Międzyzdroje, dnia 20 lipca 2023 r.

**Ogłoszenie przetargu ustnego nieograniczonego**

**na wydzierżawienie lokali usługowych usytuowanych w zespole usług przyplażowych**

**na działkach nr 60/3 oraz 69/5 obręb 20 miasta Międzyzdroje**

Zarząd Spółki „Nowe Centrum” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Międzyzdrojach ogłasza na dzień **8 sierpnia 2023 roku na godzinę 12.00** piąty przetarg ustny nieograniczony na wydzierżawienie na okres 30 lat dwóch lokali usługowych usytuowanych w dwóch budynkach stanowiących zespół usług przyplażowych, położonych przy ulicy Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach, przy zejściu na plażę na wysokości ulicy Wesołej, który odbędzie się w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach przy Placu Ratuszowym 1.

**1. Informacja o nieruchomości i cel dzierżawy**

**1.** Do wydzierżawienia przeznacza się lokale, które stanowiły będą część nieruchomości będącej własnością spółki gminnej Nowe Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Międzyzdrojach, która zabudowana zostanie trzema budynkami zespołu usług przyplażowych zrealizowanymi na działkach: nr 60/3 o powierzchni 1.206 m² i nr 69/5 o powierzchni 463 m² obręb 20 miasta Międzyzdroje, objętych księgą wieczysta SZ1W/00020750/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu.

**2.** Nieruchomość stanowiąca działki nr 60/3 i nr 69/5 obręb 20 miasta Międzyzdroje objęta jest obowiązującym planem miejscowym podjętym uchwałą nr IX/75/07 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach.

Zapisy w/w planu miejscowego dla działki nr 60/3 wskazują, iż stanowi ona w częściach: tereny zabudowy usługowej, przyplażowej na pasie ochronnym wybrzeża morskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13U oraz 14U oraz gminne ciągi pieszo-jezdne - korytarze infrastruktury, oznaczone na rysunku planu symbolami: 17 KP J-I oraz 19 KP-I.

**3.** Opisana powyżej nieruchomość objęta jest w częściach dwoma decyzjami udzielającymi pozwolenia na budowę:

**a)**  decyzją Starosty Kamieńskiego nr 364/2022 z dnia 15 września 2022 r. zatwierdzającą projekt budowalny (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu usług przyplażowych wraz z infrastrukturą na działce nr 60/3 obręb 0020 Międzyzdroje,

**b)** decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego nr 60/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu usług przyplażowych wraz z infrastrukturą techniczną w Międzyzdrojach na terenie pasa technicznego wybrzeża morskiego na działkach nr 69/5 oraz 69/6 obręb 0020 Międzyzdroje.

**4.** Zgodnie z wydanymi w dniach: 15 września 2022 r. i 29 czerwca 2022 r. decyzjami udzielającymi pozwolenia na budowę, wymienionymi w punkcie 3 niniejszego ogłoszenia, przewiduje się posadowienie na działce nr 60/3 dwóch parterowych budynków usługowych o funkcji gastronomicznej, z tarasami na dachach budynków wraz z niezbędna infrastrukturą techniczną oraz na działce nr 69/5 - budynku sanitariatów wraz z miejscem na gromadzenie odpadów dla całej inwestycji.

Po wschodniej stronie działki nr 60/3 posadowiony zostanie budynek B o powierzchni zabudowy 187,10 m², w którym usytuowane zostaną dwa lokale usługowe o funkcji gastronomicznej, przy czym do wydzierżawienia pozostaje lokal numer 4 o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 62,98 m², w skład którego wchodzić mają następujące pomieszczenia:

- sala konsumpcyjna – 26,51 m²

- zmywalnia – 4,19 m²

- przedsionek – 8,06 m²

- kuchnia – 11,69 m²

- pomieszczenie socjalne – 8,26 m²

- pomieszczenie gospodarcze – 2,10 m²

- magazyn – 2,17 m².

Do lokalu nr 4 przynależeć będą: taras dolny o powierzchni 44,69 m² oraz taras górny (na dachu budynku) o powierzchni 64,30 m².

Na działce nr 69/5 posadowiony zostanie budynek C o powierzchni zabudowy 96,20 m², w skład którego wejdzie pomieszczenie na gromadzenie odpadów stałych dla całej inwestycji o powierzchni użytkowej 21,77 m² oraz przeznaczony do wydzierżawienia lokal sanitariatów o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 48,64 m², składający się z następujących pomieszczeń:

- toaleta damska – 15,22 m²

- toaleta męska – 20,21 m²

- wc dla niepełnosprawnych – 4,66 m²

- korytarz – 8,55 m².

