

OGŁOSZENIE ZARZĄDU POWIATU OPOCZYŃSKIEGO

**o I przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości
będącej własnością Powiatu Opoczyńskiego,
położonej w miejscowości Białaczów,
stanowiącej zespół pałacowo - parkowy,
wpisanej do Rejestru Zabytków.**

Na podstawie art. 37 ust. 4, art. 38 ust. 1 i 2, art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2108 z późn. zm.) oraz Uchwał Zarządu Powiatu w Opocznie Nr 138/398/14 z dnia 14 kwietnia 2014 r. i Nr 141/409/2014 z dnia 12 maja 2014 r.



ZARZĄD POWIATU OPOCZYŃSKIEGO
Pow. opoczyński, woj. łódzkie
Tel. 44 7361500 fax 44 7361500

Podaje do publicznej wiadomości, że w dniu **21.10.2014r. o godz. 10¹⁵** w siedzibie Starostwa Powiatowego w Opocznie przy ul. Kwiatowej 1a w sali konferencyjnej (pokój 206) odbędzie się I przetarg będącej własnością Powiatu Opoczyńskiego, położonej w miejscowości Białaczów, oznaczonej numerami działek 101/2732/2, 1840, 1842, 1843, 1844, 1845, 1838, 1846, 1839/6, 1841, 1836 i 1835/8 o łącznej pow. 22,0803 ha, stanowiącej zespół pałacowo – parkowy w Białaczowie wpisany do Rejestru Zabytków, dla której prawo własności jest uwidocznione w księdze wieczystej nr PT1O/00046821/0pisemny nieograniczony, na dzierżawę nieruchomości.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Białaczów:

- dz. 101/2732/2, 1838, 1844 znajdują się w terenie zieleni parkowej i usług – A13ZP/U w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce konserwatorskiej A2,
- dz. 1840, 1842, 1843, 1845, 1846 stanowią drogi w terenie zieleni parkowej i usług – A13ZP/U w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce konserwatorskiej A2,
- dz. 1839/6 i 1841 w terenie zieleni parkowej i usług – A13ZP/U w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce konserwatorskiej ze strefą stanowisk archeologicznych jednostce konserwatorskiej A2,
- dz. 1836 i 1835/8 w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A 15 MN w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce strefy konserwatorskiej A1.

Dla przedmiotowej nieruchomości zgłoszone są roszczenia spadkobierców byłego właściciela.

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu została przeznaczona do wydzierżawienia na okres 25 lat, licząc od dnia podpisania umowy dzierżawy na podstawie Uchwał Zarządu Powiatu w Opocznie Nr 138/398/14 z dnia 14 kwietnia 2014 r. oraz Nr 141/409/2014 z dnia 12 maja 2014 r.

Celem dzierżawy jest zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości oraz racjonalne gospodarowanie mieniem stanowiącym własność Powiatu Opoczyńskiego.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość obejmuje zespół pałacowo- parkowy w Białaczowie, w skład której wchodzi:

- Budynek główny /Pałac/ plus oficyna wschodnia.
- Budynek administracyjno - mieszkaniowy „Pawilon zachodni”.
- Budynek gospodarczy /po byłej Policji/ „Pawilon wschodni”.
- Budynek warsztatowy /chlewnia, kotłownia, pralnia/.
- Budynek garażowy.
- Budynek stodoły.
- Garaż szopa w parku za pałacem.
- Ruiny budynku oranżerii.
- Zabytkowy park krajobrazowy około 22 ha.

Budowę klasycystycznego pałacu w Białaczowie rozpoczęto w 1799 r. Inicjatorem budowy był Stanisław Małachowski - współtwórca Konstytucji 3-go maja oraz marszałek Sejmu 4-letniego. Pałac otoczony jest parkiem o charakterze krajobrazowo - leśnym, i jest jednym z najcenniejszych w Polsce założeń pałacowo – ogrodowych o wysokich walorach historycznych i krajobrazowo – przyrodniczych.

Pałac w latach 70-tych XX wieku został przebudowany i zaadoptowany dla potrzeb Państwowego Domu Socjalnego dla dorosłych w Białaczowie, który po reorganizacji służył dla potrzeb Domu Pomocy Społecznej w Białaczowie. Natomiast budynki gospodarcze w „Pawilonie wschodnim” również w latach 70 – tych XX wieku zostały przebudowane i zaadoptowane dla potrzeb Milicji w Białaczowie, a następnie przekazane na potrzeby Domu Pomocy Społecznej w Białaczowie. Od grudnia 2012 roku w/w budynki są nieużytkowane. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i telefoniczną, będące w złym stanie technicznym. Zarówno zabudowa, jak i park są w stanie wymagającym przeprowadzenia gruntownych prac rewaloryzacyjnych.

Obszar ten podlega prawnej ochronie konserwatorskiej i wszelkie działania inwestycyjne i prowadzenie prac wymagają uzgodnienia i akceptacji Wydierżawiającego i pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Decyzją L.dz. Kl.IVa-2/1/348/67 z dnia 21.06.1967 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej, Wydziału Kultury, Wojewódzkiego Konserwatora w Kielcach uznano obiekt za dobro kultury, który wpisano do Rejestru Zabytków decyzją L.dz. KL.IV-5340/9/82 z dnia 08.10.1982 r. Urzędu Wojewódzkiego w Piotrkowie Trybunalskim, Wydziału Kultury i Sztuki, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, natomiast decyzją L.d. PSOZ-6530/7/94 z dnia 10.08.1994r. Państwowej Służby Ochrony Zabytków, Oddziału Wojewódzkiego w Piotrkowie Tryb. uzupełniono granice parku krajobrazowego wpisanego do Rejestru Zabytków.

Zarząd Powiatu Opoczyńskiego oczekuje złożenia koncepcji funkcjonowania przedmiotu dzierżawy, w treści której Oferent przedstawi plan działalności na przedmiocie dzierżawy.

Warunki przetargu

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest złożenie na formularzu ofertowym w biurze podawczym w Starostwie Powiatowym w Opocznie ul. Kwiatowa 1a – pisemnej oferty na przedmiot dzierżawy

w zamkniętej kopercie z napisem „ **Oferta na dzierżawę zespołu pałacowo-parkowego w Białaczowie**” - **nie otwierać przed dniem 21.10.2014 r.** oraz wpłacenie wadium w gotówce, w podanej wysokości i wyznaczonym terminie na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 94 8973 0003 0020 0376 2910 0021 lub w kasie Starostwa Powiatowego w Opocznie ul. Kwiatowa 1a, w taki sposób, aby wpłata była na koncie najpóźniej do dnia **14.10.2014 r. do godz. 15³⁰**. Za datę wpłacenia wadium uważa się wpływ wymaganej kwoty na rachunek bankowy podany w ogłoszeniu o przetargu, pod rygorem odmowy udziału w przetargu.

Oferty należy sporządzać w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniami na język polski, poświadczonymi przez tłumacza przysięgłego. **Termin składania ofert upływa w dniu 14.10.2014 r. o godz. 15³⁰.**

Cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi **3 000,00 zł netto** (słownie złotych: trzy tysiące 00/100).

Ustala się kaucję w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu.

Kwota wadium wynosi **600,00 zł.** (słownie złotych: sześćset 00/100). Wartość wadium stanowi 20 % ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego,

Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia 14.10.2014 r. do godz. 15³⁰. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu należy umieścić w kopercie razem ze zgłoszeniem udziału w przetargu oraz ofertą przetargową.

W przypadku, gdy Oferent, nie wniesie wadium w określonej wysokości i terminie zostanie wykluczony z postępowania przetargowego.

Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, natomiast pozostałym oferentom zostanie zwrócone bez oprocentowania, nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu, zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

W przypadku, gdy osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, w miejscu i terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

W przypadku gdy Oferent zawarł umowę dzierżawy i odstąpił od protokółarnego przejęcia nieruchomości, wadium przepada na rzecz organizatora przetargu.

