

Ogłoszenie o II przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości

Burmistrz Miasta Mława ogłasza II przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę niezabudowanych nieruchomości komunalnych **nr nr 163/1, 163/2, 164/1, 164/2, 165, 166/1, 166/2, 167/1, 167/2, 168/1, 168/2, 169/1, 169/2, 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 173/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175/1, 175/2, 175/3, 176/1, 176/2, 176/3, 177/1, 177/2, 177/3, 178/1, 178/5, 178/7** o łącznej powierzchni **4,1980 ha**, położonych w Mławie **w rejonie Os. Książąt Mazowieckich i Al. Św. Wojciecha**. Wdzierżawienie nieruchomości nastąpi **na okres 10 lat**.

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej:

- wodociąg – na terenie nieruchomości,
- kanalizacja sanitarna – na terenie nieruchomości,
- kanalizacja deszczowa – w ul. Zachodniej, ul. Mariackiej, ul. Sienkiewicza,
- energia elektryczna – na terenie nieruchomości,
- gazociąg – na terenie nieruchomości.

Nieruchomości są położone na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla nieruchomości nie były wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wdzierżawienie nieruchomości nastąpi **z przeznaczeniem na wybudowanie wielofunkcyjnego zespołu obiektów łączącego funkcje dworca kolejowego i autobusowego, funkcje handlowo-usługowe z dopuszczeniem funkcji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (zwanego dalej Centrum Handlowo-Uslugowym)** wraz z infrastrukturą drogową i uzbrojeniem technicznym terenu. Centrum Handlowo-Uslugowe (w tym stanowiący jego część zintegrowany dworzec autobusowy i kolejowy wraz z urządzeniami niezbędnymi do jego funkcjonowania, **zwany dalej Dworcem Zintegrowanym**) zostanie **wybudowane przez dzierżawcę** z własnych środków zgodnie z opracowanym przez niego projektem, przy czym Dworzec Zintegrowany zostanie wybudowany, oddany do użytkowania i przekazany przez dzierżawcę Miastu Mława do nieodpłatnego używania w terminie do 3 (słownie: trzech) lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy jako pierwszy etap Centrum Handlowo-Uslugowego. Projekt wymaga konsultacji

w fazie projektowania oraz uzgodnienia wersji końcowej z Burmistrzem Miasta Mława. Drogi publiczne oraz gminne sieci uzbrojenia technicznego terenu (kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, oświetlenie dróg publicznych), zwane dalej **Infrastrukturą Publiczną**, zostaną **wybudowane przez Miasto Mława**. Szacunkowe koszty budowy Infrastruktury Publicznej wynoszą 8.500.000,00 zł (słownie złotych: osiem milionów pięćset tysięcy 00/100). Pozostałe drogi, ciągi piesze, przejścia, sieci uzbrojenia technicznego terenu oraz inne budynki, budowle i urządzenia niezbędne do funkcjonowania Centrum Handlowo-Usługowego zostaną **wybudowane przez dzierżawcę** z własnych środków lub ze środków pozyskanych przez niego od innych inwestorów.

Dla **zabezpieczenia** terminu realizacji Centrum Handlowo-Usługowego (w tym terminu realizacji Dworca Zintegrowanego), wybudowania centrum według uzgodnionego projektu oraz przekazania praw do nakładów Miasto Mława może zażądać od dzierżawcy złożenia stosownego zabezpieczenia w terminie do dnia zawarcia umowy dzierżawy w wysokości do 200.000,00 zł (weksel in blanco lub gwarancja ubezpieczeniowa).

Przedmiotem dzierżawy będzie część nieruchomości przeznaczona na cele niepubliczne, której granice i wielkość zostaną określone na podstawie koncepcji zagospodarowania nieruchomości, uzgodnionej między Miastem Mława i oferentem, który wygrał przetarg.

Dzierżawca będzie płacił **miesięczny czynsz za dzierżawę** w wysokości:

- 5% czynszu, który zostanie ustalony w wyniku rozstrzygnięcia niniejszego przetargu – za każdy miesiąc w okresie od podpisania umowy dzierżawy do oddania do użytkowania pierwszego etapu Centrum Handlowo-Usługowego, nie dłużej jednak niż 3 lata od podpisania umowy dzierżawy,
- 100 % czynszu, który zostanie ustalony w wyniku rozstrzygnięcia niniejszego przetargu – za każdy następny miesiąc.

