ZARZĄDZENIE NR 3 /2013
WÓJTA GMINY STĘŻYCA
z dnia 4 stycznia 2013r.

w sprawie: ogłoszenia przetargu ustnego nieograniczonego na wydzierżawienie lokalu użytkowego położonego w nowo wybudowanym Ośrodku Zdrowia w Stężycy ul. Bernarda Sychty 32 z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz. 2108), **zarządzam co następuje:**

§ 1

Przeznacza się do wydzierżawienia lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Stężyca, położony w nowo wybudowanym Ośrodku Zdrowia w Stężycy ul .Bernarda Sychty 32, z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 2

Ustala się minimalną cenę wywoławczą na wydzierżawienie pomieszczeń opisanego lokalu w §1 w wysokości 2.000,00 zł netto (2.460,00 zł brutto) miesięcznie oraz wysokość wadium w kwocie 400,00 zł.

§ 3

1. Zatwierdza się Regulamin przeprowadzania przetargu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Ustala się projekt umowy dzierżawy lokalu stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 4

Przetarg organizuje i przeprowadza Komisja przetargowa powołana odrębnym zarządzeniem Wójta Gminy Stężyca.

§ 5

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy i na stronach internetowych tut. Urzędu.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Stężyca

Tomasz Brzoskowski

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 3 /2013
Wójta Gminy Stężyca z dnia 4 stycznia 2013 r.

REGULAMIN PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO
na wydzierżawienie lokalu użytkowego mieszczącego się w nowo wybudowanym budynku ośrodka zdrowia przy ul. Bernarda Sychty 32 z przeznaczeniem na prowadzenie apteki.

1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stężyca, ul. 9 Marca 7, na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu oraz umieszcza się na stronie internetowej Gminy Stężyca bip.gminastezyca.pl

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
   - oznaczenie lokalizacji,
   - powierzchnię lokalu,
   - stawkę wywoławczą miesięcznego czynszu netto za dzierżawę lokalu,
   - termin i miejsce przetargu,
   - wysokość wadium,
   - pouczenie o skutkach uchybienia się od zawarcia umowy,
   - dozwolony sposób zagospodarowania lokalu.

3. Przystąpienie do przetargu poprzez zgłoszenie postąpienia lub kolejnych postawień jest równoznaczne z przyjęciem warunków niniejszego regulaminu do wiadomości oraz wyrażeniem zgody na podpisanie umowy zgodne z projektem umowy dzierżawy, która stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

4. Komisja przetargowa przeprowadza przetarg ustny nieograniczony na wydzierżawienie lokalu użytkowego w nowo wybudowanym budynku w Stężycy przy ul. Bernarda Sychty 32.

5. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg przekazując uprawnionym uczestnikom wszystkie informacje wymienione w niniejszym regulaminie, w ogłoszeniu o przetargu oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.

6. Wysokość wadium wynosi: 400,00 zł. Wadium w pieniądzu należy wpłacić na konto Bank Spółdzielczy w Kościerzynie, nr konta 62 8328 0007 2001 0008 3957 0003 w terminie nie później niż 3 dni przed przetargiem.

7. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne lub prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej występujące w obrocie prawnym, które zgłosiły uczestnictwo najpóźniej w dniu przetargu, na godzinę przed jego rozpoczęciem, poprzez złożenie:
   - wypisu z KRS lub zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawionych nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem przetargu (osoby fizyczne przedłożą do wglądu komisji przetargowej dowód tożsamości),
   - przedłożenie dowodu wpłaty wadium,
   - zezwolenie na prowadzenie apteki, albo pisemne zobowiązanie do uzyskania zezwolenia w terminie 3-ch miesięcy od daty zawarcia umowy, w przypadku wygrania przetargu.

- stosownego pełnomocnictwa upoważniającego do reprezentacji, w przypadku osób nie ujawnionych w KRS lub ewidencji działalności gospodarczej.

W/w dokumenty należy złożyć w Urzędzie Gminy Stężyca, ul. 9 Marca 7 pokój nr 6 w terminie do dnia 15 lutego 2013 r. do godz. 9.00
Nie przedłożenie dowodu wpłaty wadium, nie złożenie oświadczenia o zezwoleniu na prowadzenie apteki oraz ewentualnego zobowiązania do uzyskania zezwolenia a także brak pełnomocnictwa do reprezentowania oraz brak wyciągu z ewidencji działalności gospodarczej lub wypisu z KRS skutkuje niedopuszczeniem do przetargu.