Oprócz czynszu, dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie zawrzeć umowy na dostawę mediów, jak również ponieść wszelkie opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy i administrowaniem oraz wymogami prawidłowej gospodarki.

Czynsz będzie płatny w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Wyzierżawiający zobowiązany będzie do ponoszenia podatku VAT od czynszu dzierżawnego wg obowiązującej stawki (w przypadku wydzierżawienia nieruchomości na cele mieszkaniowe stawka zwolniona z podatku VAT, w pozostałych przypadkach obowiązuje 23 % podatek VAT).

Stawka czynszu będzie waloryzowana począwszy od 1 stycznia 2015 r. jeden raz w roku kalendarzowym ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku. Waloryzacja będzie dokonywana przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonego przez Prezesa GUS za rok poprzedzający.

Część jawna przetargu – **otwarcie ofert** – **nastąpi w dniu 21.10.2014 r. o godz. 10¹⁵** w siedzibie Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a, na sali konferencyjnej (pokój 206).

Do ważności oferty wymagane jest podanie w pisemnej ofercie ceny wyższej od ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego netto.

O wyniku rozpatrzenia ofert zostaną niezwłocznie powiadomieni wszyscy Oferenci.

Oferty, które wpłyną do Starostwa po wyżej określonym terminie nie będą oceniane.

Zarząd Powiatu Opoczyńskiego zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prawo unieważnienia przetargu oraz prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert, bez podania przyczyny.

Informacje dodatkowe:

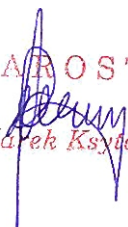
1. Uczestnik przetargu składa oświadczenie, że w przypadku wyboru jego oferty zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości w/g wymogów Wyzierżawiającego i Konserwatora Ochrony Zabytków.
2. Warunek ten zostanie zawarty w umowie dzierżawy,
3. Poddzierżawianie przedmiotu dzierżawy jest zabronione. W przypadku stwierdzenia takiego faktu, dzierżawca może zostać obciążony karą w wysokości 3 krotności rocznego czynszu, a umowa dzierżawy może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.
4. Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia wszelkich świadczeń związanych z wydzierżawioną nieruchomością, w tym podatków lokalnych i innych świadczeń publiczno-prawnych oraz opłat eksploatacyjnych.

Informacje i materiały przetargowe wraz z formularzem oferty można otrzymać bezpłatnie w Starostwie Powiatowym w Opocznie, ul. Rolna 6, pokój nr 202 lub pobrać ze strony internetowej **www.bip.opocznopowiat.pl**.

Załączniki:

1. Regulamin
2. Formularz ofertowy
3. Projekt Umowy dzierżawy

Opoczno, dnia **2014 09. 09**

STAROSTA

Marek Ksyła

REGULAMIN PRZETARGU

**Przetarg pisemny nieograniczony
na dzierżawę nieruchomości
zabudowanej zespołem pałacowo- parkowym
w Białaczowie
na okres 25 lat.**

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady przeprowadzenia I przetargu pisemnego nieograniczonego na wydzierżawienie nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej zespół pałacowo – parkowy w Białaczowie, na okres 25 lat.
2. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

§ 2

Organizator

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Powiatu Opoczyńskiego.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Powiatu Opoczyńskiego.

§ 3

Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest wydzierżawienie nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej zespół pałacowo - parkowy w Białaczowie, oznaczonej numerami działek 101/2732/2, 1840, 1842, 1843, 1844, 1845, 1838, 1846, 1839/6, 1841, 1836 i 1835/8 o łącznej powierzchni 22,0803 ha, położonej w obrębie Białaczów, gm. Białaczów, Powiat Opoczyński.

§ 4

Opis nieruchomości

- 1) Nieruchomość położona jest w obrębie Białaczów, gm. Białaczów, Powiat Opoczyński, oznaczona jest w ewidencji gruntów numerami działek 101/2732/2, 1840, 1842, 1843, 1844, 1845, 1838, 1846, 1839/6, 1841, 1836 i 1835/8 o łącznej powierzchni 22,0803 ha i stanowi własność Powiatu Opoczyńskiego, której prawo własności uwidocznione jest w Księdze Wieczystej Nr PT10/00046821/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opocznie V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 2) powierzchnia nieruchomości do wydzierżawienia wynosi 22,0803 ha,
- 3) zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych kolorem zielonym na mapie, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,
- 4) zabudowana jest budynkiem - pałacem wraz z oficyną wschodnią, budynkiem administracyjno-mieszkalnym w pawilonie zachodnim, budynkiem gospodarczym w pawilonie wschodnim, budynkiem warsztatowym (chlewnia, kotłownia,

pralnia), budynkiem garażowym, budynkiem stodoły, garażem- szopą w parku za pałacem oraz ruinami budynku oranżerii, byłego właściciela ziemskiego Pana Ludwika Jana Huberta (3-ga imion) Platera. Wzniesiony przez Stanisława Małachowskiego marszałka Sejmu 4-letniego, klasycystyczny pałac otoczony jest parkiem o charakterze krajobrazowo-leśnym, jest jednym z najcenniejszych w Polsce założeń pałacowo – ogrodowych o wysokich walorach historycznych i krajobrazowo – przyrodniczych. Pałac w latach 70-tych XX wieku został przebudowany i zaadoptowany dla potrzeb Milicji w Białaczowie i Państwowego Domu Socjalnego dla dorosłych w Białaczowie, który po reorganizacji służył dla potrzeb Domu Pomocy Społecznej w Białaczowie. Od grudnia 2012r. budynki są nieużytkowane. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i telefoniczną, będące w złym stanie technicznym. Zarówno zabudowa jak i park są w stanie wymagającym przeprowadzenia gruntownych prac rewaloryzacyjnych,

- 5) stanowi park krajobrazowy,
- 6) położona jest w obszarze objętym ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim, zwanego dalej „Konserwatorem Zabytków”,
- 7) **do przedmiotowej nieruchomości zgłoszone są roszczenia spadkobierców byłego właściciela** w przedmiocie stwierdzenia czy zespół pałacowo- parkowy w Białaczowie, stanowiący była własność Ludwika Jana Huberta (3-ga imion) Platera podpadał czy nie podpadał pod działanie art. 2 ust.1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945r. Nr 10, poz. 51 z późn. zm.), tj. przejęciu na własność Skarbu Państwa,
- 8) sporządzany jest obecnie plan rewitalizacji parku w zabytkowym zespole pałacowo – parkowym, dotyczący w szczególności układu wodnego, nasadzenia zieleni i układu komunikacyjnego. **Dzierżawca** wyraża zgodę na prowadzenie przez Wydzierżawiającego prac rewitalizacyjnych w zabytkowym parku. **Dzierżawca** może też wykonywać prace rewitalizacyjne w oparciu o sporządzany plan,
- 9) Istniejące zagospodarowanie nieruchomości:
Nieruchomość zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gm. Białaczów znajduje się w terenie zieleni parkowej i usług – A13ZP/U w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce konserwatorskiej A2 (dz.

101/2732/2, 1838, 1844), dróg w terenie zieleni parkowej i usług – A13ZP/U w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce konserwatorskiej A2 (dz. 1840, 1842, 1843, 1845, 1846), w terenie zieleni parkowej i usług – A13ZP/U w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce konserwatorskiej ze strefą stanowisk archeologicznych w jednostce konserwatorskiej A2 (dz. 1839/6 i 1841) oraz w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A 15 MN w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w jednostce strefy konserwatorskiej A1- (dz.1836 i 1835/8).

§ 5

Okres dzierżawy oraz miesięczny czynsz dzierżawny

1. Okres trwania dzierżawy wynosi 25 lat.
2. Wywoławcza stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi 3.000, 00 zł netto (słownie złotych: trzy tysiące 00/100) za całą nieruchomość. Czynsz będzie płatny w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. **Wydzierżawiający** zobowiązany będzie do ponoszenia podatku VAT od czynszu dzierżawnego, wg obowiązującej stawki (w przypadku wydzierżawienia nieruchomości na cele mieszkaniowe stawka zwolniona z podatku VAT, w pozostałych przypadkach obowiązuje 23 % podatek VAT).