Dzierżawa nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług VAT. Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie w pierwszym kwartale każdego roku o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS.

Dzierżawca będzie zobowiązany do wybudowania Dworca Zintegrowanego z własnych środków, przy czym:

1. Dworzec Zintegrowany będzie składał się z następujących części:
 - a. terminala Dworca Zintegrowanego składającego się z:
 - I. pomieszczenia dyspozytorskiego dyżurnego ruchu,
 - II. pokoju socjalnego dla kierowców, skomunikowanego bezpośrednio z pomieszczeniem dyspozytorskim,
 - III. dwóch stanowisk kasowych,
 - IV. pomieszczenia techniczno-biurowego,
 - b. obszaru obsługi komunikacyjnej terminala Dworca Zintegrowanego, którego częściami będą:
 - I. plac manewrowo-parkingowy, składający się z:

1. 5 zadaszonych stanowisk odjazdowych autobusów,
 2. 1 zadaszonych stanowiska przyjazdowego autobusów,
 3. 5 miejsc postojowych dla autobusów będących w przerwie międzykursowej,
- II. przystanek komunikacji miejskiej,
 - III. stanowiska postojowe taxi,
 - IV. podjazd samochodów osobowych,
2. częścią Centrum Handlowo-Uslugowego będzie:
- a. poczekalnia dla pasażerów, skomunikowana bezpośrednio ze stanowiskami kasowymi,
 - b. sanitariaty w sąsiedztwie poczekalni dla pasażerów.

Po wybudowaniu Centrum Handlowo-Uslugowego wraz z infrastrukturą drogową i uzbrojeniem technicznym terenu według uzgodnionego projektu oraz po uzyskaniu zgody Rady Miasta Mława będzie możliwa **sprzedaż części dzierżawionych nieruchomości na rzecz dzierżawcy** zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami za **cenę sprzedaży** równą sumie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz kwoty darowizny na rzecz Miasta Mława na budowę Infrastruktury Publicznej, ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia niniejszego przetargu. Miasto Mława pozostanie właścicielem nieruchomości, na których zostaną wybudowane drogi publiczne oraz Dworzec Zintegrowany. Na poczet ceny sprzedaży zostanie zaliczona wartość nakładów poniesionych przez dzierżawcę na wybudowanie Dworca Zintegrowanego, przy czym wartość tych nakładów zostanie określona przez rzeczoznawcę majątkowego. W umowie sprzedaży dzierżawca na części nieruchomości, na której zostanie wybudowany ciąg pieszy między ul. Mariacką i Dworcem Zintegrowanym, ustanowi nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebność gruntową polegającą na prawie powszechnego przechodu na rzecz każdego właściciela nieruchomości pod gminnymi drogami publicznymi: ul. Mariacką i Al. Św. Wojciecha.

Cena wywoławcza – miesięczny czynsz za dzierżawę (bez podatku VAT): 10.000,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy 00/100).

Wysokość **wadium**: 40.000,00 zł (słownie złotych: czterdzieści tysięcy 00/100).

W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu oraz złożą pisemną ofertę na dzierżawę nieruchomości w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

Wadium należy wnieść w pieniądzu, tj. wpłacić na rachunek bankowy Urzędu Miasta Mława nr **40 8213 0008 2003 0400 9999 0005** w Polskim Banku Spółdzielczym w Ciechanowie o/Mława **w terminie do 20.09.2013r.** podając jako tytuł: **„wadium – II przetarg na dzierżawę nieruchomości – Centrum Handlowo-Uslugowe”**. Za wpłacenie wadium uważa się wpływ wymaganej kwoty na rachunek Urzędu Miasta Mława.

Pisemne oferty na dzierżawę nieruchomości należy składać w kancelarii Urzędu Miasta Mława, 06-500 Mława, ul. Stary Rynek 19, pokój nr 3 w terminie

do dnia 20.09.2013r. do godz. 16.00 w zamkniętych kopertach zaadresowanych: Burmistrz Miasta Mława, 06-500 Mława, ul. Stary Rynek 19 i opatrzonych napisem: „**Oferta – II przetarg na dzierżawę nieruchomości – Centrum Handlowo-Uslugowe**”.

