

Regulamin I przetargu na oddanie w dzierżawę części działki Nr 112/5 położonej przy Pl. Konstytucji 3 Maja w Bartoszczach, w przeznaczonych pod lokalizację ogródka gastronomicznego.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bartoszyce, określone przez Radę Miasta Uchwałą Nr XLIII/255/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r. ze zm.

II. Nieruchomość objęta przetargiem

1. **Działka nr 112/5** o powierzchni 4.428 m², obręb Nr 4, położona przy Pl. Konstytucji 3 Maja w Bartoszczach, z której do wydzierżawienia przeznacza się miejsce pod lokalizację ogródka gastronomicznego, o powierzchni 150 m², oznaczonego na załączniku Nr 1 do mniejszego Regulaminu. Istnieje możliwość powiększenia powierzchni ogródka, za stawkę ustaloną w drodze przetargu.
2. Dla działki prowadzona jest księga wieczysta Nr OL1Y/00026264/6.
3. Teren przeznaczony jest pod lokalizację ogródka gastronomicznego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest symbolem K3 z zapisem „Ograniczony ciągami zabudowy dawny rynek Starego Miasta. Akceptuje się obecne zagospodarowanie z podziałem na części parkingową i rekreacyjną”. Przeznaczony do dzierżawy teren znajduje się na obszarze nawarstwień kulturowych starego miasta Bartoszyce wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych woj. warmińsko – mazurskiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie Nr PSOZ-IZA.5350-62/92 z dnia 05.11.1992 r. pod numerem rejestru C-171, oraz na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Bartoszyce, wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego na podstawie decyzji WKZ Nr KL.IV.37C/45/53 dnia 31.12.1953 r. pod numerem rejestru A-130.

III. Warunki przetargu

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas oznaczony w latach w latach **2026, 2027, 2028, 2029, 2030 w okresach od 01.06. do 31.08. każdego roku** z możliwością wydłużenia okresów dzierżawy w każdym roku.
2. Wywoławcza stawka czynszu dzierżawnego wynosi **8,80 zł/m² miesięcznie + 23% VAT**.
3. Stawka czynszu dzierżawnego nie obejmuje kosztów poboru energii, dostawy wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości podatku od nieruchomości oraz innych opłat związanych z prowadzeniem działalności. Powyższe koszty ponosi dzierżawca.
4. Czynsz dzierżawny łącznie z podatkiem VAT płatny będzie do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, bez osobnego wezwania, w każdym okresie obowiązywania umowy dzierżawy, na indywidualny rachunek bankowy Dzierżawcy, wskazany w zawiadomieniu załączonym do umowy dzierżawy lub w Kasie Urzędu Miasta.
5. Podatek VAT pobierany będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Stawka czynszu dzierżawnego ustalona w przetargu będzie obowiązywać tak długo, dopóki nie będzie niższa od stawki ustalonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta Bartoszyce dla terenów pod ogródkami gastronomicznymi. Gdy ustalona przez Burmistrza stawka będzie wyższa, czynsz zostanie ustalony wg tej stawki.
7. Zmiana stawki czynszu lub podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.
8. Projekt umowy dzierżawy stanowi załącznik Nr 2 do mniejszego Regulaminu.