§ 6

Warunki dzierżawy

1.Prawa Wydzierżawiającego:

- 1) waloryzacji wysokości czynszu dzierżawnego, raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,
- 2) pobierania czynszu dzierżawnego brutto płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca trwania umowy,
- 3) rozwiązania umowy w przypadku naruszania przez **Dzierżawcę** w tym trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku zalegania z czynszem przez okres dłuższy niż 3 miesiące, po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu.
- 4) prawo kontroli dzierżawionych nieruchomości przez upoważnionych na piśmie pracowników, przy udziale **Dzierżawcy** lub jego przedstawiciela; **Wydzierżawiający** pisemnie zawiadamia **Dzierżawcę** o terminie kontroli z wyprzedzeniem, co najmniej 7 dni,

- 5) wejścia na teren zespołu pałacowo – parkowego w celu wykonywania prac rewitalizacyjnych w oparciu o wykonywany plan,

2.Obowiązki Dzierżawcy:

- 1) uiszczanie czynszu dzierżawnego płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca,
- 2) zagospodaruje dzierżawioną nieruchomość do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez wykonanie adaptacji i remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy. W tym celu **Dzierżawca** uzyska niezbędną, pozytywnie zaopiniowaną przez odpowiednie instytucje oraz pisemnie zaakceptowaną przez **Wydzierżawiającego i Konserwatora Zabytków**, dokumentację wymaganą do adaptacji i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze to, iż program użytkowy musi być dostosowany do zabytkowego charakteru obiektu, oraz wykona zgodny z dokumentacją kosztorys i harmonogram remontu pisemnie zaakceptowany przez **Wydzierżawiającego**. Adaptacja i remont zespołu pałacowo – parkowego przeprowadzona zostanie przez **Dzierżawcę** na jego koszt i odpowiedzialność, po uzyskaniu wymaganych przepisami zezwoleń budowlanych i innych lub dokonaniu stosownych zgłoszeń wymaganych przez przepisy prawa budowlanego, w tym po przygotowaniu programu użytkowego dostosowanego do zabytkowego charakteru obiektu. Po wykonaniu remontu **Dzierżawca** nie będzie dokonywał w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** oraz **Konserwatora Zabytków**,
- 3) uzyska zgodę **Wydzierżawiającego** na wprowadzenie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy,
- 4) przedłoży w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem przedmiotu dzierżawy, **Wydzierżawiającemu** oświadczenie w formie aktu notarialnego, o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101) egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy **Wydzierżawiającemu** po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu; koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają **Dzierżawcę**; w przypadku nieprzedłożenia przez **Dzierżawcę** oświadczenia, o którym mowa powyżej, **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy, bez zachowania terminów wypowiedzenia,

co skutkować będzie ponadto obowiązkiem uiszczenia przez **Dzierżawcę** kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu miesięcznego,

- 5) wpłaci na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 51 8973 0003 0020 0376 2910 0019 lub w kasie Starostwa Powiatowego w Opocznie ul. Kwiatowa 1a, do dnia podpisania umowy dzierżawy kaucję (wniesioną w pieniądzu) zabezpieczającą zobowiązania finansowe wynikające z umowy, stanowiącą równowartość dwunastomiesięcznego czynszu. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez **Dzierżawcę** czynszu; po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty **Dzierżawca** jest zobowiązany do jej uzupełnienia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia **Wydzierżawiającego**, o obowiązku uzupełnienia kaucji. Kaucja podlega zwrotowi z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy po potrąceniu wszelkich zobowiązań finansowych **Dzierżawcy** wynikających z niniejszej umowy,
- 6) udostępni **Wydzierżawiającemu** bezwarunkowo i nieodpłatnie przedmiot dzierżawy w celu wykonania prac rewitalizacyjnych, w oparciu o przygotowywany plan,
- 7) wykona obowiązkowe przeglądy techniczne budynków zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1409),
- 8) będzie ponosił wszelkie opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy i administrowaniem oraz wymogami prawidłowej gospodarki, w szczególności:
 - opłat za zużycie wody,
 - opłat za zużycie energii elektrycznej,
 - opłat za zużycie energii cieplnej,
 - opłat za wywóz śmieci i nieczystości,
 - opłat za obowiązkowe przeglądy techniczne budynków,
 - inne koszty eksploatacyjne.
- 9) zawrze umowy z dostawcami mediów,
- 10) będzie ponosił wszelkie obciążenia publiczno – prawne związane z przedmiotem dzierżawy a obciążające zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości, podatek rolny i leśny oraz inne obciążenia związane z jego posiadaniem,
- 11) ubezpieczy całe mienie, będące przedmiotem dzierżawy, od zdarzeń losowych, pożaru itd. w wartości nie mniejszej niż wartość księgowa nieruchomości, tj. 215 659,00 zł (słownie złotych: dwieście piętnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt

dziewięć 00/100); celem potwierdzenia spełnienia tego warunku, **Dzierżawca** przedłoży **Wydzierżawiającemu** kopię polisy ubezpieczeniowej w terminie 14 dni, od momentu podpisania umowy dzierżawy; kopia polisy ubezpieczeniowej musi być potwierdzona za zgodność z oryginałem; powyższe obowiązki dotyczą również przedłużenia obowiązywania polisy na kolejne lata. W przypadku nie przedłożenia wymaganej polisy w określonym terminie, **Dzierżawca** będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, w wysokości sześciokrotności czynszu dzierżawnego, a **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,

- 12) zagospodaruje i będzie użytkował przedmiot dzierżawy po wcześniejszym uzgodnieniu z **Konserwatorem Zabytków**,
- 13) poniesie odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz,
- 14) będzie konserwował, zabezpieczał przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją przedmiot dzierżawy,
- 15) nie będzie dokonywał działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia Konserwatora Zabytków,
- 16) będzie użytkował obiekty zabytkowe zespołu pałacowo- parkowego zgodnie przepisami o ochronie dóbr kultury. Wszelkie prace w dzierżawionych obiektach zabytkowych, takie jak remonty, przebudowy, konserwacje mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków,
- 17) realizował wskazania konserwatorskie wydane przez Konserwatora Zabytków,
- 18) niezwłocznie powiadomi właściwe organy o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawnych wód i innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
- 19) poinformuje **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany **Wydzierżawiającemu** w chwili zawarcia umowy,
- 20) będzie używał przedmiot dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów o ochronie gruntów, lasach, o ochronie przyrody, o ochronie obiektów zabytkowych, o ochronie środowiska, przepisów prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie

do tych ograniczeń i obowiązków z nich wynikających,

- 21) utrzyma teren w czystości i porządku a redukcję zbędnej zieleni uzgodni z **Konserwatorem Zabytków**,
- 22) zwróci protokołem zdawczo - odbiorczym przedmiot dzierżawy **Wydzierżawiającemu**, w przypadku zwrotu przedmiotowej nieruchomości na rzecz spadkobierców byłego właściciela, w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stanie się ostateczna,
- 23) zwróci protokołem zdawczo - odbiorczym przedmiot dzierżawy w terminie 30 dni od zakończenia dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
- 24) nie odda bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** przedmiotu dzierżawy lub jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go nie poddierżawi lub wynajmie,
- 25) udostępni nieruchomość zwiedzającym,
- 26) raz do roku (do 28 lutego każdego roku kalendarzowego) złoży **Wydzierżawiającemu**, informację o wykonanych w poprzednim roku kalendarzowym, remontach i naprawach obiektów budowlanych i pielęgnacji zieleni z podaniem rodzaju i zakresu prac wraz z dokumentem potwierdzającym zgodę **Konserwatora Zabytków**,