Budynki zrealizowane w ramach zespołu usług przyplażowych stanowić będą obiekty sezonowe i przyłączone zostaną do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej (budynki A i B) oraz elektroenergetycznej i teletechnicznej. Wody opadowe z budynków zostaną przekierowane do studni kanalizacji deszczowej zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnycm wydanym przez Wody Polskie.

**5.** Wskazane w punkcie 1.4. lokale przeznaczone do wydzierżawienia, które stanowią: lokal nr 4 o funkcji gastronomicznej oraz lokal sanitariatów, w momencie ich wydania Dzierżawcom zrealizowane zostaną w stanie tzw. developerskim, który należy rozumieć jako zadaszoną konstrukcję budynków wraz z docelowymi warstwami elewacji i tarasu, wyposażoną w:

**-** stolarkę zewnętrzną,

**-** tynki wewnętrzne,

**-** posadzki bez okładzin podłogowych,

**-** instalację wodno-kanalizacyjną podposadzkową,

**-** instalację elektryczną w zakresie przyłącza do lokali przeznaczonych w dokumentacji projektowej na działalność gastronomiczną.

Część wspólna stanowiąca pomieszczenie na gromadzenie odpadów stałych dla całej inwestycji zostaną wykonane przez Wydzierżawiającego do stanu tzw. „pod klucz” (wraz z wyposażeniem w stolarkę wewnętrzną i okładziny ścian i podłogi).

**6.** Ostateczna powierzchnia użytkowa i całkowita lokali stanowiących przedmiot dzierżawy ustalona zostanie w oparciu o dokonane pomiary przeprowadzone po wybudowaniu budynków, wykonane przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane. Wydzierżawiający zastrzega możliwość zaistnienia dopuszczalnej różnicy pomiędzy ostateczną powierzchnią użytkową i całkowitą lokali ustaloną w wyniku w/w pomiaru w stosunku do powierzchni wynikających z dokumentacji technicznej zatwierdzonej pozwoleniami na budowę, wynoszącej maksymalnie 5% powierzchni wynikającej z dokumentacji technicznej.

**7.** Cel dzierżawy

Oferowane do wydzierżawienia lokale mogą być wykorzystywana na cele zgodne z dokumentacją techniczną zatwierdzoną decyzjami Starosty Kamieńskiego i Wojewody Zachodniopomorskiego wymienionymi w punkcie 1.3., tj. cztery lokale gastronomiczne i jeden lokal sanitariatów ogólnodostępnych. Wydzierżawiający nie dopuszcza zmiany sposobu wykorzystania lokali wskazanego w dokumentacji technicznej.

**2. Czas trwania dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy**

**1.** Lokale opisany w punkcie 1.4., tj. oznaczone numerem 4 (gastronomiczny) oraz lokal sanitariatów przeznacza się do wydzierżawienia na okres 30 lat licząc od dnia oddania ich do użytkowania, jednak nie później niż 6 miesięcy od dnia wydania Dzierżawcy w stanie tzw. developerskim.

**2.** Wydzierżawiający aktualnie prowadzi procedurę wyłonienia wykonawcy w celu zrealizowania pierwszego etapu zabudowy i zagospodarowania terenu, a następnie po zrealizowaniu zabudowy w stanie opisanym w niniejszym ogłoszeniu, do uzyskania pozwolenia na użytkowanie częściowe budynku, w części zrealizowanej przez Wydzierżawiających, dotyczących poszczególnych lokali do stanu „pod klucz”.

**3.** Wydzierżawiający wyda Dzierżawcom lokale stanowiącą przedmiot dzierżawy, zrealizowane do stanu opisanego szczegółowo w niniejszym ogłoszeniu, w terminie 4 tygodni od dnia zrealizowania obiektu w w/w stanie.

**4.** Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany terminu wydania Dzierżawcom lokali w stanie opisanym w puncie 1 w sytuacji zaistnienia uzasadnionej przyczyny niezależnej od Wydzierżawiającego, w tym nie wyłonienia w pierwszym przetargu wykonawcy kolejnych etapów prac i opóźnień w budowie.

**3. Czynsz i inne opłaty z tytułu dzierżawy**

**1.** Za używanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca uiszczał 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 poszczególnych lokali do użytkowania, jednak nie później niż po upływie 6 miesięcy od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.

