

Nowe Warpno, dnia 23.09.2021 r.

O G Ł O S Z E N I E
o przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę

B u r m i s t r z
Nowego Warpna
ogłasza

przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę na okres 10 lat zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr: 751/30 w obrębie ewidencyjnym nr 1 Nowe Warpno, gm. Nowe Warpno, o powierzchni: 1.0427 ha, 751/31 o powierzchni 0,2271 ha, 98/2 o powierzchni 0,2983 ha z przeznaczeniem na działalność związaną z zagospodarowaniem przedmiotowego gruntu dla celów turystyczno-rekreacyjnych.

I. Opis przedmiotu przetargu

1. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji: działka oznaczona nr:
 - 751/30 o powierzchni: 1.0427 ha, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 Nowe Warpno, gm. Nowe Warpno, księga wieczysta: SZ2S/00034006/8,
 - 751/31 o powierzchni 0,2271 ha, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 Nowe Warpno, gm. Nowe Warpno, księga wieczysta: SZ2S/00034006/8,
 - 98/2 o powierzchni 0,2983 ha położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 Nowe Warpno, gm. Nowe Warpno, księga wieczysta: SZ2S/00007021/1
2. Opis nieruchomości:
 - uzbrojenie terenu: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, droga dojazdowa utwardzona
 - budynek portierni: powierzchnia zabudowy 12 m²
 - budynek małej gastronomii: powierzchnia zabudowy 91 m²
 - wiata magazynowa: powierzchnia zabudowy 12 m²
 - budynek higieniczno-sanitarny powierzchnia zabudowy 121 m²
 - domek campingowy nr 1 powierzchnia zabudowy 26 m²
 - domek campingowy nr 2 powierzchnia zabudowy 26 m²
 - domek campingowy nr 3 powierzchnia zabudowy 26 m²
 - domek campingowy nr 4 powierzchnia zabudowy 26 m²
 - domek campingowy nr 5 powierzchnia zabudowy 26 m²
 - plac zabaw z wyposażeniem,
 - 3 pomosty pływające rekreacyjne.

W zatwierdzonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowe Warpno - uchwała nr XVIII/106/2008 Rady Miejskiej w Nowym Warpnie z dnia 03.06.2008 r. działka nr 751/30, 98/2 oznaczone są symbolem „1_UT/US.2” – strefa dominującej zabudowy usług turystycznych, rekreacji i sportu z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej – zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz obiektów celu publicznego. Działka nr 751/30 leży poza granicami wyznaczonego studium w pasie technicznym morskich wód wewnętrznych. Część działki nr 98/2 stanowi również pas techniczny morskich wód wewnętrznych. Nieruchomości nie są obciążane oraz nie są przedmiotem zobowiązań wobec osób trzecich. Szczegółowy

opis budynków wraz z ich wyposażeniem znajduje się do wglądu w siedzibie tut. urzędu. **Oferent ma obowiązek zapoznania się z przedmiotem dzierżawy przed złożeniem oferty.**