3. Dodatkowe warunki dzierżawy

- 1) przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego w terminie 2 miesięcy od podpisania umowy,
- 2) przed podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego zostanie sporządzona inwentaryzacja przedmiotu dzierżawy wykonana przez uprawnionego Rzecznik Majątkowego na koszt i zlecenie **Wydzierżawiającego**
- 3) **w przypadku zwrotu przedmiotowej nieruchomości na rzecz spadkobierców byłego właściciela, umowa dzierżawy wygaśnie z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stanie się ostateczna,**
- 4) po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją przedmiotu umowy do potrzeb własnych nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego; w chwili rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia **Dzierżawca** może

- według własnego wyboru, zabrać poniesione nakłady nietrwale związane z przedmiotem umowy lub pozostawić je nieodpłatnie **Wydzierżawiającemu**,
- 5) **Dzierżawca** ma prawo bez zgody **Wydzierżawiającego** reklamować swoją działalność gospodarczą na dzierżawionych nieruchomościach z tym jednak, że musi uzyskać odpowiednie zezwolenie władz, jeżeli będą wymagały tego obowiązujące przepisy,
- 6) **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy

§ 7

Wymagania dotyczące wadium

1. Oferent jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości **600,00 zł.** (słownie złotych: sześćset 00/100). Wartość wadium stanowi 20 % ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego.
2. Wadium należy wpłacić w pieniądzu najpóźniej **do dnia 14.10.2014 r. do godz. 15³⁰**. Wadium należy wnieść przelewem na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 94 8973 0003 0020 0376 2910 0021 lub w kasie Starostwa Powiatowego w Opocznie ul. Kwiatowa 1a. Za termin wniesienia wadium w pieniądzu uznaje się termin wpłynięcia wymaganej kwoty na rachunek bankowy podany w ogłoszeniu o przetargu.
3. Oferent, który nie wniesie wadium w wysokości określonej w pkt 1, w terminie o którym mowa w pkt 2 zostanie wykluczony z postępowania przetargowego.
4. Kopię dowodu potwierdzenia wpłaty wadium przez uczestnika przetargu należy umieścić w kopercie razem ze zgłoszeniem udziału w przetargu oraz ofertą przetargową.
5. Wadium wpłacone przez Oferenta, (którego oferta zostanie wybrana) nie podlega zwrotowi i zalicza się na poczet czynszu.
6. W przypadku gdy z przyczyn leżących po stronie Oferenta, który wygrał przetarg i nie zawarł umowy dzierżawy w terminie 30 dni od daty ogłoszenia wyniku przetargu, wadium przepada na rzecz Organizatora przetargu.
7. W przypadku, gdy Oferent zawarł umowę dzierżawy i odstąpił od protokółarnego przejęcia nieruchomości, wadium przepada na rzecz Organizatora przetargu.
8. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia, odpowiednio:

- 1) odwołania przetargu,
- 2) zamknięcia przetargu,
- 3) unieważnienia przetargu,
- 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

§ 8

Sposób przygotowania oferty i kryteria jej oceny

1. Ofertę należy przygotować na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 niniejszego regulaminu. Oferent może wypełnić druk ręcznie (czytelnie) lub korzystając z komputera (maszyny do pisania). Zmiana treści wzoru formularza ofertowego na dzierżawę nieruchomości, bądź nie załączenie dokumentów, o których mowa poniżej skutkuje odrzuceniem oferty.
2. Oferta powinna zawierać:
 - 1) dane Oferenta: imię i nazwisko i adres zamieszkania lub nazwę firmy i jej siedzibę,
 - 2) datę sporządzenia oferty,
 - 3) proponowany czynsz dzierżawny (proponowany miesięczny czynsz dzierżawny winien być wyższy od ceny wywoławczej),
 - 4) informację o wpłaceniu wadium w wysokości 600 zł na rachunek bankowy Organizatora oraz w przypadku konieczności zwrotu wadium nr rachunku bankowego Oferenta,
 - 5) krótki opis proponowanej działalności na przedmiocie dzierżawy, mając na uwadze to, iż program użytkowy musi być dostosowany do zabytkowego charakteru obiektu,
 - 6) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wyraża gotowość zawarcia umowy dzierżawy w jej aktualnym stanie technicznym i przystosowania jej we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku,
 - 7) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami dzierżawy określonymi w Regulaminie przetargu, przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń i zobowiązuje w przypadku wyboru jego oferty do podpisania umowy dzierżawy w miejscu i terminie określonym przez **Wydzierżawiającego**,

- 8) oświadczenie o związaniu ofertą przez okres 60 dni licząc od dnia otwarcia ofert,
 - 9) oświadczenie, że w przypadku wyboru jego oferty, zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości, w/w wymogów **Wydzierżawiającego i Konserwatora Ochrony Zabytków**, tj. adaptowania nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności z własnych środków,
 - 10) oświadczenie o przyjęciu na siebie obowiązku załatwienia własnym kosztem i staraniem wszystkich spraw związanych z dostawą energii elektrycznej i innych niezbędnych do właściwego działania mediów, w tym uzyskania warunków technicznych przyłącza, zawarcia z dostawcami umowy przyłączeniowej, wniesienie opłaty przyłączeniowej oraz wykonania prac związanych z remontem lub powstaniem instalacji spełniających wymogi warunków technicznych przyłącza,
 - 11) oświadczenie, że przedłoży **Wydzierżawiającemu** w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy akt notarialny o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. , poz. 101) egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości i egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu,
 - 12) oświadczenie, że nie będzie żądał zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją przedmiotu umowy do potrzeb własnych nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego,
 - 13) oświadczenie, że w przypadku podjęcia w obiekcie działalności gospodarczej obciążonej ryzykiem ingerencji w najbliższe otoczenie, bierze na siebie pełną odpowiedzialność za skutki prowadzenia tej działalności, z obowiązkiem uzyskania w przypadku zaistnienia takiej konieczności – zgody sąsiadów,
3. Oferta i wszystkie oświadczenia załączone do niej winny być podpisane przez Oferenta lub osoby przez niego upoważnione. Jeżeli osoby podpisujące ofertę działają na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi w swej treści wskazywać uprawnienia do podpisywania oferty dla tego postępowania. Pełnomocnictwo należy załączyć do oferty. W przypadku małżonków, winien być podpis obojga małżonków, a jeżeli występuje tylko jeden, winno być dołączone oświadczenie drugiego małżonka, o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy dzierżawy, na podstawie złożonej

i podpisanej przez małżonka oferty.

4. Oferta musi być sporządzona w języku polskim. Każdy dokument składający się na ofertę sporządzony w innym języku niż język polski winien być złożony wraz z tłumaczeniem przez tłumacza przysięgłego na język polski. W razie wątpliwości uznaje się, iż wersja polskojęzyczna jest wersją wiążącą.
5. Oferent ma prawo do zmiany swojej oferty przed upływem końcowego terminu składania ofert jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonej oferty,
6. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert. Oferentowi przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w przetargu. Wycofanie oferty następuje na pisemny wniosek Oferenta. We wniosku o wycofanie oferty, oferent podaje nr konta bankowego, na który należy zwrócić wpłacone wadium.
7. Oferta (wypełniony formularz ofertowy wraz z załączonymi dokumentami) powinna być złożona w zamkniętym opakowaniu, uniemożliwiającym odczytanie jego zawartości bez uszkodzenia tego opakowania. Opakowanie winno być oznaczone nazwą (firmą lub nazwiskiem) i adresem Oferenta, zaadresowane do Wydzierżawiającego na adres: Starostwo Powiatowe w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a, oraz opisane **„Oferta na dzierżawę zespołu pałacowo - parkowego w Białaczowie ” – nie otwierać do dnia 21.10.2014 r.**
8. Oferty złożone po terminie będą zwrócone niezwłocznie Oferentom, w aktach postępowania przetargowego pozostaną kserokopie zwróconych ofert.
9. Wykaz dokumentów, jakie mają dostarczyć Oferenci w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu:
 - 1) niezmienny i podpisany formularz ofertowy wg załącznika nr 2,
 - 2) kopię dowodu wpłacenia wadium lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku,
 - 3) wyciąg z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
 - 4) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub KRUS o niezaleganiu z opłatami, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,

- 5) pełnomocnictwo, z którego wynika umocowanie osób składających ofertę do działania w imieniu oferenta,
- 6) kopię dokumentu tożsamości w przypadku osób nieprowadzących działalności gospodarczej,
- 7) W przypadku Oferenta, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w pkt 1 i 2 – składa dokument lub dokumenty wystawione zgodnie z prawem kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające, że:
 - nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
 - nie zalega z uiszczeniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne albo że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
- 8) Jeżeli w kraju miejsca zamieszkania osoby lub w kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt 1 i 2 zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie, w którym określa się także osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta, złożone przed właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego odpowiednio kraju miejsca zamieszkania osoby lub kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, lub przed notariuszem – wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego na język polski.

