



Międzyzdroje, dnia 09 grudnia 2021 r.

**Zarząd Spółki „Nowe Centrum” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Międzyzdrojach
ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony na wydzierżawienie nieruchomości
zabudowanej budynkiem usługowym
usytuowanym na działce nr 74/6, obręb 20 miasta Międzyzdroje**

ogłasza na dzień **5 stycznia 2022 roku na godzinę 10.00** pierwszy przetarg ustny nieograniczony na wydzierżawienie nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowym, położonej przy ulicy Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach, stanowiącej działkę nr 74/6 obręb 20 miasta Międzyzdroje, który odbędzie się w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach przy ulicy Niepodległości 10A na okres **30 lat licząc od dnia oddania do użytkowania budynku, stanowiącego przedmiot niniejszego ogłoszenia, jednak nie później niż 6 miesięcy od dnia wydania nieruchomości Dzierżawcy w stanie tzw. developerskim.**

1. Informacja o nieruchomości i cel dzierżawy

1. Przeznaczona do wydzierżawienia nieruchomość będąca własnością spółki gminnej Nowe Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Międzyzdrojach, stanowi aktualnie niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 74/6 o powierzchni 595 m², obręb 20 miasta Międzyzdroje, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/00057749/1.
2. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 74/6 obręb 20 miasta Międzyzdroje objęta jest obowiązującym planem miejscowym podjętym uchwałą nr XVII/193/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w CENTRUM PROMENADY w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, w rejonie granicy lądowo-morskiej gminy Międzyzdroje oraz na odcinku pomiędzy ulicami Bohaterów Warszawy, Promenady Gwiazd, Romualda Traugutta, Tysiąclecia Państwa Polskiego, Ignacego Krasickiego, Krótką, Gryfa Pomorskiego, Adama Mickiewicza, Rybacką. Zapisy w/w planu miejscowego dla działki nr 74/6 wskazują, iż stanowi ona tereny usług w szczególności usług handlu i gastronomii oraz usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem, oznaczone na rysunku planu symbolem U.21.

3. Opisana powyżej nieruchomość objęta jest decyzją Starosty Kamieńskiego nr 626/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. zatwierdzającą projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającą pozwolenia na budowę m.in. budynku usługowego na działce nr 74/6 obręb 20 w Międzyzdrojach.

4. Zgodnie z wydaną w dniu 24 listopada 2021 r. decyzją udzielającą pozwolenia na budowę na działce nr 74/6 przewiduje się posadowienie w stanie tzw. developerskim, czterokondygnacyjnego budynku usługowego, o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, o powierzchni użytkowej wynoszącej 669,51 m² i powierzchni całkowitej wynoszącej 780,32 m², na który składać się będą dwa lokale gastronomiczne, lokal sanitariatów oraz części wspólne stanowiące powierzchnie komunikacyjne, pomieszczenia zaplecza technicznego i pomieszczenie do składowania odpadów. Poza budynkiem projekt obejmuje realizację na działce nr 74/6 powierzchni utwardzonych: ciągów pieszych o powierzchni 120,14 m² oraz tarasu o powierzchni 63 m².

Poziom -1 budynku stanowi zaplecze lokalu gastronomicznego nr 1 położonego na parterze budynku składające się z:

- kuchni wraz zapleczem magazynowym
- pomieszczenia socjalne
- komunikacja wewnętrzna
- szyb windy gastronomicznej nr 1.

Na kondygnacji -1 znajduje się również lokal ogólnodostępnych sanitariatów składający się z toalety męskiej, damskiej i dla osób niepełnosprawnych wraz z pomieszczeniami obsługi oraz pomieszczeniem gospodarczym.

Do części wspólnej poziomu -1 należą dwa pomieszczenia techniczne oraz klatka chodowa wraz z szybem windy osobowej.

Poziom 0 budynku stanowi lokal gastronomiczny nr 1, w skład którego wchodzi:

- sala konsumpcyjna z barem
- zmywalnia
- pomieszczenia socjalne
- magazyn
- komunikacja wewnętrzna
- szyb windy gastronomicznej nr 1.

Na kondygnacji parteru znajduje się również pomieszczenie dla matki z dzieckiem oraz pomieszczenie na gromadzenie odpadów.

Poziom +1 budynku stanowi lokal gastronomiczny nr 2, w skład którego wchodzi:

- sala konsumpcyjna z barem

- kuchnia wraz z zapleczem magazynowym
- zmywalnia
- pomieszczenia socjalne
- komunikacja wewnętrzna
- szyb windy gastronomicznej nr 2.