IV. Warunki zagospodarowania ogródka gastronomicznego i prowadzenia działalności

1. Zagospodarowane ogródka należy projektować zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

2. Ogólne wytyczne dotyczące formy, estetyki i lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych:
 - 1) Preferowane jest zadaszenie w formie parasoli w jednolitych kolorach.
 - 2) W elementach wyposażenia ogródka preferowane są meble z materiałów naturalnych (drewno, rattan) lub technorattan.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację obiektu tymczasowego.
 - 4) Obiekt tymczasowy winien być usytuowany w części ogródka, w której zapewniono przyłączenie do mediów.
 - 5) Obiekt tymczasowy powinien charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i nawiązywać do charakteru przestrzeni.
 - 6) Dzierżawca ma obowiązek zapewnić klientom oraz obsłudze ogródka gastronomicznego możliwość korzystania z toalet.
 - 7) Zakazuje się ustawiania przyczep gastronomicznych.
 - 8) Dopuszcza się stosowanie tablic i urządzeń reklamowych pod warunkiem ograniczenia treści do nazwy i logo podmiotu prowadzącego działalność i nazwy i logo produktów oferowanych w ogródku. Treść i wielkość nośników reklamowych podlega akceptacji wydzierżawiającego.
 - 9) Istnieje możliwość podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i sanitarnej. Dzierżawca podpisze indywidualne umowy na dostawę mediów.
 - 10) Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami prawa budowlanego.
3. **Ogólne wytyczne dotyczące prowadzonej działalności:**
 - 1) Ustala się możliwość funkcjonowania ogródków gastronomicznych w godzinach od godz. 10.00 do godz. 2.00.
 - 2) Zakazuje się prowadzenia innej działalności niż związanej z funkcją sezonowego ogródka gastronomicznego.
 - 3) Wszelkie nagłośnienie należy wyłączyć o godzinie 22:00.
 - 4) Dzierżawca zobowiązany jest do powstrzymania się od prowadzenia działalności w ogródku gastronomicznym w czasie trwania uroczystości Bożego Ciała oraz w czasie innych uroczystości po poinformowaniu przez wydzierżawiającego.
 - 5) Dzierżawca zobowiązany jest do wyłączenia nagłośnienia w czasie imprez lub eventów organizowanych na terenie Placu Konstytucji 3 Maja po poinformowaniu przez wydzierżawiającego.
 - 6) Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami właściwymi do prowadzenia ogródków gastronomicznych.
4. **Obowiązki dzierżawcy:**
 - 1) Dzierżawca zapewnia porządek i bezpieczeństwo na terenie ogródka i na terenie bezpośrednio przyległym.
 - 2) Dzierżawca jest zobowiązany do dbania o nie zakłócanie spokoju i porządku publicznego.
 - 3) Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo osób trzecich na terenie dzierżawionej nieruchomości.
 - 4) Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania w terminie 14 dni od daty przyjęcia przedmiotu dzierżawy:
 - a) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - b) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności.
 - 5) Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt zagospodarować teren zgodnie z przedstawioną koncepcją, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.
 - 6) Dzierżawca jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu w celu dokonania przeglądów, napraw, usunięcia awarii.
 - 7) Po zakończeniu okresu dzierżawy w każdym roku należy zdemontować wszystkie elementy

ogródka gastronomicznego i teren doprowadzić do stanu pierwotnego, w terminie 7 dni od dnia zakończenia okresu dzierżawy i przekazać teren Wydierżawiającemu. Dzierżawca odpowiada za wszelkie uszkodzenia nawierzchni lub infrastruktury znajdującej się na dzierżawionym terenie i zobowiązany jest - po uzgodnieniu z Wydierżawiającym - do dokonania naprawy uszkodzeń lub poniesienia ich kosztów w przypadku, gdy zostaną one wykonane przez Wydierżawiającego.

V. Tryb przeprowadzania przetargu

1. Postanowienia ogólne

Przetarg zostanie przeprowadzony w dwóch etapach:

- **I etap:** składanie ofert.
- **II etap:** przetarg ustny ograniczony, mający na celu ustalenie najwyższej oferowanej stawki czynszu dzierżawnego. Do II etapu przetargu zostaną zakwalifikowani oferenci, którzy przedłożą pozwolenie Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie na realizację ogródka gastronomicznego wg uzgodnionej koncepcji zagospodarowania.