**2.** Czynsz dla lokalu gastronomicznego nr 4 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 do dnia 30 września 2023 r.,

**c)** 10% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do dnia 31 października 2023 r.,

**d)** 10% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do dnia 30 listopada 2023 r.,

**e)** 10% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r.,

**f)** 60% 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 60% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy objęty umową dzierżawy, podlega zapłacie w terminie 2 miesięcy od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.

**3.** Czynsz dla lokalu sanitariatów 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 do dnia 30 września 2023 r.,

**c)** 5% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do dnia 31 października 2023 r.,

**d) 5**% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do dnia 30 listopada 2023 r.,

**e)** 5% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r.,

**f)** 75% 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 60% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy objęty umową dzierżawy, podlega zapłacie w terminie 2 miesięcy od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.

**4.** Część czynszu dzierżawnego wskazana w punktach 3.2.f) oraz 3.3.f) niniejszego ogłoszenia, podlegała będzie corocznie waloryzacji, w oparciu wskaźnik równy średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

**5.** 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.

**6.** Dopuszczona w punkcie 1.6 niniejszego ogłoszenia różnica w powierzchni użytkowej i całkowitej poszczególnych lokali stanowiących przedmiot dzierżawy, po ich wybudowaniu, w stosunku do powierzchni wynikających z dokumentacji technicznej zatwierdzonej pozwoleniami na budowę, nie będzie rzutowała na wysokość czynszu dzierżawnego, ustalonego w wyniku niniejszego przetargu.

**4. Kryterium wyboru i wywoławcza wysokość czynszu dzierżawnego**

**1.** Jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty na wydzierżawienia poszczególnych lokali opisanych w punkcie 1.4. niniejszego ogłoszenia jest wysokość rocznego czynszu dzierżawnego netto.

**2.** Celem niniejszego przetargu jest osiągniecie maksymalnej wysokości rocznego czynszu dzierżawnego netto, za poszczególne lokale.

**3.** Wysokość wywoławcza rocznego czynszu dzierżawnego netto wynosi:

**a)** 85.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych) - za lokal nr 4 o funkcji gastronomicznej wraz z przynależnym tarasem dolnym na terenie przyległym do elewacji lokalu oraz tarasem górnym nad lokalem,

**b)** 42.000,00 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące złotych) - za lokal sanitariatów.

**5. Warunki przystąpienia do przetargu**

**1.** Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie w terminie do dnia 7 sierpnia 2023 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 kwotach:

**a)** 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) – na lokal gastronomiczny,

**b)** 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) – na lokal sanitariatów.

Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na wskazany powyżej rachunek bankowy.

1. Osobiste stawiennictwo w dniu w przetargu lub przez pełnomocnika.
2. 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.

1. 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 zatwierdzoną decyzjami: Starosty Kamieńskiego nr 364/2022 z dnia 15 września 2022 r. oraz Wojewody Zachodniopomorskiego nr 60/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. i rezygnacji z wszelkich roszczeń wynikających z jej stanu.
2. Złożenie komisji przetargowej zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z prowadzonym przetargiem na wydzierżawienie objętej niniejszym ogłoszeniem nieruchomości.

**6. Rozstrzygnięcie przetargu**

**1.** O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie wynosi nie mniej niż 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

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

**3.** Wpłacone wadium oferenta, którego oferta nie została wybrana jako najkorzystniejsza podlega zwrotowi na wskazany przez oferenta rachunek bankowy w terminie 5 dni od daty dokonania wyboru innej oferty lub gdy przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert,

**4.** Wadium wpłacone przez podmiot, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie zaliczone na poczet pierwszej płatności z tytułu czynszu dzierżawnego za przedmiot dzierżawy, którego to wadium dotyczyło, podlegającego zapłacie (w formie zaliczki) przed podpisaniem umowy dzierżawy.

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

**1.** W sytuacji wyłonienia w niniejszym przetargu dzierżawcy/dzierżawców lokali usługowych, podmioty wyłonione w przetargu jako dzierżawcy poszczególnych lokali zobowiązane będą do zawarcia umów dzierżawy, w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach przy Placu Ratuszowym 1, w terminie do dnia 29 sierpnia 2023 roku.

**2.** Jeżeli podmioty ustalony jako dzierżawca lokalu 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 Placu Ratuszowym 1 w Międzyzdrojach lub drogą elektroniczną pod adresem e-mail: biuro@nc-miedzyzdroje.pl.

**2.** W siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. przy Placu Ratuszowym 1 w Międzyzdrojach, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 9.00 do 16.00, można zapoznać się z dokumentacja techniczną dotyczącą przedmiotu niniejszego przetargu.

**3.** Przewodniczący Zarządu spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.