10. Termin związania ofertą wynosi 60 dni.

11. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się od dnia otwarcia ofert.

12. Warunkiem przystąpienia Oferenta do przetargu jest:

- 1) wniesienie wadium w określonej wysokości,
- 2) złożenie prawidłowej oferty, która winna być napisana w języku polskim lub przetłumaczona przez tłumacza przysięgłego na język polski, zgodnie z terminem i wymaganiami zawartymi w niniejszym regulaminie na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 Regulaminu.

13. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa Starostwa Powiatowego w Opocznie będzie kierowała się następującym kryterium i jego znaczeniem:
 - najwyższa oferta cenowa miesięcznego czynszu dzierżawnego
14. Cena w ofercie winna być wyższa od wywoławczej wykazanej w ogłoszeniu o przetargu, czyli miesięczny czynsz **wyższy** niż 3.000, 00 zł netto + należny podatek VAT w przypadku jego obowiązywania (w przypadku wydzierżawienia nieruchomości na cele mieszkalne podatek VAT zwolniony w pozostałych przypadkach obowiązuje 23 % VAT).
15. Ocena ofert zostanie dokonana w oparciu o w/w kryteria.
16. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przez Zarząd Powiatu Opoczyńskiego.
17. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu.
18. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Zarząd Powiatu Opoczyńskiego podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie urzędu, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu.

§ 9

Terminy i miejsce przetargu

1. Część jawna przetargu z udziałem Oferentów odbędzie się w dniu **21.10.2014 r. o godz. 10¹⁵** w siedzibie Starostwa Powiatowego w Opocznie, przy ul. Kwiatowej 1a, w sali konferencyjnej (pokój 206).
2. Ofertę należy złożyć w biurze podawczym w Starostwie Powiatowym w Opocznie, ul. Kwiatowa 1 a, 26-300 Opoczno lub za pośrednictwem poczty **do dnia 14.10.2014 r. do godziny 15³⁰**.

§ 10

Tryb przeprowadzenia przetargu

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej komisja przetargowa:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz potwierdza fakt wpłacenia wadium,

- 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia złożone przez Oferentów,
 - 4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu,
 - 5) zawiadamia Oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu,
 - 6) zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
3. W części niejawnego przetargu Komisja:
- 1) analizuje treść ofert zakwalifikowanych do części niejawnego i dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty.
4. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do Oferentów, którzy złożyli te oferty.
5. Przetarg może zakończyć się pozytywnie lub negatywnie.
6. Przetarg uważa się za zakończony negatywnie, jeżeli:
- 1) nie wpłynęła żadna oferta,
 - 2) wszystkie złożone oferty nie spełniają warunków przetargu,
 - 3) żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej miesięcznego czynszu dzierżawnego niż 3 000, 00 zł.
7. Przetarg uważa się za zakończony pozytywnie, jeżeli wpłynie przynajmniej 1 oferta spełniająca wszystkie warunki przetargu z kwotą wyższą od ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego.
8. Postępowanie przetargowe uważa się za zamknięte z datą z jaką Zarząd Powiatu Opoczyńskiego zaakceptował rozstrzygnięcie przetargu, bądź zdecydował o pozostawieniu bez wyboru którejkolwiek z ofert.
9. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich Oferentów o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu.
10. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

§ 11

Informacje o przetargu

Informacje i materiały przetargowe wraz z formularzem oferty można otrzymać bezpłatnie w Starostwie Powiatowym w Opocznie, ul. Rolna 6, pokój nr 202 lub pobrać ze strony internetowej www.bip.opoczniopowiat.pl.

§ 12

Podstawa prawna

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518),
2. Rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004, Nr 207, poz. 2108 ze zm.),
3. Uchwała Rady Powiatu w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Opoczyńskiego (Dz. U. Woj. łódzkiego z 2009 r. Nr 304 poz. 2552, z 2013 r., poz. 4312).

§ 13

Ogłoszenie o przetargu

Ogłoszenie o przetargu jest podawane do publicznej wiadomości na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez zamieszczenie:

1. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Rolna 6 i ul. Kwiatowa 1a oraz w siedzibie Urzędu Gminy w Białaczowie przy ul. Piotrkowskiej 12.
2. na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Opocznie www.bip.opocznopowiat.pl.
3. w prasie, tj. w Gazetach: Rzeczpospolita, Dziennik Łódzki i TOP Opoczyński.

§ 14

Umowa dzierżawy

1. Zawarcie umowy dzierżawy następuje w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty ogłoszenia wyniku przetargu.
2. Nie przystąpienie przez Oferenta do podpisania umowy w w/w terminie, upoważnia Zarząd Powiatu Opoczyńskiego do odstąpienia od zawarcia umowy oraz powoduje zatrzymanie wpłaconego wadium.
3. Wzór umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu. Warunki umowy nie podlegają **negocjacom**. W umowie m. in. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wpłaty kaucji i okazania dowodu wpłaty.
4. Umowę dzierżawy z Oferentem, który wygrał przetarg, zawiera Zarząd Powiatu Opoczyńskiego.

§ 15

Prawa organizatora

1. Zarządowi Powiatu Opoczyńskiego przysługuje prawo odwołania przetargu z ważnych przyczyn.
2. Zarządowi Powiatu Opoczyńskiego przysługuje prawo zamknięcia postępowania przetargowego bez wyboru którejkolwiek z ofert.

§ 16

Prawa Uczestników przetargu

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu Powiatu Opoczyńskiego.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu.
3. Zarząd Powiatu Opoczyńskiego może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
4. W przypadku wniesienia skargi Zarząd Powiatu Opoczyńskiego wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane z wydzierżawieniem nieruchomości.
5. Po rozpatrzeniu skargi Zarząd Powiatu Opoczyńskiego zawiadamia skarżącego i wywiesza na okres 7 dni w swojej siedzibie informacje o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