Na kondygnacji +1 Znajduje się również ogólnodostępna toaleta i toaleta dla osób niepełnosprawnych.

Poziom +2 budynku przeznaczony jest na drugą część lokalu gastronomicznego nr 2, w skład którego wchodzi:

- sala konsumpcyjna z barem
- szyb windy gastronomicznej nr 2
- toaleta pracownicza
- taras widokowy.

Projekt przewiduje wyposażenie budynku w następujące instalacje wewnętrzne: instalację wodociągową (w tym inst. przeciwpożarową), instalację kanalizacji sanitarnej (bytową, technologiczną i tłuszczową), instalację kanalizacji deszczowej, instalację gazową, instalację grzewczą, instalację wentylacji mechanicznej wywiewnej oraz nawiewowo-wywiewnej, instalację klimatyzacji, instalację elektryczną, instalację elektryczną niskoprądową, instalacje przeciwpożarową (m.in. oświetlenie awaryjne, przeciwpożarowy wyłącznik prądu, oddymianie klatki schodowej), instalację odgromową.

5. Wskazany w punkcie 1.3. stan developerski budynku, w momencie wydania go Dzierżawcy, należy rozumieć jako:

- a) zadana konstrukcja budynku wraz z docelowymi warstwami elewacji i tarasu,
- b) lokal wskazany w dokumentacji technicznej na funkcję sanitariatów, obejmujący pomieszczenia oznaczone numerami : 12, 13, 14, 15 i 16 oraz części wspólne budynku, stanowiące pomieszczenia oznaczone numerami: 8, 9, 10, 11, 22, 23, 24, 32, 33, 34 i 37, zostaną wykonane przez Wydzierżawiającego do stanu tzw. „pod klucz” (*wraz z wyposażeniem w stolarkę wewnętrzną i windę osobową*).
- c) części budynku nie wymienionych w punkcie b) wyposażone w:
 - stolarkę zewnętrzną,
 - ściany działowe,
 - tynki wewnętrzne kat. III,
 - posadzki bez okładzin podłogowych,
 - instalację wodno-kanalizacyjną podposadzkową,

- instalację elektryczną w zakresie przyłącza do lokali przeznaczonych w dokumentacji projektowej na działalność gastronomiczną,
- windy gastronomiczne.

6. Ostateczna powierzchnia użytkowa i całkowita budynku stanowiącego przedmiot dzierżawy ustalona zostanie w oparciu o dokonane pomiary przeprowadzone po wybudowaniu budynku, wykonane przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane w oparciu o obowiązującą normę. Wyzierżawiający zastrzega możliwość zaistnienia dopuszczalnej różnicy pomiędzy ostateczną powierzchnią użytkową i całkowitą budynku ustaloną w wyniku w/w pomiaru w stosunku do powierzchni wynikających z dokumentacji technicznej zatwierdzonej pozwoleniem na budowę, wynoszącej maksymalnie 5% powierzchni wynikającej z dokumentacji technicznej.
7. Pozwoleniu na budowę wskazanym w punkcie 1.3 obejmuje oprócz nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia, stanowiącej działkę nr 74/6 również zagospodarowanie terenu przyległego, stanowiącego teren działki nr 74/5, będącej własnością Gminy Międzyzdroje. Ewentualna procedura uzyskania tytułu prawnego do części przedmiotowej działki nr 74/5, wymaga uzyskania stosownej zgody i zawarcia umowy z właścicielem działki.

Wyzierżawiający zastrzega prawo do wprowadzenia zmian w sposobie zagospodarowania terenu przyległego do przedmiotu dzierżawy, stanowiącego działkę nr 74/5 obręb 20 miasta Międzyzdroje, w stosunku do zagospodarowania wynikającego z dokumentacji technicznej zatwierdzonej decyzją Starosty Kamieńskiego nr 626/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. do przedmiotu.

8. Cel dzierżawy

Oferowana do wydzierżawienia nieruchomość może być wykorzystywana na cele zgodne z dokumentacją techniczną zatwierdzoną jest decyzją Starosty Kamieńskiego nr 626/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. tj. dwa lokale gastronomiczne i lokal sanitariatów ogólnodostępnych. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość wykorzystania części budynku stanowiącego przedmiot dzierżawy wskazanego w w/w dokumentacji technicznej jako powierzchnia lokali gastronomicznych - na inne cele, zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego i na warunkach wskazanych w tej zgodzie.

