nowecentrum

Międzyzdroje, dnia 15 marca 2024 r.

Ogłoszenie przetargu ustnego nieograniczonego na wydzierżawienie lokalu usługowego usytuowanego przy ul. Bohaterów Warszawy 18a w Międzyzdrojach

Zarząd Spółki „Nowe Centrum" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Międzyzdrojach ogłasza na dzień **17 kwietnia 2024 roku na godzinę 10,00** przetarg ustny nieograniczony na wydzierżawienie na okres od dnia 1 czerwca 2030 r. do 30 kwietnia 2060 r. lokalu usługowego nr 1, usytuowanego w budynku usługowym, położonym przy ulicy Bohaterów Warszawy 18a w Międzyzdrojach, na działce nr 77 obręb 20 miasta Międzyzdroje, który odbędzie się w siedzibie spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach przy Placu Ratuszowym 1 (biura spółki mieszczą się na III kondygnacji – poddasza budynku ratusza, nad siedziba Ośrodka Pomocy Społecznej)

1. Informacja o nieruchomości i cel dzierżawy

1. Przeznaczony do wydzierżawienia lokal usługowy nr 1, wskazany na **załączniku nr 1** do niniejszego ogłoszenia, stanowi część nieruchomości zabudowanej – działki nr 77 obręb 20 miasta Międzyzdroje, położonej przy ul. Bohaterów Warszawy 18a, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/00015076/6, będącej własnością Gminy Międzyzdroje i pozostaje w użytkowaniu spółki gminnej Nowe Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Międzyzdrojach.
2. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 77 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 wskazują, iż dla działka nr 77 stanowi tereny usług kultury, kultu religijnego wraz z usługami towarzyszącymi, w tym usługami związanymi z zakwaterowaniem, usług, w szczególności usług handlu i gastronomii oraz usług związanych z rekreacją, wypoczynkiem, rozrywką i sportem, oznaczone na rysunku planu symbolem UK,U.24.

3. Oferowany do wydzierżawienia lokal usługowy nr 1 został oddany do użytkowania decyzją nr 33/09 z dnia 16 lipca 2009 r. udzielającą pozwolenia na użytkowanie I etapu budowy amfiteatru z zapleczem i zabudową towarzyszącą na działce nr 77 w Międzyzdrojach przy ul. Bohaterów warszawy 18a.

4. Zgodnie z inwentaryzacją sporządzoną w styczniu 2024 r. przez Annę Płatek, stanowiącą **załącznik nr 2** do niniejszego ogłoszenia o przetargu, oferowany lokalu nr 1 o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 94,0 m² składa się z dziesięciu pomieszczeń o następujących powierzchniach:
   - pomieszczenie nr 1 o powierzchni 61,9 m²,
   - pomieszczenie nr 2 o powierzchni 3,2 m²,
   - pomieszczenie nr 3 o powierzchni 12,3 m²,
   - pomieszczenie nr 4 o powierzchni 4,0 m²,
   - pomieszczenie nr 5 o powierzchni 1,5 m²,
   - pomieszczenie nr 6 o powierzchni 1,2 m²,
   - pomieszczenie nr 7 o powierzchni 1,2 m²,
   - pomieszczenie nr 8 o powierzchni 1,3 m²,
   - pomieszczenie nr 9 o powierzchni 3,6 m²,
   - pomieszczenie nr 10 o powierzchni 3,8 m².

5. Na podstawie umowy dzierżawy nr 06/2008/P z dnia 9 lipca 2008 r., stanowiącej **załącznik nr 3** do ogłoszenia o przetargu, w/w lokal usługowy nr 1 pozostaje w dzierżawie do dnia 30 kwietnia 2030 r. Przedmiotowy lokal winien zostać wydany Spółce w terminie 14 dni licząc od dnia zakończenia w/w umowy dzierżawy.

6. Lokal usługowy nr 1 oferowany jest do dzierżawy w stanie developerskim, przy czym Spółka zastrzega się możliwość przekazania Dzierżawcy lokalu wraz z nakładami dotychczasowego dzierżawcy, które to nakłady zostaną pozostawione na przedmiocie dzierżawy i nie mogą być odłączone od przedmiotu dzierżawy.

7. Cel dzierżawy

   Oferowana do wydzierżawienia lokal usługowy nr 1 może być wykorzystywana wyłącznie na funkcję gastronomiczną. Wydzierżawiający nie dopuszcza zmiany sposobu wykorzystania lokalu.

8. W razie ustania stosunku dzierżawy Dzierżawca opróżni przedmiot dzierżawy z należących do niego rzeczy i zabierze te nakłady, które mogą być odłączone od przedmiotu dzierżawy bez jego uszkodzenia, a następnie wyda Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy.

   Nakłady, które nie dadzą się odłączyć od przedmiotu dzierżawy bez jego uszkodzenia, Dzierżawca według wyboru Wydzierżawiającego przywróci na własny koszt do stanu poprzedniego lub pozostawi nakłady za zwrotem ich wartości ustalonej według niezamortyzowanej części tych nakładów.

W razie ustania stosunku dzierżawy na skutek rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Wydzierżawiający może zatrzymać dokonane nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości Dzierżawcy.

