

Miejscowość: Rumia, dnia 2026.06.08 r.

Wnioskodawca:

Adresat: Burmistrz Miasta Redy Urząd Miasta w Redzie, ul. Gdańska 33, 84-240 Reda

Dotyczy: Zapytanie o wyjaśnienie warunków przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Reda, położonej w kompleksie Rodzinnego Parku Miejskiego przy ul. 1 Maja (działki nr 43/126 oraz nr 44/4), zwracam się z uprzejmą prośbą o wydanie oficjalnego i wiążącego wyjaśnienia dotyczącego zapisów ogłoszenia o przetargu oraz załączonego projektu umowy dzierżawy.
GN.6845.2.1.2026).

WNIOSEK O WYJAŚNIENIE WARUNKÓW PRZETARGU I PROJEKTU UMOWY

Działając jako potencjalny uczestnik przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Reda, położonej w kompleksie Rodzinnego Parku Miejskiego przy ul. 1 Maja (działki nr 43/126 oraz nr 44/4), zwracam się z uprzejmą prośbą o wydanie oficjalnego i wiążącego wyjaśnienia dotyczącego zapisów ogłoszenia o przetargu oraz załączonego projektu umowy dzierżawy.

W celu właściwego przygotowania się do procedury licytacyjnej, prawidłowego ustrukturyzowania planowanej formy prawnej przedsięwzięcia oraz rzetelnego oszacowania ryzyka logistycznego i inwestycyjnego, uprzejmie proszę o odpowiedź na następujące pytania:

1. Czy w przypadku, gdy przetarg zostanie wygrany przez osobę fizyczną, Wydierżawiający wyrazi zgodę na podpisanie końcowej umowy dzierżawy ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (sp. z o.o.), w której ta osoba fizyczna posiada udziały lub wchodzi w skład jej organów zarządzających?
2. Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość wskazania jako Dzierżawcy – bezpośrednio w dniu podpisania umowy – nowo zawiązanej spółki z o.o. w organizacji, w której wygrywający przetarg posiada status wspólnika?
3. Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość przystąpienia do przetargu i wspólnego wpłacenia wadium przez dwie osoby fizyczne działające wspólnie (jako współoferenci / konsorcjum osób fizycznych), tak aby w przypadku wygranej umowa dzierżawy została zawarta na rzecz obu tych osób łącznie?
4. Jakie procedury zostaną uruchomione w sytuacji, gdy uczestnik, który wygrał przetarg, nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy w wyznaczonym terminie? Czy zgodnie z § 7 ust. 3 ogłoszenia o przetargu, poza przypadkiem wadium, możliwość podpisania umowy zostanie zaoferowana kolejnemu uczestnikowi przetargu, który zaoferował drugą najwyższą stawkę czynszu, czy też przetarg zostanie ostatecznie zamknięty z wynikiem negatywnym?
5. Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość podnajmu, poddzierżawy lub oddania do bezpłatnego używania wybudowanego przez Dzierżawcę budynku usługowego o funkcji gastronomicznej podmiotom trzecim (np. celowej spółce operatorskiej)? Jeśli tak, to czy taka czynność wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Burmistrza Miasta Redy, czy też jest całkowicie zabroniona?