Pisemna oferta powinna 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,
3. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami dzierżawy i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
4. oferowany miesięczny czynsz za dzierżawę (bez podatku VAT), nie niższy niż cena wywoławcza,
5. koncepcję zagospodarowania nieruchomości,
6. kwotę darowizny na rzecz Miasta Mława na budowę Infrastruktury Publicznej,
7. terminy i proponowany sposób realizacji inwestycji (z określeniem etapów i terminów realizacji inwestycji),
8. kopię dowodu wniesienia wadium,
9. dodatkowo wyciąg z właściwego rejestru (jeżeli oferentem jest podmiot inny niż osoba fizyczna).

Koncepcja zagospodarowania nieruchomości powinna składać się z części graficznej i opisowej, być zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mławy, planem sytuacyjnym wiaduktu drogowego w km 128+151,97 oraz warunkami niniejszego przetargu. W szczególności koncepcja powinna:

- zawierać oznaczenie projektowanej drogi zbiorczej wzdłuż linii kolejowej (szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających co najmniej 20m),
- zawierać oznaczenie projektowanego ciągu pieszego od ul. Mariackiej do Dworca Zintegrowanego,
- zapewniać rozdzielanie ruchu samochodowego i pieszego obsługującego Dworzec Zintegrowany oraz wzdłuż ciągu pieszego od ul. Mariackiej do Dworca Zintegrowanego (bezkolizyjne skrzyżowania),
- zapewniać zaakcentowanie ciągu pieszego od ul. Mariackiej do Dworca Zintegrowanego pierzeją ciągłej zabudowy od strony południowej, z drugiej zaś strony – pierzeją z dopuszczeniem przerw w zabudowie, jednak z podkreśleniem urządzoną zielenią lub elementami małej architektury,
- zawierać oznaczenie położenia i wysokości budynków, ich funkcji, powierzchni użytkowych i kubatur oraz publicznych i wewnętrznych dróg i przejść pieszych, miejsc postojowych;
- zawierać oznaczenie linii rozgraniczających tereny publiczne i niepubliczne oraz powierzchnie tych terenów,

- zawierać propozycje rozwiązań architektonicznych przedstawione w formie np. rozwinięcia elewacji, perspektywy lub innej formie wizualizacji przestrzennej.

Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

Część jawna przetargu odbędzie się **w dniu 24.09.2013r. o godz. 11.00 w Urzędzie Miasta Mława, ul. Stary Rynek 19, pokój 25** w obecności oferentów. W części jawnej komisja przetargowa podaje liczbę otrzymanych ofert, dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty, przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów, weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu, zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu, zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

W **części niejawnej** przetargu komisja przetargowa dokona szczegółowej analizy ofert, w tym:

- oceni koncepcje zagospodarowania nieruchomości złożone przez oferentów biorąc pod uwagę następujące kryteria:

- zgodność z warunkami niniejszego przetargu (od 0 do 10 punktów),
- rozwiązania funkcjonalne powiązań strefy Dworca Zintegrowanego z Centrum Handlowo-Uslugowym (od 0 do 10 punktów),
- sposób skomunikowania Centrum Handlowo-Uslugowego, w tym głównie Dworca Zintegrowanego, z peronami kolejowymi (od 0 do 10 punktów),
- wyraz plastyczny architektury całego założenia i jego wpisanie w kontekst otoczenia (od 0 do 10 punktów),

przy czym najlepsza koncepcja uzyska najwyższą ocenę, najgorsza – najniższą,

- obliczy ocenę punktową dla każdej oferty,

- wybierze najkorzystniejszą ofertę.

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa będzie kierowała się następującymi kryteriami i ich wagami:

1. miesięczny czynsz za dzierżawę (bez podatku VAT) – 20%,
2. ocena koncepcji zagospodarowania nieruchomości – 50%,
3. kwota darowizny na rzecz Miasta Mława na budowę Infrastruktury Publicznej (zwana dalej kwotą darowizny) – 30%.