§ 17

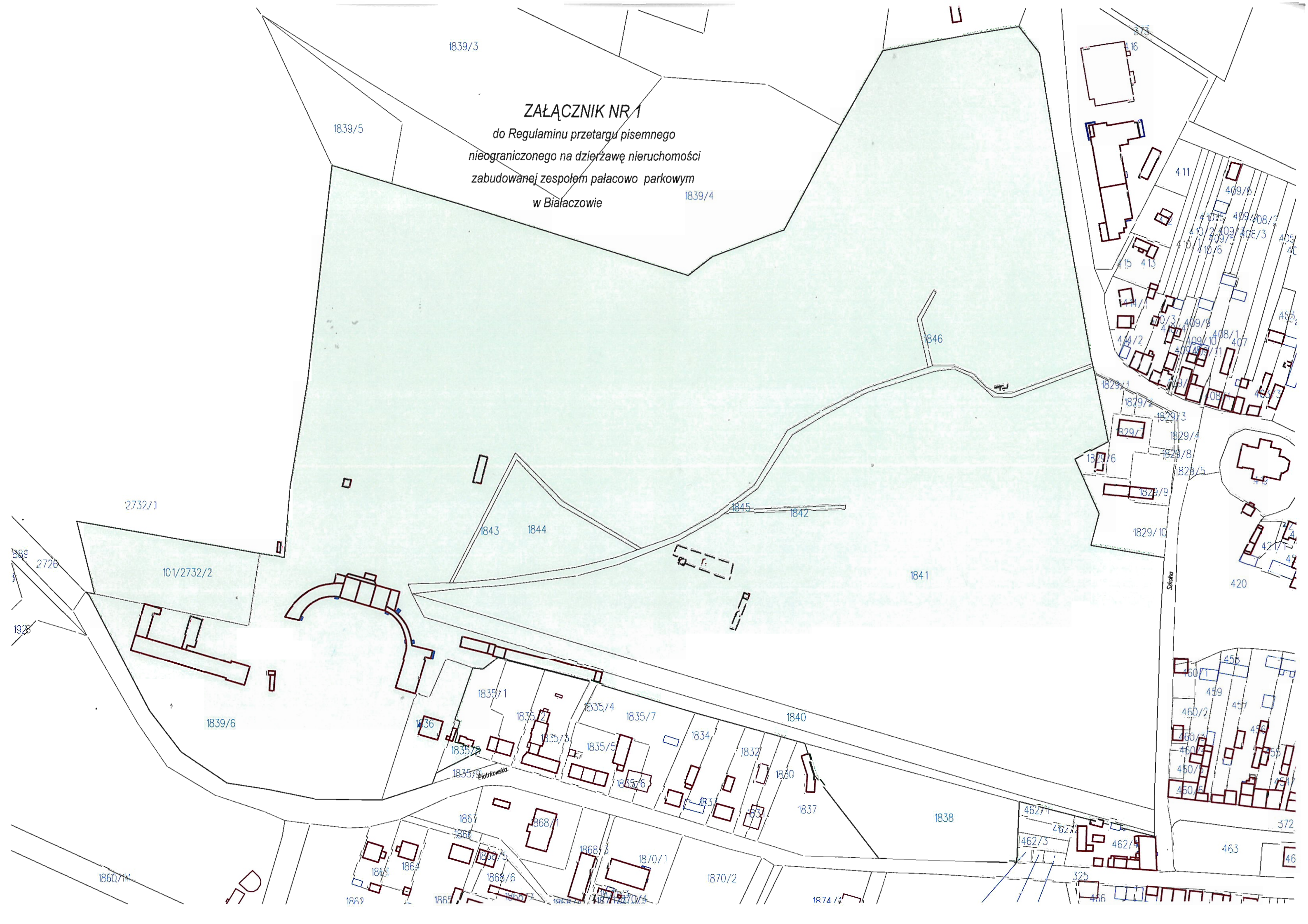
Postanowienia końcowe

1. W przypadku wystawienia zespołu pałacowo - parkowego w Białaczowie przez Zarząd Powiatu Opoczyńskiego do przetargu po raz kolejny, wymagane jest ponowne złożenie oferty.
2. Nieodebranie przez Oferenta wadium i załączników do oferty, nie jest traktowane przez Zarząd Powiatu Opoczyńskiego, jako akces ponownego uczestnictwa w kolejnym przetargu na zespół pałacowo - parkowy w Białaczowie.

Załączniki:

1. Mapa nieruchomości – załącznik graficzny
2. Formularz Ofertowy
3. Projekt umowy dzierżawy

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Regulaminu przetargu pisemnego
nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości
zabudowanej zespołem pałacowo parkowym
w Białaczowie



Załącznik nr 2

do Regulaminu z dnia 2014 r.
przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na
dzierżawę nieruchomości zabudowanej zespołem pałacowo-
parkowym w Białaczowie

Zarząd Powiatu Opoczyńskiego
ul. Kwiatowa 1a
26-300 Opoczno

FORMULARZ OFERTOWY

dla przetargu na:

„dzierżawę nieruchomości będącej własnością Powiatu Opoczyńskiego, położonej
w miejscowości Białaczów, stanowiącej zespół pałacowo- parkowy, wpisanej do Rejestru Zabytków”

Składam ofertę przetargową:

1.1. Dane Oferenta

Zarejestrowana nazwa oferenta/Imię i nazwisko oferenta:

.....

1.2. Adres oferenta:

.....

.....

Numer telefonu.....Numer faksu.....

REGON..... NIP..... PESEL.....

Osoba uprawniona do kontaktów:

Imię i nazwisko:

Telefon kontaktowy:

2. Oferta

Oferuję miesięczną stawkę czynszu:

..... zł netto (słownie:

.....) + 23 % podatek Vat w przypadku jego obowiązywania w wysokości.....

.....(słownie:

(wydzierżawienie nieruchomości na cele mieszkaniowe stawka zwolniona z podatku VAT, w pozostałych przypadkach
obowiązuje 23 % podatek VAT).

3. WADIUM

Wpłaty wadium w kwocie 600,00 zł (słownie złotych: sześćset 00/100) dokonano na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy
Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 94 8973 0003 0020 0376 2910 0021/ do kasy organizatora
przetargu w Starostwie Powiatowym w Opocznie, ul. Kwiatowa1a (Uwaga: niepotrzebne skreślić). W przypadku konieczności
zwrotu wadium zgodnie z zasadami określonymi w warunkach przetargu, proszę o dokonanie przelewu na rachunek

bankowy:

4. Krótki opis planowanej działalności na przedmiocie dzierżawy, mając na uwadze to, iż program użytkowy musi być dostosowany do zabytkowego charakteru obiektu.

.....

.....

.....

5. OŚWIADCZAM, ŻE:

5.1 Zapoznałem/ zapoznałam się* ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wyrażam gotowość zawarcia umowy dzierżawy w jej aktualnym stanie technicznym i przystosowania jej we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku,

5.2 Zapoznałem/ zapoznałam się* z warunkami dzierżawy określonymi w Regulaminie przetargu i przyjmuję je bez zastrzeżeń,

5.3 Zapoznałem/ zapoznałam się* z warunkami umowy, przyjmuję je bez zastrzeżeń i zobowiązuję się do podpisania umowy w miejscu i terminie określonym przez Ogłaszającego przetarg w przypadku wyboru mojej oferty,

5.3 Jestem związany/ związana* ofertą przez okres 60 dni licząc od dnia otwarcia ofert,

5.4 W przypadku wyboru mojej oferty zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości wg wymogów **Wydzierżawiającego i Konserwatora Ochrony Zabytków**, tj. adaptowania nieruchomości na potrzeby planowanej działalności z własnych środków,

5.5 Przyjmuję na siebie obowiązek załatwienia własnym kosztem i staraniem wszystkich spraw związanych z dostawą energii elektrycznej i innych niezbędnych do właściwego działania mediów, w tym uzyskania warunków technicznych przyłącza, zawarcia z dostawcami umowy przyłączeniowej, wniesienie opłaty przyłączeniowej oraz wykonania prac związanych z remontem lub powstaniem instalacji w spełniających wymogi warunków technicznych przyłącza oraz wykonam obowiązkowe przeglądy techniczne budynków,

5.6 Przedłożę **Wydzierżawiającemu** w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy akt notarialny o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości i egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu,

5.7 Nie będę żądać zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją przedmiotu umowy do potrzeb własnych nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego,

5.8 W przypadku podjęcia w obiekcie działalności gospodarczej obciążonej ryzykiem ingerencji w najbliższe otoczenie biorę na siebie pełną odpowiedzialność za skutki prowadzenia tej działalności, z obowiązkiem uzyskania w przypadku zaistnienia takiej konieczności – zgody sąsiadów.

6. Korespondencję w sprawie niniejszej oferty należy kierować na adres:

.....

7. Zastrzegam informacje zawarte w załącznikach nr mojej oferty. Stanowią one tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2003 r. nr 153 poz. 1503 ze zm.) i nie mogą być udostępniane innym uczestnikom postępowania.

8. Akceptuję bez zastrzeżeń postanowienia umowne i zobowiązuję się do zawarcia umowy na warunkach określonych w załączonym do Ogłoszenia wzorze umowy.

Oferta została złożona na kolejno ponumerowanych stronach, w skład oferty wchodzi załączników.

9. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).

