



BURMISTRZ MIASTA REDY

84-240 Reda, ul. Gdańska 33 tel. 58 678-80-23, faks: 58 678-31-24 e-mail: burmistrz@reda.pl

GN.6845.2.1.2026

Reda, dnia 18 czerwca 2026r.



W odpowiedzi na Pana wniosek (wraz z uzupełnieniem) z dnia 8 czerwca 2026r. dotyczący warunków przetargu ustnego nieograniczonego oraz projektu umowy na dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Reda, położonej w kompleksie Rodzinnego Parku Miejskiego w Redzie (działki nr 43/126 i 44/4) z przeznaczeniem pod budowę budynku usługowego o funkcji gastronomicznej, wyjaśnia się jak niżej:

Ad. 1 W przypadku wyłonienia w przetargu osoby fizycznej umowa dzierżawy zostanie zawarta z uczestnikiem, który wygrał przetarg. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością stanowi odrębny podmiot prawa, nawet jeżeli zwycięzca przetargu posiada udziały w spółce lub jest członkiem zarządu. W związku z tym Wydzierżawiający nie przystąpi do zawarcia umowy dzierżawy ze spółką, która nie była stroną postępowania przetargowego.

Ad. 2 W przypadku wyłonienia w przetargu osoby fizycznej umowa dzierżawy zostanie zawarta z podmiotem, który został wybrany w wyniku postępowania przetargowego. Nie przewiduje się możliwości wskazania w dniu zawarcia umowy jako dzierżawcy nowo utworzonej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, nawet jeżeli zwycięzca przetargu posiada w niej status wspólnika. Spółka taka stanowi bowiem odrębny podmiot prawa, który nie uczestniczył w postępowaniu przetargowym i nie został wyłoniony jako dzierżawca nieruchomości.

Ad. 3 Dopuszcza się możliwość wspólnego udziału w przetargu przez dwie osoby fizyczne, pod warunkiem, że występują one od początku postępowania jako wspólni uczestnicy przetargu i spełnią wszystkie wymogi określone w ogłoszeniu o przetargu. W takim przypadku, w razie wygrania przetargu, umowa dzierżawy może zostać zawarta łącznie z obiema osobami jako współdzierżawcami. Istotne jest jednak, aby:

- zgłoszenie do przetargu wskazywało obie osoby jako uczestników,
- wadium zostało wniesione w sposób pozwalający jednoznacznie ustalić, że jest wpłacone w imieniu obu osób (lub zgodnie z zasadami określonymi w warunkach przetargu),
- wszystkie dokumenty przetargowe były podpisane przez obie osoby albo przez należycie umocowanego pełnomocnika,
- od początku było jasne, że dzierżawa ma być wspólna.

Ad. 4 W przypadku, gdy uczestnik, który wygrał przetarg, bez usprawiedliwienia nie przystąpi do zawarcia umowy dzierżawy w wyznaczonym terminie, wpłacone wadium przepada na rzecz Gminy, zgodnie z warunkami przetargu.

- Nie przewiduje się zawarcia umowy z uczestnikiem, który zaoferował drugą najwyższą stawkę czynszu. Przetarg został bowiem skutecznie przeprowadzony i zakończył się wyłonieniem zwycięzcy, jednak nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy.
- W takiej sytuacji Gmina przeprowadza nowy/kolejny przetarg na dzierżawę nieruchomości.

Ad. 5 Stosownie do przepisu art. 698 Kodeksu cywilnego dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Zatem możliwość oddania przez Dzierżawcę wybudowanego budynku usługowego o funkcji gastronomicznej lub jego części do używania podmiotom trzecim w tym na rzecz spółki celowej lub podmiotu operatorskiego, na podstawie umowy podnajmu, poddzierżawy lub oddania do bezpłatnego używania będzie możliwe pod warunkiem uzyskania na powyższe pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Należy mieć na uwadze, iż w takim przypadku wniosek będzie podlegał indywidualnej ocenie, z uwzględnieniem celu dzierżawy i przeznaczenia nieruchomości.

Ad. 6 W odpowiedzi na pytanie dotyczące limitu zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych na terenie Gminy Miasto Reda informuje się, iż zgodnie z uchwałą NR XLIII/462/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 czerwca 2018r, rada miejska ustaliła maksymalną liczbę zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych do spożycia w miejscu sprzedaży (gastronomia) na:

1) 40 zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych do 4,5 % zawartości alkoholu oraz na piwo (wykorzystany limit to 26).

2) 20 zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych powyżej 4,5 % do 18 % zawartości alkoholu z wyjątkiem piwa) (wykorzystany limit to 15).

3) 20 zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych powyżej 18% zawartości alkoholu (wykorzystany limit to 13) .

W odniesieniu do przedmiotowych działek nie ma ograniczeń co do sprzedaży napojów alkoholowych w określonej lokalizacji.