3. Powierzchnia gruntu: całkowita powierzchnia nieruchomości: 15.681 m²
4. Przeznaczenie nieruchomości: teren do prowadzenia działalności usługowej o charakterze turystyczno-rekreacyjnym, **zgodnie ze wzorem umowy dzierżawy.**
5. Minimalna wyjściowa stawka podstawowego czynszu dzierżawnego w stosunku miesięcznym będąca podstawą do złożenia oferty: **4000,00 zł netto plus podatek VAT, z zastrzeżeniem pkt 6**
6. W związku z przewidywanym objęciem obiektu przez dzierżawcę w okresie po sezonie turystycznym ustala się wyjątkowo sztywną (nie będącą przedmiotem oferty przetargowej i negocjacji) wysokość czynszu miesięcznego obowiązującą od dnia faktycznego przejścia obiektu do dnia 31 marca 2022 r. kwotę dzierżawy w wysokości 700,00 zł (słownie: siedemset zł) **netto plus podatek VAT.**
7. Czynsz dzierżawny wskazany w ofercie i umowie będzie co roku rewaloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za poprzedni rok kalendarzowy, **z tym że jeśli wskaźnik ten będzie ujemny, to rewaloryzacji się nie przeprowadza.** Każdorazowo wysokość rewaloryzowanego czynszu zostanie przez Wydierżawiającego ustalona do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia danego roku. Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała zmiany umowy.
8. W związku z sezonowością możliwej do prowadzenia w dzierżawionym obiekcie działalności miesięczny czynsz dzierżawny będzie obniżany poza sezonem turystycznym to znaczy w miesiącach: od października do marca będzie naliczany wysokości **równej** 50% wartości dotychczas aktualnie obowiązującego w sezonie turystycznym czynszu podstawowego (wynikającego w wyniku złożenia oferty w przetargu wraz z ewentualnymi waloryzacjami rocznymi), pod warunkiem terminowej i prawidłowej realizacji przedstawionej w przetargu i uzgodnionej z Wydierżawiającym koncepcji prowadzenia działalności stanowiącej część oferty.
9. W przypadku przedłużenia się okresu epidemicznego przeciwdziałaniem rozprzestrzenianiu się zakażeniom koronawirusem COVID skutkującego istotnym ograniczeniem działalności sektora turystycznego w Polsce, co powoduje dla Dzierżawcy istotne zakłócenia działalności lub uniemożliwi jej prowadzenie, dopuszcza się w okresie turystycznym zawarcie aneksu obniżającego kwotę czynszu dzierżawnego.
10. Dzierżawca będzie zobowiązany **do podpisania umowy dzierżawy zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia.**

II. Miejsce i termin składania ofert:

Oferty pisemne w zamkniętej kopercie z napisem „Dzierżawa-camping” należy przesłać na adres Urzędu Gminy Nowe Warpno, pl. Zwycięstwa 1, 72-022 Nowe Warpno, najpóźniej **do dnia 05 października 2021 roku do godz. 12⁰⁰.**

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za terminy dostarczenia dokumentów przez wykonawców tych usług.

Oferta musi zawierać:

- formularz ofertowy – zawierający imię, nazwisko oraz adres oferenta albo nazwę firmy oraz siedzibę, oferowaną kwotę (netto) czynszu dzierżawnego (nie niższą niż

cena wywoławcza) zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia,

- koncepcję prowadzenia działalności na przedmiotowym terenie. Koncepcja prowadzenia działalności musi zawierać wskazanie zaplanowanych inwestycji i przedsięwzięć organizacyjnych z podaniem terminów ich osiągnięcia – załącznik nr 2,
- dowód wniesienia wadium,
- w przypadku jeżeli ofertę składa osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą – aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji Gospodarczej (CEIDG),
- w przypadku jeżeli ofertę składa Spółka cywilna – umowę spółki cywilnej, aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji Gospodarczej (CEIDG),
- w przypadku gdy ofertę składa osoba prawna- aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS), stosowne pełnomocnictwa,
- informację o dotychczas realizowanych zadaniach z uwzględnieniem doświadczeń oferenta w zakresie działalności przedstawionej w ogłoszeniu o przetargu z podaniem długości prowadzenia działalności - jeżeli występuje,
- oferta i wszystkie oświadczenia załączone do niej winny być podpisane przez oferenta lub osoby przez niego upoważnione,
- w przypadku reprezentowania oferenta przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo,
- pisemne oświadczenie dotyczące rachunku bankowego w przypadku zwrotu wadium.

Oferta jest ważna jeżeli została złożona w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu oraz odpowiada wszystkim wymaganiom formalnym przewidzianym przez niniejsze ogłoszenie o przetargu.