Wyzierżawiający nie dopuszcza zmiany sposobu wykorzystania lokalu wskazanego w dokumentacji technicznej zatwierdzonej decyzją Starosty Kamieńskiego nr 626/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. jako lokal sanitariatów.

2. Czas trwania dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy

1. Nieruchomość opisana w punkcie 1.1 przeznaczona jest do wydzierżawienia na okres 30 lat licząc od dnia oddania do użytkowania budynku, stanowiącego przedmiot niniejszego ogłoszenia, jednak nie później niż 6 miesięcy od dnia wydania nieruchomości Dzierżawcy w stanie tzw. developerskim.
2. Wydzierżawiający przewiduje niezwłocznie po otrzymaniu projektu wykonawczego, przystąpić do procedury wyłonienia wykonawcy w celu zrealizowania zabudowy i zagospodarowania działki nr 74/6, a następnie po zrealizowaniu zabudowy do uzyskania pozwolenia na użytkowanie częściowe budynku, w części zrealizowanej przez Wydzierżawiającego do stanu „pod klucz” (część przeznaczona na lokal sanitariatów).
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany terminu oddania do użytkowania budynku i zagospodarowania terenu działki nr 74/6 obręb 20 miasta Międzyzdroje, w sytuacji zaistnienia uzasadnionej przyczyny niezależnej od Wydzierżawiającego, w tym nie wyłonienia w pierwszym przetargu wykonawcy, opóźnień w budowie.
4. Wydzierżawiający wyda Dzierżawcy nieruchomość stanowiącą przedmiot dzierżawy, zabudowaną budynkiem objętym decyzją Starosty Kamieńskiego nr 626/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. zrealizowanym do stanu opisanego szczegółowo w punkcie 1.4 i 1.5 niniejszego ogłoszenia, w terminie 4 tygodni od dnia zrealizowania obiektu w w/w stanie.

3. Czynsz i inne opłaty z tytułu dzierżawy

1. Za używanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca uiszczać będzie czynsz w wysokości ustalonej w wyniku przetargu, ustalony w stosunku rocznym, zwiększony o należny podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa i wynoszącej aktualnie 23%, począwszy od dnia oddania budynku do użytkowania, jednak nie później niż po upływie 6 miesięcy od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.

W sytuacji częściowego oddania do użytkowania budynku stanowiącego przedmiot umowy, zapis powyższy dotyczył będzie, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej oddanej do użytkowania części budynku.

2. Czynsz podlegał będzie zapłacie w następujący sposób:

- a) 5% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) przed podpisaniem umowy dzierżawy,
- b) 5% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy dzierżawy,
- c) 10% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie 3 miesięcy od dnia wyłonienia przez Wydzierżawiającego wykonawcy realizującego prace budowlane opisane w punkcie 1.5.

- d) 80% czynszu rocznego za każdy pełny rok kalendarzowy, w którym trwać będzie umowa dzierżawy podlega zapłacie w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku za dany rok kalendarzowy, natomiast za ew. niepełny pierwszy rok trwania umowy dzierżawy, kwota wynosząca proporcjonalną część w/w 80% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy objęty umową dzierżawy, podlega zapłacie w terminie 2 miesięcy od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.
3. Część czynszu dzierżawnego wskazana w punkcie 3.2.d) niniejszego ogłoszenia, podlegała będzie corocznie waloryzacji, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
 4. Poza czynszem Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów utrzymania czystości ciągów komunikacyjnych i dróg/wejść do budynku, infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, gazu oraz wywozu nieczystości, odśnieżania i odladzania, ubezpieczenia majątkowego oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, monitoringu i jego bieżącej konserwacji.
 5. Dopuszczona w punkcie 1.6 niniejszego ogłoszenia różnica w powierzchni użytkowej i całkowitej budynku stanowiącego przedmiot dzierżawy, po jego wybudowaniu, w stosunku do powierzchni wynikających z dokumentacji technicznej zatwierdzonej pozwoleniem na budowę, nie będzie rzutowała na wysokość czynszu dzierżawnego, ustalonego w wyniku niniejszego przetargu.

4. Kryterium wyboru

Jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty na wydzierżawienia nieruchomości opisanej w punkcie 1 niniejszego ogłoszenia jest zaoferowana wysokość rocznego czynszu dzierżawnego netto, przy czym wysokość wywoławcza czynszu rocznego netto wynosi 610.000,00 zł (słownie: sześćset dziesięć tysięcy złotych).

