GMINA OBSZA
23-413 OBSZA
woj. lubelskie
tel./fax (084) 689-10-02

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Działając na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 25 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) w związku z uchwałą Nr XIX/123/26 Rady Gminy Obsza z dnia 7 maja 2026 r. **Wójt Gminy Obsza ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Gminy Obsza, na okres 10 lat.**

1. Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest nieruchomość położona w miejscowości Olchowiec, gminie Obsza, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 427 o powierzchni 0,8967 ha, zabudowana budynkiem dawnej Szkoły Podstawowej o powierzchni użytkowej około 800 m², dla której Sąd Rejonowy w Biłgoraju prowadzi księgę wieczystą nr ZA1B/000027013/4.
2. Nieruchomość przeznacza się w szczególności na prowadzenie działalności opiekuńczej w formie domu pomocy społecznej dla osób w podeszłym wieku. Dopuszcza się również prowadzenie innej działalności opiekuńczej zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, za uprzednią pisemną zgodą Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca będzie prowadził działalność we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko oraz na własny koszt, po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń, decyzji i innych dokumentów niezbędnych do jej prowadzenia.
4. W budynku znajdują się trzy mieszkania, które są obecnie wynajmowane na podstawie obowiązujących umów najmu. Uczestnicy przetargu zobowiązani są uwzględnić ten fakt przy składaniu ofert. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu i zawarcia umowy dzierżawy Gmina Obsza podejmie działania zmierzające do zakończenia obowiązujących stosunków najmu, z zachowaniem wymogów i terminów wynikających z umów oraz obowiązujących przepisów prawa. Termin wydania części nieruchomości zajmowanej przez najemców zostanie ustalony z uwzględnieniem możliwości prawnego i faktycznego opróżnienia tych lokali.

2. Warunki udziału

1. Ustala się następujące warunki udziału w przetargu:
   1) w przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, którym przepisy przyznają zdolność prawną, zamierzające prowadzić na przedmiotowej nieruchomości działalność opiekuńczą, w szczególności w formie domu pomocy społecznej;
   2) uczestnik przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w terminie i na zasadach określonych w pkt. 4;
   3) uczestnik przetargu zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów pozwalających na ustalenie jego tożsamości oraz, jeżeli dotyczy, sposobu reprezentacji.
2. Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą przedkłada dokument tożsamości oraz podaje numer NIP i REGON, jeżeli zostały nadane. Osoba prawna lub jednostka organizacyjna przedkłada aktualne dokumenty potwierdzające jej status

prawny oraz sposób reprezentacji, a także podaje numer NIP i REGON, jeżeli zostały nadane.

3. W przypadku działania przez pełnomocnika wymagane jest przedłożenie pełnomocnictwa w odpowiedniej formie.
4. Uczestnik przetargu, który na dzień przetargu nie prowadzi działalności opiekuńczej, składa oświadczenie o zamiarze rozpoczęcia takiej działalności oraz zobowiązuje się do uzyskania wszystkich wymaganych prawem zezwoleń i decyzji przed rozpoczęciem jej wykonywania.
5. Uczestnik przetargu składa oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu, stanem nieruchomości w zakresie możliwym do ustalenia oraz istotnymi postanowieniami umowy dzierżawy i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
6. Ustala się cenę wywoławczą miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 4 800,00 zł netto (słownie: cztery tysiące osiemset złotych 00/100) za całą nieruchomość.
7. Ustala się minimalne postąpienie w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych).
8. Przetarg ma na celu wyłonienie dzierżawcy, który zaoferuje najwyższą miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego, przy spełnieniu warunków udziału w przetargu.

3. Istotne postanowienia umowy dzierżawy

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 10 lat, liczony od dnia jej zawarcia.
2. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego w dniu przekazania nieruchomości albo w innym uzgodnionym terminie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia, we własnym zakresie i na własny koszt i ryzyko, prac remontowych i adaptacyjnych niezbędnych do dostosowania budynku do wymagań wynikających z przepisów prawa, w szczególności dotyczących prowadzenia domu pomocy społecznej, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa użytkowania, wymagań sanitarnych oraz dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.
4. Prace wymagające zgód, uzgodnień lub decyzji właściwych organów mogą być prowadzone po uzyskaniu wymaganych dokumentów oraz, w zakresie wymaganym przepisami prawa lub umową, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania zezwolenia wojewody na prowadzenie domu pomocy społecznej w terminie 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
6. Jeżeli Dzierżawca nie uzyska zezwolenia, o którym mowa w ust. 5, w określonym terminie, Wydzierżawiający może wezwać go do przedstawienia wyjaśnień i wyznaczyć dodatkowy termin na wykonanie obowiązku. Po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę, zgodnie z jej postanowieniami i obowiązującymi przepisami prawa.
7. Dzierżawca ponosi koszty związane z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, w szczególności koszty dostawy energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania, odbioru odpadów oraz innych usług związanych z korzystaniem z nieruchomości. Dzierżawca ponosi również obciążenia publicznoprawne w zakresie, w jakim obowiązek ich ponoszenia wynika z przepisów prawa lub zawartej umowy.
8. Dzierżawca nie może oddać nieruchomości ani jej części osobom trzecim do używania, poddzierżawy lub korzystania na podstawie innego tytułu prawnego bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Postanowienie to nie wyłącza możliwości korzystania przez Dzierżawcę z usług podwykonawców, jeżeli nie wiąże się to z przekazaniem im nieruchomości do samodzielnego korzystania.