6. Czy na dzień złożenia niniejszego zapytania Gmina Miasto Reda dysponuje wolnymi (niewykorzystanymi) limitami zezwoleń na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych w miejscu sprzedaży (kategorie A, B i C), o których mowa w § 1 Uchwały Nr XLIII/462/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 czerwca 2018 r.? Czy w odniesieniu do przedmiotowych działek istnieją jakiegokolwiek inne, pozaustawowe lub lokalne ograniczenia, które uniemożliwiłyby przyszłemu Dzierżawcy uzyskanie takiego zezwolenia dla prowadzonej w parku restauracji?
7. Czy Wyzdierżawiający dopuszcza modyfikację § 4 ust. 1 projektu umowy dzierżawy poprzez całkowite wykreślenie jednostronnego uprawnienia Gminy do wcześniejszego rozwiązania umowy za rocznym wypowiedzeniem na cele realizacji zadań własnych gminy? Obecne brzmienie tego paragrafu, wprowadzające możliwość przedterminowego rozwiązania stosunku dzierżawy, generuje krytyczne ryzyko biznesowe dla inwestora i uniemożliwia pozyskanie zewnętrznego finansowania bankowego na dokończenie budowy obiektu.
8. Czy pozwolenie na budowę, o którym mowa w § 2 ust. 1 ogłoszenia o przetargu (Decyzja Starosty Wejherowskiego), pozostaje w mocy i jest w pełni aktualne w rozumieniu art. 37 ustawy Prawo budowlane? Czy dziennik budowy dla przedmiotowej inwestycji był prowadzony w sposób ciągły, gwarantujący ciągłość prawną rozpoczętej budowy lokalu gastronomicznego?
9. W związku z bezpośrednim przyleganiem działki od strony południowej do parkingu miejskiego: czy Wyzdierżawiający, w celu zapewnienia bezkolizyjnego i stałego dojazdu zaopatrzeniowo-technicznego, przewiduje trwałe wydzielenie (wyłączenie z ogólnodostępnego postoju) co najmniej dwóch miejsc parkingowych jako stałego, wolnego pasa dojazdowego/strefy dostaw dla lokalu? W obecnej sytuacji, w przypadku zajęcia wszystkich miejsc parkingowych przez osoby trzecie, fizyczny dojazd pojazdów dostawczych i służb ratunkowych do granicy działki gastronomicznej będzie całkowicie zablokowany.
10. Jakim maksymalnym przydziałem mocy elektrycznej (w kW) dysponuje obecnie przedmiotowa nieruchomość? Czy istniejąca infrastruktura techniczna doprowadzona do działek pozwala na bezproblemowe uruchomienie ciężkiej gastronomii bez konieczności rozbudowy sieci i ponoszenia dodatkowych kosztów z tytułu zwiększenia mocy przyłączeniowej przez Dzierżawcę?
11. Czy regulamin Rodzinnego Parku Miejskiego w Redzie lub inne lokalne akty prawne wprowadzają ograniczenia dotyczące godzin funkcjonowania obiektów komercyjnych na jego terenie (np. nakaz zamknięcia po określonej godzinie)? Czy dopuszczalna jest organizacja w lokalu oraz w przyległym ogródku gastronomicznym imprez okolicznościowych, koncertów lub odtwarzania muzyki mechanicznej z zachowaniem powszechnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, bez ryzyka naruszenia wewnętrznych zasad parku?
12. Czy Wyzdierżawiający wyraża z góry zgodę na dokonanie przez przyszłego Dzierżawcę zmian w projekcie budowlanym i uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę (projektu zamiennego) w celu dostosowania obiektu do własnych potrzeb estetycznych i technologicznych, przy zachowaniu jego funkcji gastronomicznej? Czy w przypadku procedowania projektu zamiennego Wyzdierżawiający zobowiązuje się do podpisania oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (druk B-3) bez zbędnej zwłoki?
13. Czy każda późniejsza przebudowa, modernizacja lub zmiana aranżacji wewnętrznej i zewnętrznej obiektu w okresie trwania 25-letniej dzierżawy będzie wymagała każdorazowej, odrębnej zgody Burmistrza Miasta Redy, czy też Dzierżawca posiada pełną swobodę w

zakresie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę (np. remonty, przebudowy wewnętrzne, instalacje), o ile nie zmieniają one przeznaczenia obiektu?