III. Termin przetargu:

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna przetargu tj. komisyjne otwarcie ofert i ich ocena formalna w obecności oferentów **odbędzie się 05.10.2021 r. o godz. 13.00 w Sali posiedzeń nr 1 Urzędu Gminy w Nowym Warpnie (stawiennictwo nieobowiązkowe) z zastrzeżeniem ust. 3.**
3. Część niejawna odbędzie się tego samego dnia po 60 minutowej przerwie po części jawnej.
4. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli: nie odpowiadają warunkom przetargu, zostały złożone po wyznaczonym terminie, nie zawierają danych wymienionych w niniejszym ogłoszeniu, są niekompletne lub budzą istotne wątpliwości co do ich treści.
5. Oferty złożone po terminie będą zwrócone bez otwarcia.
6. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert pod kątem wymogów formalnych oraz ocenia złożone oferty wg wskazanych w treści ogłoszenia kryteriów.
7. Dzierżawcą działki gruntu zostanie oferent, który przyjmie do realizacji wszystkie warunki Gminy Nowe Warpno ujęte w niniejszym ogłoszeniu i przedstawi najkorzystniejszą ofertę **oraz podpisze umowę dzierżawy zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do ogłoszenia.**

IV. Wadium

Wydzierżawiający żąda wniesienia **wadium** w formie pieniężnej w terminie **do dnia 05 października 2021 r. w wysokości 500.00 zł**, słownie: pięćset złotych, na konto Urzędu Gminy Nowe Warpno Urzędu Gminy - Bank Spółdzielczy w Gryfinie nr rachunku

bankowego 90 9377 0000 0400 0512 2000 0080. **Data wniesienia wadium jest data uznania ww. rachunku bankowego.**

Wadium to zostanie zaliczone na poczet opłaty czynszu dzierżawnego za pierwszy okres rozliczeniowy obowiązywania umowy. Wadia wpłacone przez pozostałych oferentów zwracane są przelewem na wskazane konto, nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od zamknięcia przetargu. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez Gminę.

V. Kryteria oceny ofert:

1. Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę, spośród ważnych ofert złożonych w postępowaniu (tj. Wykonawców niewykluczonych i ofert nieodrzuconych), na podstawie poniższych kryteriów.
2. Kryteria oceny oferty i ich znaczenie:
 - 1) cena - waga kryterium: 70%;
 - 2) ocena koncepcji prowadzenia działalności na przedmiotowym terenie – waga kryterium: 30%;
3. O wyborze najkorzystniejszej oferty decyduje największa ilość punktów (**P**)
P = (Pc+ Pk), gdzie P – oznacza sumę punktów, Pc – oznacza pkt za cenę, Pk – oznacza pkt za koncepcję prowadzenia działalności - obliczona przez komisję przetargową wg poniższego schematu:

Punktacja:

1) punkty za cenę (Pc):

obliczane według wzoru: $Pc = 70(Co / Cn)$, gdzie

Co – cena netto oferty ocenianej

Cn – najwyższa oferowana cena netto

2) punkty za ocenę koncepcji prowadzenia działalności (Pk):

Wartość pkt. za ocenę kryterium:

- koncepcja najwyżej oceniona - 30 pkt.
- koncepcja oceniona jako 2 w kolejności – 20 pkt.
- koncepcja oceniona jako 3 w kolejności – 10 pkt.
- kolejne oferty – 0 pkt.

4. Komisja przetargowa sporządzi zbiorcze zestawienie ofert zawierające wyliczenie punktów dla każdej nieodrzuconej oferty.
5. Oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów uznana zostanie za najkorzystniejszą.
6. W toku badania i oceny ofert Wydzierżawiający może żądać od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
7. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres **90 dni**.
8. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

9. Przetarg może się odbyć chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki przetargu określone w ogłoszeniu.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował co najmniej minimalnych kryteriów oceny, a także jeżeli komisja przetargowa odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej z ofert.
11. **Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu z obu części przetargu przez członków komisji przetargowej.**
12. Podpisanie umowy (projekt- załącznik nr 3) nastąpi w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty z mocą obowiązywania **od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego**, które nastąpi bezpośrednio po zdaniu obiektu przez dotychczasowego bezumownego użytkownika.
13. W przypadku nie wydania przedmiotowej nieruchomości przez dotychczasowego bezumownego użytkownika obiektu rozstrzygnięcie przetargu może zostać unieważnione w terminie nie dłuższym niż określony w pkt 7.