9. Załączniki do oferty:

- kopię dowodu wpłacenia wadium lub dowody stanowiące podstawę do zwolnienia z tego obowiązku,

- wyciąg z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
- zaświadczenie z Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub KRUS o niezaleganiu z opłatami, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
- pełnomocnictwo, z którego wynika umocowanie osób składających ofertę do działania w imieniu oferenta,
- kopię dokumentu tożsamości w przypadku osób nieprowadzących działalności gospodarczej,

- W przypadku Oferenta, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w pkt 1 i 2 – składa dokument lub dokumenty wystawione zgodnie z prawem kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające, że:

- nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
- nie zalega z uiszczeniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne albo że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,

Jeżeli w kraju miejsca zamieszkania osoby lub w kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt 1 i 2 zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie, w którym określa się także osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta, złożone przed właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego odpowiednio kraju miejsca zamieszkania osoby lub kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, lub przed notariuszem – wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego na język polski.

oraz inne dokumenty:

.....

.....

.....

.....

....., dnia

.....
własnoręczny podpis oferenta lub pełnomocnika uprawnionego
do reprezentowania oferenta w postępowaniu przetargowym
oraz pieczęć oferentów prowadzących działalność

*Uwaga niepotrzebne skreślić

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia

w Opocznie

pomiędzy:

Powiatem Opoczyńskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu, w imieniu którego działają:

1. Pan Marek Ksyta – Starosta Opoczyński
2. Pan Józef Róg – Wicestarosta

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....,
reprezentowanym przez

1.
2.

zwanym dalej : „Dzierżawcą”.

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w obrębie Białaczów, gm. Białaczów, oznaczoną numerami działek 101/2732/2, 1840, 1842, 1843, 1844, 1845, 1838, 1846, 1839/6, 1841, 1836 i 1835/8 o łącznej powierzchni 22,0803 ha, stanowiącą zespół pałacowo – parkowy w Białaczowie (wpisany do Rejestru Zabytków zwany dalej Zespołem) **na okres 25 lat** licząc od dnia zawarcia przedmiotowej umowy z prawem jej wcześniejszego rozwiązania w przypadkach przewidzianych w § 8 niniejszej umowy. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i telefoniczną, będące w złym stanie technicznym. Zarówno zabudowa jak i park wymagają przeprowadzenia gruntownych prac remontowych i rewaloryzacyjnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem umowy objęta ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim, zwanego dalej „Konserwatorem Zabytków”.

Do przedmiotowej nieruchomości zgłoszone są roszczenia spadkobierców byłego właściciela w przedmiocie stwierdzenia czy zespół pałacowo- parkowy w Białaczowie, stanowiący była własność Ludwika Jana Huberta (3-ga imion) Platara

podpadał czy nie podpadał pod działanie art.2 ust.1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945r. Nr 10, poz.51 z późn. zm.), tj. przejściu na własność Skarbu Państwa.

2. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń, ponadto oświadcza, że nie będzie kierował żadnych roszczeń do **Wydzierżawiającego** w przypadku późniejszego wykrycia wad fizycznych przedmiotu dzierżawy.

§ 2

1. **Dzierżawca** z tytułu dzierżawy nieruchomości zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczne opłaty czynszowe w wysokości określonej w wyniku przetargu, tj: zł (słownie złotych) + obowiązujący w danym okresie podatek VAT.

Czynsz miesięczny brutto będzie płacony na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 51 8973 0003 0020 0376 2910 0019 z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wydzierżawiającego, poczynając od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy. Jeżeli umowa obejmować będzie niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznego okresu rozliczeniowego, a czynsze za kolejne miesiące naliczane będą w okresach miesięcznych. Faktury **Wydzierżawiający** będzie dostarczał **Dzierżawcy** w terminie do 4 dnia każdego miesiąca. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu **Wydzierżawiający** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych.

Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji raz do roku, ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku, średniorocznym procentowym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanym komunikatem przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim na podstawie art.94 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 1998 r., Nr 162, poz. 1118 z późn.zm.). Waloryzacja czynszu nie wymaga zawierania aneksu do umowy, jednak **Wydzierżawiający** ma obowiązek zawiadomić każdorazowo **Dzierżawcę** na piśmie o wysokości zwaloryzowanego czynszu. Pierwsza waloryzacja nastąpi od 1 stycznia 2015 roku. W niezbędnym zakresie **Wydzierżawiający** będzie korygował faktury celem zapewnienia waloryzacji czynszu z początkiem roku.

2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, opłat związanych z dostawami wody, odprowadzaniem ścieków, wywozem odpadów, energią elektryczną, telefonem, obowiązkowych przeglądów

technicznych budynków i innymi kosztów eksploatacyjnych oraz zawarciem umów z dostawcami mediów, itp.,

3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do ubezpieczenia całego mienia, będącego przedmiotem dzierżawy, od zdarzeń losowych, pożaru itd. w wartości nie mniejszej niż wartość księgowa nieruchomości tj. 215 659,00 zł (słownie złotych: dwieście piętnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć 00/100); celem potwierdzenia spełnienia tego warunku, **Dzierżawca** przedłoży kopię polisy ubezpieczeniowej **Wydzierżawiającemu** w terminie 14 dni od momentu podpisania umowy dzierżawy; kopia polisy ubezpieczeniowej musi być potwierdzona za zgodność z oryginałem; powyższe obowiązki dotyczą również przedłużenia obowiązywania polisy na kolejne lata. W przypadku nie przedłożenia wymaganej polisy w określonym terminie, **Dzierżawca** będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, w wysokości sześciokrotności czynszu dzierżawnego, a **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,

§ 3

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. **Dzierżawca** zagospodaruje dzierżawioną nieruchomość do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez wykonanie adaptacji i remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy. W tym celu **Dzierżawca** uzyska niezbędną, pozytywnie zaopiniowaną przez odpowiednie instytucje oraz pisemnie zaakceptowaną przez **Wydzierżawiającego i Konserwatora Zabytków**, dokumentację wymaganą do adaptacji i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze to, iż program użytkowy musi być dostosowany do zabytkowego charakteru obiektu, oraz wykona zgodny z dokumentacją kosztorys i harmonogram remontu pisemnie zaakceptowany przez **Wydzierżawiającego**. Adaptacja i remont zespołu pałacowo – parkowego przeprowadzona zostanie przez **Dzierżawcę** na jego koszt i odpowiedzialność, po uzyskaniu wymaganych przepisami zezwoleń budowlanych i innych lub dokonaniu stosownych zgłoszeń wymaganych przez przepisy prawa budowlanego, w tym po przygotowaniu programu użytkowego dostosowanego do zabytkowego charakteru obiektu. Po wykonaniu remontu **Dzierżawca** nie będzie dokonywał w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** oraz **Konserwatora Zabytków**,
3. **Dzierżawca** obowiązany jest uzyskać zgodę **Wydzierżawiającego** na wprowadzenie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy,
4. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową związaną z prowadzoną działalnością na wydzierżawionych nieruchomościach.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest w okresie trwania umowy w niezbędnym zakresie konserwować Zespół i naprawiać go oraz przestrzegać obowiązujące przepisy, w szczególności przepisy sanitarne, BHP, p.poż, ochrony mienia w taki sposób, aby

poszczególne składniki Zespołu i przedmiotu dzierżawy nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

6. **Dzierżawcę** obciąża w niezbędnym zakresie obowiązek odśnieżania, odladzania i utrzymania czystości na dzierżawionej nieruchomości.