14. Czy w przypadku, gdy Dzierżawca zdecyduje się na realizację inwestycji w oparciu o projekt zamienny (co wiąże się z procedurą zmiany pozwolenia na budowę), Wyzierżawiający wyrazi zgodę na modyfikację terminów umownych poprzez zapisanie, że termin 12 miesięcy na wznowienie budowy zaczyna biec dopiero od dnia, w którym decyzja Starosty Wejherowskiego o zmianie pozwolenia na budowę (projekt zamienny) stanie się ostateczna? Alternatywnie: czy Wyzierżawiający dopuszcza sztywne wydłużenie tego terminu z 12 do 24 miesięcy dla inwestycji realizowanej na podstawie projektu zamiennego?
15. Czy w sytuacji opisanej w pkt 14 (procedowanie projektu zamiennego), odpowiedniemu wydłużeniu (np. o 12 miesięcy) ulegnie również określony w umowie 3-letni termin na doprowadzenie budynku do stanu surowego zamkniętego?

Wyjaśnienie powyższych kwestii jest kluczowe dla zapewnienia przejrzystości postępowania przetargowego, równego traktowania oferentów oraz ochrony kapitału zaangażowanego w inwestycję publiczno-prywatną. Proszę o przesłanie odpowiedzi w formie pisemnej na wskazany w nagłówku adres korespondencyjny lub za pośrednictwem platformy ePUAP.

Miejscowość: Rumia, dnia 2026.06.08 r.

Wnioskodawca:

Adresat: Burmistrz Miasta Redy Urząd Miasta w Redzie, ul. Gdańska 33, 84-240 Reda

Dotyczy: *Uzupełnienie wniosku z dnia 2026.06.08r. o wyjaśnienie warunków przetargu na dzierżawę nieruchomości w kompleksie Rodzinnego Parku Miejskiego w Redzie (Znak sprawy: GN.6845.2.1.2026).*

UZUPEŁNIENIE WNIOSKU O WYJAŚNIENIE WARUNKÓW PRZETARGU

W nawiązaniu do złożonego wcześniej wniosku o wyjaśnienie warunków przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę działek nr 43/126 oraz nr 44/4, działając w celu rzetelnego skalkulowania budżetu inwestycyjnego oraz płynności finansowej przedsięwzięcia w fazie budowy, zwracam się z uprzejmą prośbą o odpowiedź na dwa dodatkowe pytania:

16. Czy Wyzdierżawiający przewiduje zwolnienie z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego (tzw. wakacje czynszowe) lub zastosowanie obniżonej stawki czynszu (np. w wysokości wywoławczej) na czas trwania procedur administracyjnych i prac budowlanych – tj. od dnia podpisania umowy do dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie restauracji? Konieczność ponoszenia pełnych kosztów czynszu w okresie, gdy obiekt fizycznie nie istnieje i nie generuje przychodów, stanowi barierę ekonomiczną dla realizacji inwestycji.
17. Czy w okresie prowadzenia prac budowlanych Wyzdierżawiający wyraża zgodę na posadowienie na dzierżawionym terenie – poza strefą ogrodzonego placu budowy – tymczasowego, estetycznego obiektu gastronomicznego (np. przyczepy gastronomicznej, food trucka), w celu częściowego pokrywania kosztów dzierżawy w fazie inwestycyjnej?
18. Czy po zakończeniu budowy i uruchomieniu restauracji, w ramach zagospodarowania całej działki (1281 m²), Dzierżawca będzie miał prawo do stałego lub sezonowego prowadzenia na zewnątrz budynku dodatkowego, wolnostojącego punktu sprzedaży (np. estetycznego kiosku/budki z lodami rzemieślniczymi, goframi lub kawą na wynos)? Punkt ten pełniłby funkcję uzupełniającą (komplementarną) dla restauracji, dedykowaną szybkiej obsłudze specyficznej grupy użytkowników parku (np. osób wypoczywających na pobliskiej plaży nad rzeką), których charakter rekreacji wyklucza korzystanie z pełnej usługi gastronomicznej wewnątrz lokalu.

Proszę o łączne rozpatrzenie niniejszych pytań wraz z zapytaniami przesłanymi w piśmie przewodnim i opublikowanie odpowiedzi w Biuletynie Informacji Publicznej.