8. Wadium wpłacone przez uczestnika, który zaoferuje najwyższą stawkę miesięcznego czynszu, zaliczone będzie na poczet pierwszego czynszu. Wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostaną wypłacone na konto uczestnika po złożeniu prośby na piśmie. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy Stężyca w razie uchylenia się uczestnika, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy.

9. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

10. Kwota czynszu miesięcznego zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje kwotę wyższą.

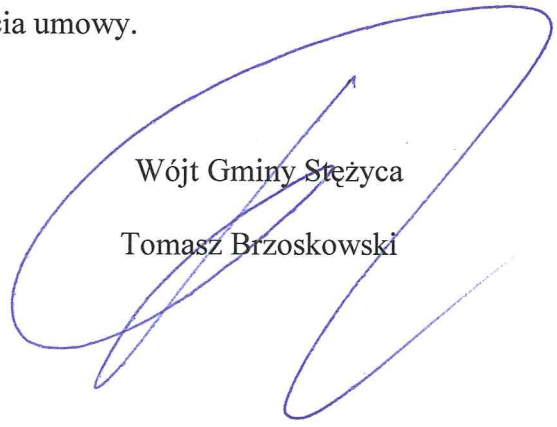
11. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.

12. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę czynszu miesięcznego, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

13. Z przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który winien być podpisany przez członków Komisji.

14. W protokole Komisja określa:
    - termin i miejsce przetargu,
    - oznaczenie lokalizacji,
    - liczbę osób dopuszczonych do przetargu,
    - imię, nazwisko i adres osoby, która wygrała przetarg – z jednoczesnym podaniem stawki miesięcznego czynszu osiągniętej w przetargu.

15. Protokół ten stanowi podstawę do zawarcia umowy.



Wójt Gminy Stężyca

Tomasz Brzoskowski

Załącznik nr 2 do Zarządzenia nr 3 /2013
Wójta Gminy Stężyca z dnia 4 stycznia 2013 r.

UMOWA DZIERŻAWY – PROJEKT

zawarta w Stężycy w dniu .....pomiędzy:
Gminą Stężyca, ul. 9 Marca 7, reprezentowaną przez:
Tomasza Brzoskowskiego – Wójta Gminy Stężyca
zwaną w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**
a
.....
.....
reprezentowanym przez:
.....
.....
zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**
o następującej treści:

§1. Przedmiot dzierżawy.

1. Przedmiotem dzierżawy jest lokal użytkowy usytuowany w nowo wybudowanym budynku ośrodka zdrowia w Stężycy, ul. Bernarda Sychty 32 o łącznej powierzchni użytkowej 156,8 m^2 przeznaczony na działalność apteki ogólnodostępnej w rozumieniu ustawy prawo farmaceutyczne.
2. Szczegółowy wykaz pomieszczeń z wyszczególnieniem wyposażenia i stanu technicznego pomieszczeń zawiera protokół przekazania lokalu stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i w związku z tym stan techniczny lokalu jest mu znany i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
4. Dzierżawca nie ma prawa podnająć lokalu osobie trzeciej.

§ 2. Czas trwania umowy.

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 10 lat tj. od dnia ..... do dnia .....

§ 3. Czynsz dzierżawny.

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny brutto w wysokości .....zł, na co składa się czynsz netto w kwocie .....zł plus 23% podatku VAT w kwocie .....zł (słownie: ..... zł).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny z góry w terminie do 25-tego dnia każdego miesiąca na konto BS Kościerzyna 19 8328 0007 2001 0008 3957 0001 lub w kasie Urzędu Gminy Stężyca, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego.
3. W razie zwłoki w płatności czynszu Wydzierżawiającemu służy prawo do naliczania odsetek ustawowych.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany stawek czynszu wynikających ze wzrostu cen rynkowych powierzchni użytkowych lokali.

5. Kwota czynszu nie zawiera kosztów energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i ścieków.
6. Dzierżawca obowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości w wysokości wynikającej z obowiązującej uchwały Rady Gminy Stężyca.

§ 4. Opłaty eksploatacyjne.