VI. Do obowiązku dzierżawcy będzie należało:

1. ponoszenie opłat z tytułu podatku od nieruchomości, **zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami;**
2. zawarcie we własnym zakresie umów o dostawę energii elektrycznej, wody i innych mediów oraz zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3. utrzymanie czystości na całym dzierżawionym terenie łącznie z obiektami na nim się znajdującymi oraz zieleńcami i poboczami drogi dojazdowej, sprzątanie terenu, opróżnianie pojemników na śmieci z częstotliwością zapewniającą utrzymanie czystości i estetyki, ze szczególnym uwzględnieniem dni wolnych od pracy;
4. dokonywanie bieżących, drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Wyzierżawiający ma prawo do systematycznej lustracji przedmiotu dzierżawy i w razie konieczności ma prawo nakazać Dzierżawcy dokonanie stosownych napraw i konserwacji na koszt Dzierżawcy;
5. opracowanie regulaminu kompleksu wymagającego akceptacji Burmistrza Nowego Warpna;
6. zapewnienie we własnym zakresie organizacji imprez rekreacyjno-sportowo-kulturalnych;
7. zabezpieczenie instalacji i urządzeń wodnokanalizacyjnych (w okresie zimowym) do kolejnego sezonu;
8. całoroczne zabezpieczanie budynków i budowli przed dewastacją i kradzieżą, bieżące utrzymywanie we właściwym stanie obiektów objętych przedmiotem niniejszej dzierżawy;
9. ubezpieczenie się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności;
10. z tytułu prowadzonej dzierżawy dzierżawca będzie miał prawo do:
 - a) pobierania wpływów finansowych od osób korzystających z obiektu objętego przedmiotem dzierżawy,
 - b) wykonywania działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie,
 - c) pierwszeństwa na podpisanie umowy z Burmistrzem Nowego Warpna na wydzierżawienie działki nr 1003 (powierzchnia 0,3993 ha) stanowiącej własność Skarbu Państwa (przyległa do dz. 751/31) na okres 3 lat, która będzie mogła być przedłużona po uzyskaniu zgody jej właściciela do końca okresu dzierżawy działek będących przedmiotem niniejszego postępowania. Stawka czynszu określona w tej

umowie wyniesie 0,25 zł /m² i będzie on podlegał rewaloryzacji na zasadach określonych w rozdziale I ust. 6.

11. W przypadku nie zawarcia umowy o której mowa w pkt.10 lit. c Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia przez cały okres trwania umowy ogólnodostępnego i nieodpłatnego dojścia i dojazdu do działki nr ewid. gruntu 1003 stanowiącej własność Skarbu Państwa.
12. Użytkowanie terenu pasa technicznego wymaga spełnienia procedur wynikających z zapisów obowiązującego prawa szczególności:
 - art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U z 2020 r., poz. 213 z późn. zm.),
 - Zarządzenia Porządkowego nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r., poz. 2468).
13. Dzierżawca ma obowiązek uzgodnić z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie sposób zagospodarowania powierzchni dzierżawy celem uzyskania decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne.
14. Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody od Burmistrza Gminy Nowe Warpno.

VII. Informacje dodatkowe

Burmistrz Gminy Nowe Warpno zastrzega sobie prawo do:

- zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
- zamknięcia przetargu w przypadku, gdy żaden oferent nie zaoferował czynszu dzierżawnego równego lub wyższego niż określona wartość minimalna,
- odwołania przetargu w razie innej uzasadnionej przyczyny informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia przetargu.

*Burmistrz
Nowego Warpna*