Ad. 7 Nie przewiduje się wykreślenia postanowień § 4 projektu umowy.

Przedmiotowy zapis został ograniczony do sytuacji wyjątkowych i może zostać zastosowany wyłącznie w przypadku wystąpienia rzeczywistej potrzeby wykorzystania nieruchomości na realizację zadań własnych Gminy oraz jedynie w sytuacji braku innych nieruchomości gminnych możliwych do wykorzystania w tym celu. Uprawnienie to ma charakter szczególny i służy zabezpieczeniu możliwości wykonywania przez Gminę ustawowych zadań publicznych.

Jednocześnie projekt umowy przewiduje istotne gwarancje dla Dzierżawcy, w tym obowiązek zachowania rocznego okresu wypowiedzenia oraz zwrot poniesionych za zgodą Gminy i należycie udokumentowanych nakładów oraz kosztów związanych z przedmiotem dzierżawy.

W ocenie Gminy przyjęte rozwiązanie stanowi wyważenie interesów obu stron umowy, z jednej strony umożliwiając Dzierżawcy realizację planowanej inwestycji, z drugiej zaś zapewniając Gminie możliwość wykonywania zadań publicznych w szczególnych i uzasadnionych okolicznościach. W związku z powyższym Gmina podtrzymuje dotychczasowe brzmienie § 4 projektu umowy.

Ad. 8 Decyzja o pozwoleniu na budowę wydana przez Starostę Wejherowskiego pozostaje w mocy. Jednocześnie prowadzony jest dziennik budowy, a Wydzierżawiającemu nie są znane okoliczności, które skutkowałyby wygaśnięciem lub utratą ważności uzyskanych dotychczas decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Według posiadanych informacji dokumentacja formalno-prawna dotycząca realizacji inwestycji pozostaje aktualna.

Ad.9 Potwierdza się możliwość wyznaczenia na działce nr 43/122 miejsca (pasa) przeznaczonego na potrzeby obsługi komunikacyjnej obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenia i dostaw. Miejsce to zostanie odpowiednio oznaczone w sposób zapewniający utrzymanie stałego i bezkolizyjnego dostępu do nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

Ad.10 Gmina nie posiada dokumentacji pozwalającej na jednoznaczne określenie aktualnej mocy przyłączeniowej dla przedmiotowej nieruchomości. Gmina dysponuje opisem technicznym budynku, obejmującym również część dotyczącą instalacji elektrycznej. Posiadana dokumentacja określa

rozwiązania techniczne przyłącza, nie stanowi jednak decyzji o warunkach przyłączenia ani nie pozwala na ustalenie dostępnej mocy przyłączeniowej oraz możliwości jej zwiększenia na potrzeby planowanej działalności, w szczególności działalności gastronomicznej o podwyższonym zapotrzebowaniu energetycznym.

Ocena możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, w tym ewentualnej konieczności zwiększenia mocy przyłączeniowej lub rozbudowy infrastruktury, należy do właściwego operatora systemu dystrybucyjnego, który określa warunki techniczne przyłączenia. Wszelkie czynności oraz koszty związane z uzyskaniem warunków przyłączenia, zwiększeniem mocy przyłączeniowej lub dostosowaniem infrastruktury do potrzeb planowanej działalności obciążają Dzierżawcę jako podmiot realizujący inwestycję

Ad. 11 Dla terenu Rodzinnego Parku Miejskiego nie został ustanowiony odrębny regulamin określający szczegółowe zasady jego funkcjonowania w zakresie godzin prowadzenia działalności lub organizacji wydarzeń. Obowiązują natomiast przepisy powszechnie obowiązujące oraz regulamin korzystania z urządzeń i infrastruktury znajdujących się na jego terenie.

Prowadzenie działalności komercyjnej, w tym funkcjonowanie obiektu usługowego, co do zasady jest dopuszczalne, o ile odbywa się z poszanowaniem podstawowej funkcji parku jako przestrzeni publicznej o charakterze rekreacyjnym i wypoczynkowym oraz z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Ewentualna organizacja wydarzeń, takich jak imprezy okolicznościowe czy koncerty, może być realizowana pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, ochrony przed hałasem oraz porządku publicznego, a także z poszanowaniem komfortu osób korzystających z parku i otoczenia przyrodniczego.

Wskazuje się, że wszelka aktywność na terenie parku powinna być prowadzona w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego oraz niepowodujący nadmiernych uciążliwości dla pozostałych użytkowników przestrzeni publicznej.

Ad.12 W ramach zawieranej umowy dzierżawy przewiduje się udzielenie Dzierżawcy uprawnienia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, co stanowić będzie podstawę do realizacji inwestycji zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym.