Sposób obliczenia oceny punktowej:

Ocena punktowa = (A x 20) + (B x 50) + (C x 30)

gdzie:

$$A = \frac{\text{Miesięczny czynsz za dzierżawę (bez podatku VAT) oferty badanej}}{\text{Miesięczny czynsz za dzierżawę (bez podatku VAT) oferty zawierającej najwyższy czynsz}}$$

$$B = \frac{\text{Ocena koncepcji zagospodarowania nieruchomości oferty badanej}}{\text{Najwyższa ocena koncepcji zagospodarowania nieruchomości uzyskana w przetargu}}$$

$$C = \frac{\text{Kwota darowizny oferty badanej}}{\text{Najwyższa kwota darowizny}}$$

Komisja przetargowa wybierze jako najkorzystniejszą ofertę, która uzyska najwyższą ocenę punktową lub stwierdzi, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu przez komisję przetargową.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z oferentów nie zaoferował miesięcznego czynszu w wysokości równej lub wyższej od ceny wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

Burmistrz Miasta Mława zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Oferenci biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Oferenci i ich pełnomocnicy są zobowiązani do okazania komisji przetargowej dowodów tożsamości, a pełnomocnicy dodatkowo właściwego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie aktu notarialnego lub w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Pełnomocnictwo należy przedłożyć w oryginale. Wraz z pełnomocnictwem należy złożyć potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej z tytułu pełnomocnictwa – na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2012r. poz. 1282 z późn. zm.)

Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu za dzierżawę (przy czym nie podlega ono oprocentowaniu). Pozostałym uczestnikom przetargu wadia zwraca się niezwłocznie po zamknięciu albo odwołaniu przetargu, po ich pisemnej dyspozycji. Wpłata wadium nastąpi na wskazany rachunek bankowy.

Osoba, która złożyła najkorzystniejszą ofertę, jest zobowiązana do:

1. podpisania z Burmistrzem Miastem Mława porozumienia w sprawie dzierżawy nieruchomości i budowy Centrum Handlowo-Usługowego - w terminie do 1 miesiąca od dnia zamknięcia niniejszego przetargu,

2. uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Mława koncepcji zagospodarowania Centrum Handlowo-Usługowego - w terminie do 2 miesięcy od dnia podpisania w/w porozumienia,
3. złożenia wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę Centrum Handlowo-Usługowego - w terminie do 1 miesiąca od w/w uzgodnienia koncepcji zagospodarowania,
4. uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Mława ostatecznej wersji projektu budowlanego Centrum Handlowo-Usługowego – w terminie do 6 miesięcy od uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
5. podpisania z Miastem Mława umowy dzierżawy – w terminie do 1 miesiąca od w/w uzgodnienia projektu budowlanego Centrum Handlowo-Usługowego.

Jeżeli oferent, który przetarg wygrał, nie spełni któregokolwiek z w/w zobowiązań, Burmistrz Miasta Mława może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W takim wypadku Burmistrz Miasta Mława zastrzega sobie prawo zawarcia umowy dzierżawy z oferentem, który złożył ofertę, która uzyskała drugą najwyższą ocenę punktową bez przeprowadzania kolejnego przetargu.

Umowa dzierżawy zostanie zawarta w formie aktu notarialnego. Opłaty notarialne ponosi dzierżawca nieruchomości.

Koncepcja zagospodarowania nieruchomości stanowiąca część oferty, złożonej przez oferenta, który wygrał przetarg, będzie przedmiotem dalszych uzgodnień z Burmistrzem Miasta Mława. Ostateczna koncepcja zagospodarowania nieruchomości będzie podstawą do złożenia przez oferenta wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz do opracowania przez niego projektu budowlanego Centrum Handlowo-Usługowego. Projekty wymagają uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Mława.

W przypadku potrzeby wykorzystania na realizację Centrum Handlowo-Usługowego nieruchomości nie będących przedmiotem niniejszego przetargu, nabycia tych nieruchomości dokona dzierżawca. Nie dotyczy to nieruchomości niezbędnych na wybudowanie dróg publicznych i ciągu pieszego, których nabycia dokona Miasto Mława.

Koszty poniesione przez oferentów oraz dzierżawcę w związku z przygotowaniem ofert oraz w/w wniosków lub projektów nie podlegają zwrotowi.

Informacji na temat przetargu udziela Marek Polak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Mława, ul. Stary Rynek 19, pokój 13, tel. 23 654 32 53, e-mail: marek.polak@mlawa.pl. Na żądanie zainteresowanych oferentów zostaną im udostępnione kopie wypisu i wrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mławy oraz do wglądu plan sytuacyjny wiaduktu drogowego w km 128+151,97, stanowiący załącznik do decyzji Wojewody Mazowieckiego o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej znak: WIŚ.II.EA-7047-K/57/10 z dnia 31.08.2010r.