2. Przeprowadzenie przetargu - I etap:

- 1) Osoby zainteresowane dzierżawą terenu pod lokalizację ogródka gastronomicznego zobowiązane są do złożenia oferty. Oferta powinna zawierać:
 - Dane oferenta, adres email, telefon.
 - Koncepcję zagospodarowania terenu ogródka gastronomicznego, na którą składa się:
 - projekt zagospodarowania terenu z określeniem powierzchni ogródka
 - wizualizację elementów ogródka
 - określenie kolorów projektowanych elementów oraz rodzaju materiałów, z których zostaną wykonane
 - rozwiązanie dotyczące zapewnienia dostępu do toalet
 - treść i wielkość nośników reklamowych
 - do koncepcji można dołączyć inne materiały (rysunki, rzuty, przekroje) obrazujące wygląd ogródka.
- 2) Oferty należy składać pocztą na adres Urząd Miasta Bartoszyce, ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce, drogą elektroniczną na adres doręczeń elektronicznych (ADE) lub w sekretariacie Urzędu Miasta Bartoszyce, pokój Nr 15.
- 3) Koncepcja ogródka gastronomicznego w obszarze Starego Miasta Bartoszyce wymaga akceptacji Burmistrza Miasta Bartoszyce oraz pozwolenia na realizację ogródka gastronomicznego w formie decyzji administracyjnej Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) Przed złożeniem projektu zagospodarowania terenu do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie w celu uzyskania pozwolenia na realizację ogródka gastronomicznego, należy w pierwszej kolejności uzyskać akceptację Burmistrza.
- 5) Uzgodnieniu przez Burmistrza będzie podlegać:
 - zagospodarowanie terenu,
 - wizualizacja elementów ogródka z określeniem ich kolorystyki,
 - treść i wielkość nośników reklamowych.
- 6) W przypadku braków w dokumentacji, oferent może zostać wezwany do jej uzupełnienia w określonym terminie.
- 7) Oferty nie spełniające wymagań zamawiającego lub nie uzupełnione w określonym terminie, zostaną odrzucone.
- 8) Burmistrz akceptuje przedłożoną w ofercie koncepcję w terminie 3 dni roboczych od dnia złożenia oferty.
- 9) Osoby, które złożyły ofertę, zostaną powiadomione o akceptacji lub odrzuceniu koncepcji na adres do e-doręczeń lub adres mailowy podany w ofercie.

- 10) Na podstawie złożonej oferty spełniającej oczekiwania zamawiającego, oferent otrzyma uzgodnienie wraz z pełnomocnictwem do wystąpienia z wnioskiem i uzyskania pozwolenia na realizację ogródka gastronomicznego wg przedstawionej koncepcji, do Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższy dokument jest niezbędny do załączenia do wniosku o uzyskanie pozwolenia WKZ w Olsztynie.
- 11) Przygotowując ofertę należy przewidzieć czas na uzyskanie uzgodnień przewidzianych przepisami prawa, akceptacji Burmistrza oraz pozwolenia Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. **Przeprowadzenie przetargu - II etap: przetarg ustny ograniczony.**

- 1) Przetarg jest ograniczony do osób, które otrzymały pozwolenie Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na realizację ogródka gastronomicznego wg koncepcji zaakceptowanej przez Burmistrza i zgłoszą uczestnictwo w II etapie przetargu do dnia 24 marca 2026 r.
- 2) Zgłoszenie uczestnictwa w II etapie przetargu powinno zawierać:
 - a) Oświadczenie o zgłoszeniu uczestnika do udziału w przetargu ustnym ograniczonym na licytację stawki czynszu dzierżawnego oraz imię, nazwisko i adres oraz email i numer telefonu (nazwę i siedzibę firmy jeżeli oferent jest osobą prawną), aktualny odpis z rejestru sądowego, ewidencji działalności gospodarczej lub inny dokument potwierdzający rodzaj i zakres prowadzonej działalności (aktualną umowę spółki cywilnej, statut itp.) jeżeli oferent jest jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.
 - b) W przypadku uczestnika będącego osobą fizyczną, osobą prowadzącą działalność gospodarczą, współnikiem spółki cywilnej, współnikiem spółki jawnej, komplementariuszem spółki komandytowej, zgodę współmałżonka na wzięcie udziału w przetargu oraz na zawarcie umowy dzierżawy w razie jego wygrania, albo oświadczenie o nie pozostawianiu w związku małżeńskim lub złożenie dokumentu stwierdzającego istnienie ustroju rozdzielności majątkowej.
 - c) Koncepcję zagospodarowania ogródka gastronomicznego zaakceptowaną przez Burmistrza Miasta Bartoszyce.
 - d) Pozwolenie Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na realizację ogródka gastronomicznego wg koncepcji zaakceptowanej przez Burmistrza Miasta Bartoszyce.
 - e) Dowód wpłaty wadium.