Celem niniejszego przetargu jest osiągnięcia maksymalnej kwoty czynszu za wydzierżawienie oferowanej nieruchomości.

5. Warunki przystąpienia do przetargu

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie w terminie do dnia 3 stycznia 2022 roku włącznie, na rachunek spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach numer 52 1020 4870 0000 5502 0060 3944 wadium, w pieniądzu (w złotych polskich), w kwocie 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych). Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na wskazany powyżej rachunek bankowy.
2. Osobiste stawiennictwo w dniu w przetargu lub przez pełnomocnika.
3. Okazanie komisji przetargowej w dniu przetargu:

- w przypadku osoby fizycznej - dowodu tożsamości oferenta; osoby fizyczne będące w związku małżeńskim, posiadające małżeńską wspólność majątkową zobowiązane są uczestniczyć w przetargu łącznie lub posiadać pełnomocnictwo drugiego małżonka do reprezentowania do w przetargu, udzielone w formie pisemnej z notarialnie potwierdzonym podpisem lub formie aktu notarialnego,
- w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, a podlegającym wpisom do rejestrów – aktualnego wypisu z rejestru, właściwych pełnomocnictw oraz dowodów tożsamości osób reprezentujących podmiot.

W przypadku pełnomocników oferentów będących zarówno osobami fizycznymi jak i osobami prawnymi i jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej, pełnomocnictwo do ich reprezentowania powinno zostać udzielone w formie pisemnej z notarialnie potwierdzonym podpisem lub formie aktu notarialnego.

4. Złożenie komisji przetargowej w dniu przetargu pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu, warunkami przetargu oraz o zapoznaniu się z nieruchomością w terenie oraz dostępną dokumentacją techniczną zatwierdzoną decyzją Starosty Kamieńskiego nr 626/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku usługowego na działce nr 74/6 obręb 20 w Międzyzdrojach i rezygnacji z wszelkich roszczeń wynikających z jej stanu.
5. Złożenie komisji przetargowej zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z prowadzonym przetargiem na wydzierżawienie objętej niniejszym ogłoszeniem nieruchomości.

6. Postąpienie

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie wynosi nie mniej niż 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych).

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli chociaż jeden z nich zaoferuje wysokość rocznego czynszu dzierżawnego, wyższą o co najmniej jedno postąpienie od wywoławczej wysokości czynszu rocznego.

7. Zawarcie umowy dzierżawy oraz skutki uchylenia się od zawarcia umowy

1. Podmiot wyłoniony w przetargu jako dzierżawca nieruchomości zobowiązany będzie do zawarcia umowy dzierżawy, w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach przy ulicy Niepodległości 10a, w terminie do dnia 31 stycznia 2022 roku.
2. Wadium wpłacone przez podmiot wygrywający przetarg zostanie zaliczone na poczet pierwszej płatności z tytułu z tytułu czynszu dzierżawnego, podlegającej zapłacie (*w formie zaliczki*) przed podpisaniem umowy dzierżawy.

3. Jeżeli podmiot ustalony jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy w miejscu i terminie wskazanym w niniejszym ogłoszeniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium ulegnie przepadkowi.

8. Informacje dodatkowe

1. Dodatkowe informacje o przetargu można uzyskać w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. przy ulicy Niepodległości 10 A w Międzyzdrojach lub drogą elektroniczną pod adresem e-mail: biuro@nc-miedzyzdroje.pl.
2. W siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. przy ulicy Niepodległości 10 A w Międzyzdrojach, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 9.00 do 16.00, można zapoznać się z dokumentacją techniczną dotyczącą przedmiotu niniejszego przetargu oraz zawartą w dniu 22 kwietnia 2021 r. umową najmu części wydzierżawianej nieruchomości, z przeznaczeniem na prowadzenie biblioteki publicznej.
3. *W sytuacji udzielenia oferentom, w trakcie podania do publicznej wiadomości niniejszego ogłoszenia o przetargu, wyjaśnień rzutujących na treść ogłoszenia o przetargu, doprecyzowujących jego zapisy, powodujących konieczność uwzględnienia ich treści w zapisach ogłoszenia o przetargu, Wydierżawiający zastrzega prawo zmiany treści ogłoszenia o przetargu z jednoczesną zmianą terminu przetargu.*
4. Zarząd spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.

Udział w postępowaniu przetargowym wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych oferentów na zasadach określonych w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L 119 z 4.5.2016, str. 1–88).


Mateusz Flotyński
PREZES ZARZĄDU