Dzierżawca będzie uprawniony do dokonywania zmian w projekcie budowlanym oraz uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (projektu zamiennego), o ile zmiany te nie powodują zmiany podstawowej funkcji obiektu, tj. funkcji gastronomicznej oraz pozostają zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed złożeniem wniosku o zmianę pozwolenia na budowę i zatwierdzenie projektu zamiennego Dzierżawca zobowiązany będzie do przedłożenia Wydzierżawiającemu propozycji projektu zamiennego wraz z opisem proponowanych zmian i uzyskania akceptacji proponowanych rozwiązań. Wydzierżawiający może zgłosić swoje uwagi w terminie 14 dni od dnia otrzymania dokumentacji. Brak zgłoszenia uwag w powyższym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń do przedstawionych zmian.

Wskazane uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy zostały skonstruowane w taki sposób, aby zapewnić ciągłość procesu inwestycyjnego oraz brak ryzyka jego wstrzymania z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, w granicach wynikających z umowy dzierżawy i obowiązujących przepisów prawa.

Ad. 13 Dzierżawca będzie uprawniony do dokonywania w trakcie trwania umowy prac związanych z utrzymaniem, modernizacją oraz aranżacją obiektu, w tym robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, takich jak bieżące remonty, przebudowy wewnętrzne oraz modernizacja instalacji, o ile nie prowadzą one do zmiany przeznaczenia obiektu ani jego funkcji gastronomicznej.

W odniesieniu do powyższych prac nie będzie konieczności uzyskiwania każdorazowo odrębnej zgody Wydzierżawiającego, pod warunkiem, że realizowane roboty pozostają zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz nie naruszają postanowień umowy dzierżawy.

Jednocześnie wszelkie roboty budowlane wykraczające poza zakres wskazany powyżej, w szczególności wymagające uzyskania pozwolenia na budowę lub zmiany sposobu użytkowania obiektu, będą wymagały uprzedniej analizy oraz zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej.

Ad.14 i 15 Nie przewiduje się zmiany postanowień umowy dotyczących terminów realizacji inwestycji, w szczególności w zakresie terminu rozpoczęcia kontynuacji budowy oraz terminu zakończenia budowy i zagospodarowania terenu.

Określone w umowie terminy, tj. obowiązek podjęcia kontynuacji budowy w ciągu 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy oraz obowiązek zakończenia budowy w stanie surowym zamkniętym w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy dzierżawy, stanowią istotne warunki umowy i pozostają wiążące dla Dzierżawcy.

Jednocześnie wskazuje się, że ewentualne zmiany w zakresie projektu budowlanego, w tym uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, nie stanowią podstawy do automatycznej zmiany lub wydłużenia terminów umownych.

Ad. 16 Nie przewiduje się zwolnienia z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, tzw. wakacji czynszowych ani zastosowania obniżonej stawki czynszu na okres prowadzenia procedur administracyjnych oraz realizacji robót budowlanych.

Obowiązek uiszczania czynszu dzierżawnego powstaje z chwilą zawarcia umowy dzierżawy i obowiązuje przez cały okres jej trwania, niezależnie od etapu realizacji inwestycji przez Dzierżawcę, w tym w okresie uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych oraz prowadzenia prac budowlanych.

Przyjęty model rozliczeń stanowi element warunków przetargowych i nie podlega modyfikacji.

Ad. 17 Dopuszcza się możliwość czasowego posadowienia na terenie dzierżawionej nieruchomości (poza obszarem wyznaczonego i ogrodzonego placu budowy), obiektu typu food truck, jako elementu tymczasowego zagospodarowania terenu funkcjonującego w okresie realizacji inwestycji.

Każdorazowe wprowadzenie takiego rozwiązania wymaga jednak uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego, przy czym zgoda może zostać udzielona pod warunkiem, że posadowienie food trucka nie będzie kolidowało z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi bezpieczeństwa, porządku publicznego i ochrony środowiska.

Ad. 18 Podstawowym przeznaczeniem nieruchomości objętej dzierżawą jest realizacja i prowadzenie działalności gastronomicznej w wybudowanym obiekcie gastronomicznym.

Dopuszcza się możliwość prowadzenia sprzedaży uzupełniającej na zewnątrz budynku, w szczególności w formie obsługi przez okienko sprzedażowe lub w ramach sezonowego ogródka gastronomicznego, o ile rozwiązania te będą stanowiły integralną część funkcjonującego obiektu i będą zgodne z jego przeznaczeniem.

Każdorazowa organizacja dodatkowych punktów sprzedaży poza bryłą budynku, będzie wymagała uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Zgoda taka może zostać udzielona wyłącznie w przypadku, gdy rozwiązanie to nie będzie naruszało charakteru inwestycji, funkcji terenu parkowego oraz obowiązujących przepisów prawa.

Wydzierżawiający preferuje rozwiązania wbudowane w bryłę obiektu lub formy sezonowe o charakterze tymczasowym (np. ogródki gastronomiczne), które pozostają spójne z funkcją obiektu.