9. Czynsz dzierżawny w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia uzyskania przez Dzierżawcę zezwolenia wojewody na prowadzenie domu pomocy społecznej wynosi 80% miesięcznej stawki czynszu zaoferowanej w przetargu. Po uzyskaniu zezwolenia obowiązuje pełna stawka czynszu zaoferowana w przetargu. Obniżenie czynszu nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku ponoszenia pozostałych kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości.
10. Czynsz dzierżawny będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy wskazany w umowie. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT, jeżeli będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany raz w roku, ze skutkiem od dnia 1 stycznia, o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku kalendarzowym następującym po roku zawarcia umowy. Jeżeli wskaźnik będzie ujemny, czynsz nie ulega obniżeniu. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy, o ile umowa będzie przewidywać taki mechanizm.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania, na własny koszt, wszystkich opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji właściwych organów niezbędnych do wykonania prac oraz prowadzenia zamierzonej działalności.
13. Dzierżawca wpłaci kaucję zabezpieczającą w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto ustalonego w wyniku przetargu. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy, w szczególności zaległości czynszowych, nieuregulowanych opłat oraz uzasadnionych kosztów usunięcia szkód i przywrócenia nieruchomości do stanu wymaganego umową.
14. Kaucja zostanie wpłacona przed podpisaniem umowy, z uwzględnieniem zasad zaliczenia wadium określonych w § 6. Niewykorzystana część kaucji podlega zwrotowi na rachunek Dzierżawcy w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy i rozliczenia wzajemnych należności.
15. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na remont, adaptację i modernizację nieruchomości nie podlegają zwrotowi ani rozliczeniu. W przypadku zakończenia dzierżawy i zwrotu nieruchomości Wydzierżawiającemu, poczynione nakłady i ulepszenia nie podlegają usunięciu i zostają zatrzymane przez Wydzierżawiającego bez wynagrodzenia.
16. Umowa określi szczegółowe zasady odpowiedzialności za stan nieruchomości, wykonywania napraw, rozliczania nakładów oraz zwrotu nieruchomości po zakończeniu dzierżawy.
17. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę w przypadkach określonych w umowie i przepisach prawa, w szczególności w razie:
    1) korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub jej przeznaczeniem;
    2) oddania nieruchomości lub jej części osobie trzeciej do korzystania bez wymaganej zgody;
    3) nieuzyskania lub utraty wymaganego zezwolenia na prowadzenie domu pomocy społecznej;
    4) zalegania z zapłatą czynszu, na zasadach określonych w art. 703 Kodeksu cywilnego.

18. Szczegółowe przesłanki, tryb i skutki wypowiedzenia umowy zostaną określone w umowie dzierżawy z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

4. Wadium

1. Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości **1 000,00** zł (słownie: tysiąc złotych 00/100).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Gminy Obsza **Nr 36 9623 0002 2001 0006 0075 0031**, najpóźniej do dnia **26.11.2026 r.**
3. Za termin wniesienia wadium uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Gminy Obsza.
4. Wadium wniesione przez uczestnika, który nie wygrał przetargu, podlega zwrotowi niezwłocznie po zakończeniu przetargu i zatwierdzeniu jego wyniku, nie później niż w terminie 3 dni roboczych.
5. Wadium wniesione przez uczestnika, który wygrał przetarg, zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
6. W przypadku uchylania się uczestnika, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy dzierżawy z przyczyn leżących po jego stronie, Wydzierżawiający może zatrzymać wadium na zasadach określonych w warunkach przetargu, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.
7. Jeżeli zawarcie umowy nie nastąpi z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, wadium podlega zwrotowi.