1. Ogrzewanie lokalu będzie odbywało się na zasadzie zakupu oleju opałowego przez Dzierżawcę w ilości proporcjonalnej do zajmowanych pomieszczeń całego budynku i na warunkach ustalonych w odrębnej umowie o ogrzewaniu budynku.
2. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia:
   1) opłaty z tytułu eksploatacji kotłowni lokalnej w wysokości 123,00 zł brutto miesięcznie (w tym podatek VAT 23%) płatne jak w § 3 pkt. 2.
   2) opłat za ciepłą wodę w wysokości brutto 23,99 zł/m^3 zużytej wody na podstawie wodomierza płatne jak w § 3 pkt. 2.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu i podgrzewania wody użytkowej następować będzie do końca stycznia roku następnego za rok poprzedni. W przypadku wystąpienia nadpłaty, zaliczona zostanie na poczet kosztów ogrzewania w danym roku. W przypadku niedopłaty Dzierżawca obowiązany jest zapłacić wyliczoną należność Wydzierżawiającemu w terminie do końca lutego każdego roku.
4. Koszt zużycia energii elektrycznej w przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca wg odrębnej umowy zawartej z zarządcą budynku.
5. Opłaty za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków będą uiszczane zgodnie ze wskazaniami wodomierza do Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp z o.o. z siedzibą w Stężycy, ul. Jana III Sobieskiego 31, na podstawie odrębnie zawartej umowy.
6. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowę na wywóz śmieci, umowę na założenie telefonów oraz będzie ponosił koszty tych usług.

§ 5.Rodzaj działalności.

1. Pomieszczenia stanowiące przedmiot dzierżawy wykorzystywane będą przez Dzierżawcę zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.
2. Wydzierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w celu sprawdzenia, czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 6. Prawa Dzierżawcy.

1. W dzierżawionym lokalu Dzierżawca uprawniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w § 5 niniejszej umowy, przestrzegając zasad regulaminu porządkowego oraz przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska.
2. Dzierżawca może wykonać remont i ulepszenia w lokalu, niezbędne dla prowadzonej przez siebie działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w *§ 7 ust 2.*

3. Adaptacja lokalu dostosowująca pomieszczenia do wymogów prawa farmaceutycznego i przepisów wykonawczych do niego oraz koszty wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia apteki należą do Dzierżawcy. Ewentualne nakłady na remont lub inne ulepszenia w lokalu poczynione w celu dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, Dzierżawca ponosi w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, ze zrzeka się dochodzenia ich zwrotu od Wydzierżawiającego, zarówno w czasie trwania umowy dzierżawy jak i jej ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane nakładem i ze środków Dzierżawcy, Dzierżawca może po ustaniu stosunku dzierżawy odłączyć i zatrzymać, pod warunkiem przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego bez prawa zwrotu poniesionych kosztów zarówno w czasie trwania umowy dzierżawy jak i po jej ustaniu.
4. Wydzierżawiający umożliwia Dzierżawcy dojście i dojazd do przedmiotu dzierżawy, zobowiązując do utrzymania używanego terenu w czystości.

§ 7. Obowiązki Dzierżawcy.

1. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów umożliwiających prowadzenie działalności apteki. W czasie oczekiwania na powyższe dokumenty, oraz w czasie przeprowadzania prac remontowych lub ulepszeń w lokalu związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzonej działalności bądź w okresach nie prowadzenia działalności apteki z innych przyczyn, Dzierżawca jest zobowiązany do wnoszenia opłat czynszowych i eksploatacyjnych.
2. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii) niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym.
3. W przypadku nie wpłacenia opłat za dzierżawę i eksploatację w ustalonym terminie, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.
4. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 3 ust. 1, § 4 ust. 2 i ust. 4 co najmniej za jeden pełny okres płatności, Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot dzierżawy w szczególności od ryzyka pożaru, zalania, kradzieży.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za wypadki i szkody, które mogą ponieść pacjenci na terenie apteki.
7. Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów.
8. Po zakończeniu dzierżawy i opróżnieniu lokalu Dzierżawca zobowiązany jest odnowić lokal oraz usunąć z nich zainstalowane przez siebie urządzenia.
9. Po terminie obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym, opróżnić lokal, a następnie przekazać go protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego.
10. Używanie lokalu, po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z lokalu przez dotychczasowego Dzierżawcę. W tym okresie bezumowny użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania odszkodowania za każdy miesiąc - w wysokości 200 % czynszu.

§ 8. Postanowienia końcowe.

1. Wydzierżawiający uprawniony jest do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie nie wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w § 4 ust. 1, § 6 ust. 1, ust. 2 i § 7 ust. 5 niniejszej umowy.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do informowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca i jeden egzemplarz otrzymuje Wydzierżawiający.

WYDZIERŻAWIAJĄCY	DZIERŻAWCA
.....	.....

Wójt Gminy Stężyca

Tomasz Brzoskowski