

**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 **31 sierpnia 2023 roku na godzinę 11.00** szósty przetarg ustny nieograniczony na wydzierżawienie na okres 30 lat dwóch lokali usługowych usytuowanych w 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 przeznaczają się lokale, które stanowią 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.
Uchwałą nr LXIII/763/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Międzyzdroje w rejonie ulicy

Gryfa Pomorskiego – Promenada Zachodnia zmienione zostają zapisy w/w planu miejscowego dla terenu działek nr 60/3 i nr 69/5, obręb 20 miasta Międzyzdroje. Przedmiotowa uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 2 sierpnia 2023 r. pod pozycją 4331 i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w w/w Dzienniku Urzędowym.

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 budowlany (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 niezbędną 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 przynależą 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 wodnoprawnym 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 Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający 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 wykorzystywane 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 realizuje pierwszego etap inwestycji do stanu tzw. „surowego otwartego”. Następnie Wydzierżawiający wyłoni wykonawcę w celu zrealizowania drugiego etapu inwestycji do stanu opisanego w niniejszym ogłoszeniu. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie częściowe budynku następować będzie w poszczególnych częściach zrealizowanych przez Wydzierżawiających 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 punkcie 1 w sytuacji zaistnienia uzasadnionej przyczyny niezależnej od Wydzierżawiającego, w tym nie wyłonienia w pierwszym przetargu wykonawcy kolejnego etapu prac budowlanych i opóźnień w budowie.

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 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) 40 % czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) płatnej trzech ratach:
 - I rata w wysokości 100.000,00 zł brutto, płatna przed podpisaniem umowy dzierżawy,

- II rata w wysokości 100.000,00 zł brutto, płatna w terminie 1 miesiąca od dnia podpisania umowy dzierżawy,

- III rata – w pozostałej wysokości zaliczki, płatna do 31 marca 2024 r.

Wydzierżawiający dopuszcza możliwość dokonania wpłaty trzeciej raty zaliczki z maksymalnie 6 miesięcznym opóźnieniem, tj. w terminie do 30 września 2024 r., przy czym Dzierżawca zobowiązany będzie do wpłaty dodatkowej opłaty za opóźnienie w płatności niewpłaconej części zaliczki wynoszącej 1% miesięcznie od kwoty nie uiszczonej w terminie do 31 marca 2024 r. Wniesiona opłata za opóźnienie nie zmniejsza wysokości czynszu dzierżawnego wnoszonego corocznie.

b) 60% czynszu rocznego za każdy pełny rok kalendarzowy, w którym trwać będzie umowa dzierżawy podlega zapłacie w dwóch równych ratach, w terminach: do dnia 30 czerwca każdego roku i do 30 listopada każdego roku, za dany rok kalendarzowy;

- 60% czynszu rocznego za ew. pierwszy niepełny pierwszy rok trwania umowy dzierżawy, podlegać będzie zapłacie w wysokości wynoszącej proporcjonalną część w/w 60% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy, w terminie do 30 listopada;

- 60% czynszu rocznego za ew. ostatni niepełny rok trwania umowy dzierżawy podlegać będzie zapłacie w wysokości wynoszącej proporcjonalną część w/w 60% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy, w terminie – na miesiąc przed upływem okresu trwania umowy dzierżawy.

3. Czynsz dla lokalu sanitariatów podlegał będzie zapłacie w następujący sposób:

a) 25% czynszu za cały okres trwania umowy dzierżawy (za 30 lat) podlega zapłacie (w formie zaliczki) płatne w pięciu równych ratach:

- I rata, płatna przed podpisaniem umowy dzierżawy.

- II rata, płatna do dnia 31 października 2023 r.,

- III rata, płatna do 30 listopada 2023 r.,

- IV rata, płatna do 31 grudnia 2023 r.,

- V rata, płatna do 31 stycznia 2024 r.

b) 75% czynszu rocznego za każdy pełny rok kalendarzowy, w którym trwać będzie umowa dzierżawy podlega zapłacie w dwóch równych ratach, w terminach: do dnia 30 czerwca każdego roku i do 30 listopada każdego roku, za dany rok kalendarzowy;

- 75% czynszu rocznego za ew. pierwszy niepełny pierwszy rok trwania umowy dzierżawy, podlegać będzie zapłacie w wysokości wynoszącej proporcjonalną część w/w 75% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy, w terminie do 30 listopada;

- 75% czynszu rocznego za ew. ostatni niepełny rok trwania umowy dzierżawy podlegać będzie zapłacie w wysokości wynoszącej proporcjonalną część w/w 75% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy, w terminie – na miesiąc przed upływem okresu trwania umowy dzierżawy.

4. Część czynszu dzierżawnego wskazana w punktach 3.2.b) oraz 3.3.b) 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 osiągnięcie 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 30 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.

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 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.
5. 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 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 15 września 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 dokumentacją 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.

Mateusz Flotyński
PREZES ZARZĄDU