5. Termin i przebieg przetargu

1. Przetarg odbędzie się w dniu **27.11.2026 r. o godz. 9.00** w sali konferencyjnej budynku Gminnego Ośrodka Kultury w Obszy, Obsza 36A, 23-413 Obsza.
2. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Wójta Gminy Obsza.
3. Przed rozpoczęciem licytacji komisja:
   1) sprawdza tożsamość osób uczestniczących w przetargu oraz dokumenty potwierdzające umocowanie do reprezentowania uczestników;
   2) weryfikuje spełnienie warunków udziału w przetargu, w tym wniesienie wadium;
   3) sporządza listę uczestników dopuszczonych do przetargu;
   4) informuje uczestników o przedmiocie przetargu, cenie wywoławczej, minimalnym postąpieniu oraz zasadach licytacji.
4. Przewodniczący komisji podaje cenę wywoławczą miesięcznego czynszu dzierżawnego.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia przez podniesienie ręki, przy czym każde postąpienie musi być wyższe od poprzedniej oferty co najmniej o kwotę minimalnego postąpienia.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji trzykrotnie wywołuje ostatnią, najwyższą zaoferowaną stawkę czynszu. Jeżeli po trzecim wywołaniu nie zostanie zgłoszone kolejne postąpienie, zamyka licytację i ogłasza uczestnika, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu.
7. Przetarg może odbyć się, jeżeli do udziału w nim dopuszczono co najmniej jednego uczestnika, który spełnia warunki przetargu.
8. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem pozytywnym, jeżeli co najmniej jeden uczestnik został dopuszczony do przetargu i zaoferował stawkę czynszu wyższą od ceny wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie.
9. Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół zawierający w szczególności informacje o przedmiocie przetargu, uczestnikach, wysokości zaoferowanych stawek czynszu, wyniku przetargu oraz ewentualnych uwagach uczestników.
10. Protokół podpisują przewodniczący komisji, członkowie komisji oraz osoba wyłoniona jako dzierżawca.

11. Wójt Gminy Obsza zastrzega sobie prawo odwołania przetargu z ważnych przyczyn, z podaniem przyczyny odwołania do publicznej wiadomości.

6. Zawarcie umowy dzierżawy

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta z uczestnikiem, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu dzierżawnego i spełnił warunki przetargu.
2. Termin zawarcia umowy zostanie wyznaczony przez Wójta Gminy Obsza i podany do wiadomości uczestnika wyłonionego w przetargu.
3. Przed zawarciem umowy uczestnik wyłoniony w przetargu zobowiązany jest do:
   1) przedstawienia dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy;
   2) wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto, pomniejszonej o wadium zaliczone na poczet kaucji;
   3) podpisania protokołu lub uzgodnienia terminu protokolarnego przekazania nieruchomości.
4. Jeżeli uczestnik wyłoniony w przetargu uchyla się od zawarcia umowy z przyczyn leżących po jego stronie, Wydzierżawiający może odstąpić od zawarcia umowy i zastosować zasady dotyczące wadium określone w pkt. 4.
5. Wadium nie stanowi czynszu dzierżawnego i podlega zaliczeniu wyłącznie na poczet kaucji zabezpieczającej.

7. Przedłużenie okresu dzierżawy

1. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość przedłużenia okresu dzierżawy po upływie 10 lat pod warunkiem spełnienia następujących przesłanek:
a) korzystania z nieruchomości zgodnie z celem określonym w umowie,
b) należytego wywiązywania się ze wszystkich zobowiązań umownych, w tym braku jakichkolwiek zaległości z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych,

2. Przedłużenie umowy wymaga złożenia przez Dzierżawcę wniosku o przedłużenie umowy na co najmniej 6 miesięcy przed upływem terminu jej obowiązywania oraz odrębnego rozstrzygnięcia Wydzierżawiającego a także uzyskania wymaganych zgód właściwych organów, jeżeli są one wymagane przepisami prawa.

3. Niniejsze postepowanie nie przyznaje Dzierżawcy roszczenia o przedłużenie umowy ani prawa do zawarcia kolejnej umowy z pominięciem wymaganych prawem procedur.

8. Ogłoszenie wyniku przetargu

1. Informację o wyniku przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie jej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Obsza oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Obsza, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Informacja o wyniku przetargu zawiera w szczególności:
   1) datę i miejsce przeprowadzenia przetargu;
   2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy;
   3) liczbę uczestników dopuszczonych do przetargu;
   4) stawkę czynszu zaoferowaną przez uczestnika wyłonionego jako dzierżawca;
   5) imię i nazwisko albo nazwę podmiotu wyłonionego w przetargu, w zakresie wymaganym przepisami prawa;
   6) informację o terminie zawarcia umowy dzierżawy, jeżeli został ustalony.

Obsza, dnia 26.10.2026 r.

WÓJT
mgr Andrzej Placek