Wadium należy wnieść w pieniądzu, w kwocie **1.500,00 zł**, na rachunek Urzędu Miasta Bartoszyce w Banku Millennium S.A. O/Bartoszyce Nr 62 1160 2202 0000 0006 4785 4928 w terminie **do dnia 24 marca 2026 r.** Za termin wniesienia wadium uważa się dzień jego wpływu na w/w rachunek.
 - f) Dokładny adres banku oraz numer konta bankowego, na który zostanie odesłane wadium w wypadku gdyby przetarg nie został rozstrzygnięty na korzyść oferenta.

Zgłoszenie winno być podpisane przez Oferenta. Zgłoszenie uczestnictwa w II etapie przetargu oraz wpłata wadium przez uczestnika przetargu są równoznaczne z potwierdzeniem przez niego faktu zapoznania się z regulaminem przetargu oraz jego akceptacją.

Zgłoszenie należy złożyć pocztą na adres Urząd Miasta Bartoszyce, ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce, drogą elektroniczną na adres doręczeń elektronicznych (AED) lub w sekretariacie Urzędu Miasta Bartoszyce, pokój Nr 15.

- 3) Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu ustnym ograniczonym na dzierżawę terenu pod lokalizację ogródka. Lista osób zakwalifikowanych do przetargu ustnego ograniczonego na dzierżawę terenu pod lokalizację ogródka gastronomicznego zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bartoszyce w dniu 27 marca 2026 r. Osoby, które złożyły zgłoszenie uczestnictwa zostaną powiadomione mailem o zakwalifikowaniu bądź niezakwalifikowaniu do przetargu ustnego ograniczonego.

- 4) Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.
- 5) Przetarg ustny ograniczony odbędzie się w dniu **9 kwietnia 2026 r. o godz. 10:00** w Sali Nr 9 Urzędu Miasta Bartoszyce (Urząd Stanu Cywilnego), ul. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce.
- 6) Przed otwarciem przetargu ustnego ograniczonego Komisja Przetargowa sprawdza dane personalne (wymagany dokument tożsamości) i pełnomocnictwa osób przystępujących do przetargu ustnego ograniczonego.
- 7) Licytacja rozpoczyna się od wywołania miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego netto za 1 m2 terenu przeznaczonego do wydzierżawienia.
- 8) O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że minimalne postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,10 zł.
- 9) Stawka czynszu zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
- 10) Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- 11) Po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
- 12) Licytację wygrywa podmiot oferujący najwyższą stawkę czynszu dzierżawnego.
- 13) Do wylicytowanej stawki czynszu doliczany jest podatek VAT.
- 14) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje stawkę wyższą od wywoławczej stawki czynszu dzierżawnego o kwotę minimalnego postąpienia.
- 15) Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.
- 16) Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, gdy żadna spośród osób zakwalifikowanych do przetargu nie przystąpiła do licytacji.

VI. Ustalenia końcowe

1. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet przyszłego należnego czynszu dzierżawnego.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który nie wygrał przetargu podlega zwrotowi po zakończeniu przetargu, nie później niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia przetargu.
3. Dzierżawca zostanie zawiadomiony na piśmie o miejscu i terminie podpisania umowy dzierżawy, najpóźniej w terminie 14 dni, od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
4. Jeżeli wyłoniony w przetargu dzierżawca nie stawia się bez usprawiedliwienia w oznaczonym miejscu i dniu w celu podpisania umowy, organizator może odstąpić od jej zawarcia, a wpłacone wadium ulega przepadkowi.
5. Komisja przetargowa nie zwraca złożonych ofert przetargowych.
6. Przekazanie terenu protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia umowy dzierżawy.
7. Nabywca będzie opłacał podatek od nieruchomości, wg stawek ustalonych przez Radę Miasta. W celu ustalenia wymiaru podatku należy zgłosić się do Wydziału Finansowego Urzędu Miasta (pok. Nr 4) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
8. Burmistrz Miasta może odwołać ogłoszony przetarg z uzasadnionej przyczyny, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.
9. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy wymienione w pkt I niniejszego Regulaminu.

Regulamin stanowi załącznik Nr 3 do Zarządzenia Burmistrza Miasta Bartoszyce Nr 24/2026 z dnia 11.02.2026 r.

Burmistrz
Wiesław Kurach