7. **Dzierżawca** zobowiązany jest ponadto do:

- 1) udostępnienia **Wydzierżawiającemu** bezwarunkowo i nieodpłatnie przedmiotu umowy w celu wykonania prac rewitalizacyjnych, w oparciu o przygotowywany plan,
- 2) zagospodarowania nieruchomości według wymogów **Wydzierżawiającego** i **Konserwatora Zabytków**, tj. adaptowania nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności z własnych środków,
- 3) dokonywania ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy za zgodą **Wydzierżawiającego**,
- 4) prowadzenia prac na gruncie i w parku według zasad określonych w obowiązujących przepisach,
- 5) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz,
- 6) niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia Konserwatora Zabytków, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego,
- 7) wykonywania obowiązkowych przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 1409),
- 8) użytkowania obiektów zabytkowych zespołu pałacowo- parkowego zgodnie przepisami o ochronie dóbr kultury. Wszelkie prace w dzierżawionych obiektach zabytkowych, takie jak remonty, przebudowy, konserwacje mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków,
- 9) realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez **Konserwatora Zabytków**,
- 10) niezwłocznego powiadomienia właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawnych wód i innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
- 11) informowania **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres ostatnio wskazany przez **Dzierżawcę**,
- 12) używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów o ochronie gruntów, lasach, o ochronie przyrody, o ochronie obiektów zabytkowych, o ochronie środowiska, przepisów prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków z nich wynikających,
- 13) udostępniania nieruchomości zwiedzającym,

§ 4

1. **Wydzierżawiający** mocą niniejszej umowy udziela **Dzierżawcy** pełnomocnictwa do dokonania w imieniu Wydierżawiającego, jako właściciela nieruchomości, czynności technicznych i budowlanych związanych z remontem zespołu, pod warunkiem ich wykonania zgodnie z obowiązującymi przepisami i **za zgodą Konserwatora Zabytków.**

Pełnomocnictwo, o którym mowa powyżej może być w każdej chwili cofnięte, jeżeli **Dzierżawca** nie będzie przestrzegał przedmiotowej umowy bądź obowiązujących przepisów.

2. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
3. **Dzierżawca** ma prawo bez zgody **Wydierżawiającego** reklamować swoją działalność gospodarczą na dzierżawionych nieruchomościach z tym jednak, że musi uzyskać odpowiednie zezwolenie władz, jeżeli będą wymagały tego obowiązujące przepisy,

§ 5

1. **Dzierżawca**, raz do roku (do 28 lutego każdego roku kalendarzowego) składa **Wydierżawiającemu**, informację wraz z dokumentacją o wykonanych w poprzednim roku kalendarzowym, remontach i naprawach obiektów budowlanych oraz pielęgnacji zieleni z podaniem rodzaju i zakresu prac wraz z dokumentem potwierdzającym zgodę Konserwatora.
2. **Wydierżawiający** ma prawo kontroli dzierżawionych nieruchomości przez upoważnionych na piśmie pracowników przy udziale **Dzierżawcy** lub jego przedstawiciela. **Wydierżawiający** pisemnie zawiadamia **Dzierżawcę** o terminie kontroli z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§ 6

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody **Wydierżawiającego** oddawać przedmiotu dzierżawy lub jego części innej osobie do używania, ani też poddzierżawiać. W przypadku stwierdzenia takiego faktu, **Dzierżawca** może zostać obciążony karą w wysokości trzykrotności rocznego czynszu, a umowa dzierżawy może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

§ 7

1. **Dzierżawca** winien w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem przedmiotu dzierżawy przedłożyć **Wydierżawiającemu** oświadczenie w formie aktu notarialnego, o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości określonej w § 1 niniejszej umowy **Wydierżawiającemu** po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu oraz egzekucji należności czynszowych

w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu wynikającego z niniejszej umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają **Dzierżawcę**. W przypadku nieprzedłożenia przez **Dzierżawcę** oświadczenia, o którym mowa powyżej, **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia a ponadto **Dzierżawca** obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu miesięcznego,

2. **Dzierżawca** do dnia podpisania umowy zobowiązany jest do wpłacenia **Wydzierżawiającemu** kaucji zabezpieczającej wykonanie przez **Dzierżawcę** zobowiązań finansowych wynikających z umowy, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu,

Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez **Dzierżawcę** czynszu. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty **Dzierżawca** jest zobowiązany do jej uzupełnienia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia **Wydzierżawiającego** o obowiązku uzupełnienia kaucji. Kaucja będzie wniesiona w pieniądzu na rachunek: Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 51 8973 0003 0020 0376 2910 0019 lub w kasie Starostwa Powiatowego w Opocznie ul. Kwiatowa 1a. Kaucja podlega zwrotowi z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy po potrąceniu wszelkich zobowiązań finansowych **Dzierżawcy** wynikających z niniejszej umowy,

3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 2 miesięcy od podpisania umowy. Przed podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego zostanie sporządzona inwentaryzacja przedmiotu dzierżawy wykonana przez uprawnionego Rzecznawcę Majątkowego na koszt i zlecenie **Wydzierżawiającego**.

§ 8

1. **Wydzierżawiający** ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem **trzymiesięcznego** okresu wypowiedzenia, w sytuacji, gdy **Dzierżawca**:

- 1) nie zagospodaruje nieruchomości do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez wykonanie adaptacji i remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy
- 2) nie wywiąże się z warunków umowy, o których mowa w §2 ust. 3,
- 3) będzie uniemożliwiał wykonywanie kontroli, o której mowa w § 5 ust. 2 umowy,
- 4) będzie na dzierżawionych nieruchomościach podejmował działania mogące wywołać szkodę w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. Nr 75, poz. 493), albo będzie naruszał przepisy wymienione w art.3 tej ustawy,
- 5) nie wywiązał się z obowiązku uzyskania zgody **Wydzierżawiającego** na wprowadzanie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy,
- 6) nie wywiązał się z obowiązku ustalania wszelkich prac na dzierżawionej nieruchomości z Konserwatorem Zabytków,

- 7) zmieni profil prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy bez uprzednio uzyskanej zgody **Wydzierżawiającego**.
2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy **Dzierżawca**:
- 1) będzie zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego za trzy pełne okresy płatności i mimo pisemnego wezwania do uregulowania zaległości z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie ureguje zaległości,
 - 2) nie dostarczy w terminie 7 dni od podpisania Umowy, nie później jednak niż przed przejściem przedmiotu dzierżawy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości określonej w § 1 niniejszej umowy **Wydzierżawiającemu** oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu wynikającego z niniejszej umowy,
 - 3) poddierżawi lub odda przedmiot dzierżawy innej osobie do używania,
 - 4) nie będzie przestrzegał wytycznych **Konserwatora Zabytków** oraz przepisów prawa w zakresie ochrony zabytków,
 - 5) będzie dewastował dzierżawione nieruchomości lub wykonywał na nich roboty budowlane bez zgody **Wydzierżawiającego** i **Konserwatora Zabytków**,
3. **Umowa dzierżawy** wygasa:
- 1) z upływem 25 letniego okresu dzierżawy,
 - 2) w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna.
4. **Dzierżawca** może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
- 1) nastąpi likwidacja prowadzonej działalności **Dzierżawcy**,
 - 2) przedmiot umowy stał się zbędny **Dzierżawcy**.
5. Jeżeli umowa wygaśa lub uległa rozwiązaniu a **Dzierżawca** nie wyda **Wydzierżawiającemu** przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w § 7 pkt 1 i 2 wówczas **Wydzierżawiający** naliczał będzie **Dzierżawcy** opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości ostatnio należnego czynszu dzierżawnego, powiększonego o karę umowną w wysokości 100% czynszu dzierżawnego. Kara ta wzrasta w każdym kolejnym miesiącu o 100 %. Używanie przez dotychczasowego **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionych opłat i kar.
6. **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić protokołem zdawczo – odbiorczym przedmiot dzierżawy **Wydzierżawiającemu** w przypadku zwrotu przedmiotowej nieruchomości na rzecz spadkobierców byłego właściciela, w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stanie się ostateczna,

7. **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić protokołem zdawczo – odbiorczym przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym **Wydierżawiającemu** w terminie 30 dni po zakończeniu trwania dzierżawy.
8. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją przedmiotu umowy do potrzeb własnych nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. W chwili rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia **Dzierżawca** może według własnego wyboru zabrać poniesione nakłady nietrwale związane z przedmiotem umowy lub pozostawić je nieodpłatnie **Wydierżawiającemu**,

§ 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, a nie uregulowanych w jej postanowieniach, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej Umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wydierżawiającego**.

§ 11

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

§ 12

Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: