roku następnego po zawarciu aktu notarialnego.
10. Wysokość opłat rocznych może być aktualizowana wraz ze zmianą wartości działki, nie częściej niż raz na 3 lata.

11. Nietrzymanie terminu wpłaty pierwszej opłaty rocznej wraz z podatkiem VAT, po odliczeniu wpłaconego wadium, powoduje przepadek wadium a przetarg czyni niebyłym.
12. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylania się uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy notarialnej.
13. Burmistrz Lidzbarka Warmińskiego zastrzega sobie prawo odwołania przetargu z uzasadnionej przyczyny.

Lidzbark Warmiński, dnia 19 sierpnia 2022 rok