9. Wydzierżawiający daje możliwość bezprzetargowego wydzierżawienia tarasu przed oferowanym lokalem nr 1 o powierzchni ok. 50 m², po jego wydaniu przez dotychczasowego dzierżawcę na okres do 30 kwietnia 2060 r., na potrzeby ogródka gastronomicznego dla lokalu stanowiącego przedmiot niniejszego ogłoszenia, na podstawie odrębnej umowy dzierżawy. Warunki dzierżawy będą analogiczne jak przy sąsiednich lokalach gastronomicznych na nieruchomości. Wydzierżawiający zastrzega możliwość odmowy zawarcia umowy dzierżawy tarasu wyłącznie w sytuacji zaistnienia ważnych przyczyn niezależnych do Wydzierżawiającego.

2. Czas trwania dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy

1. Lokal opisany w punkcie 1 przeznaczony jest do wydzierżawienia na okres od dnia 1 czerwca 2030 r. do dnia 30 kwietnia 2060 r.

   W przypadku niewydania lokalu Spółce w terminie do 14 maja 2030 r. przez dotychczasowego dzierżawcę, Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość skrócenia czasu trwania umowy dzierżawy i rozpoczęcia jej biegu od dnia wyegzekwowania wydanie jej lokalu.
2. Wydzierżawiający wyda Dzierżawcy lokal stanowiącą przedmiot dzierżawy protokolarnie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest zachować przedmiot dzierżawy przez cały okres trwania umowy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i w związku z tym jest zobowiązany do realizacji na własny koszt niezbędnych prac remontowych i napraw przedmiotu dzierżawy, nawet jeżeli obowiązek taki nie będzie wynikał wprost z umowy dzierżawy. W razie powstania szkody w substancji lokalu podlegającej likwidacji z zawartej umowy ubezpieczenia Dzierżawca ma obowiązek natychmiastowego zgłoszenia szkody i umożliwienia działań w celu jej likwidacji przez ubezpieczyciela, pod rygorem odpowiedzialności za szkodę w zakresie nie pokrytym przez ubezpieczyciela wskutek niewykonania tych obowiązków.
4. Dopuszcza się przeniesienie przez Dzierżawcę praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na dowolną osobę trzecią posiadającą zdolnością płatniczą o ile Wydzierżawiający zostanie poinformowany o tym zamiarze z co najmniej z miesięcznym wyprzedzeniem i wyrazi na to pisemną zgodę.

   a) Zaliczki wpłacone przez Dzierżawcę do dnia dokonania tej czynności nie będą podlegały zwrotowi, a zostaną zaliczone na poczet zaliczki, jaką zobowiązany będzie uiścić nabywca praw i obowiązków.

   b) Przelew praw i obowiązków wiąże Wydzierżawiającego z dniem doręczenia mu pisemnej informacji o dokonanym przelewie.

5. Wydzierżawiający zastrzega prawo do rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy, jeśli:

a) Dzierżawca opóźni się o co najmniej 1 miesiąc z płatnością czynszu dzierżawnego lub jego części i pomimo pisemnego wezwania Dzierżawcy do natychmiastowej zapłaty wymagalnego czynszu lub jego części w terminie wyznaczonym w wezwaniu, nie przekraczającym 1 miesiąca, nie ureguluje należności;

b) Dzierżawca opóźni się o co najmniej 1 miesiąc z płatnością zaliczek wymienionych w rozdziale 3 ust. 2 lit. c) i d) lub ich części i pomimo pisemnego wezwania Dzierżawcy do natychmiastowej zapłaty wymagalnych zaliczek lub ich części w terminie wyznaczonym w wezwaniu, nie przekraczającym 1 miesiąca, nie ureguluje należności;

6. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym opisanym w ust. 5 lit. a) z winy Dzierżawcy, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rekopensaty w wysokości 30% rocznego czynszu brutto za rok kalendarzowy, w którym nastąpiło rozwiązanie umowy.

7. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym opisanym w ust. 5 lit. b) z winy Dzierżawcy, zaliczki wpłacone przed dniem, w którym nastąpiło rozwiązanie umowy nie podlegają zwrotowi.

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 rozpoczęcia trwania umowy dzierżawcy.

2. Czynsz podlegał będzie zapłacie w następujący sposób:

a) 100 % czynszu za okres od rozpoczęcia trwania umowy dzierżawy do dnia 31 grudnia 2030 r. (ustalona proporcjonalnie do okresu trwania umowy dzierżawy) po waloryzacji w oparciu o wskaźnik równy średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od 2025 r. podlega zapłacie w terminie do dnia 10 grudnia 2030 r.,

b) 10 % czynszu za okres od 1 stycznia 2031 r. do 31 grudnia 2059 r. (29 lat trwania umowy dzierżawy) podlega zapłacie (w formie zaliczki) z uwzględnieniem zapisu rozdziału 7 ust. 2

c) 10 % czynszu za okres od 1 stycznia 2031 r. do 31 grudnia 2059 r. (29 lat trwania umowy dzierżawy) podlega zapłacie (w formie zaliczki) do dnia 31 grudnia 2025 r.,

d) 10 % czynszu za okres od 1 stycznia 2031 r. do 31 grudnia 2059 r. (29 lat trwania umowy dzierżawy) podlega zapłacie (w formie zaliczki) do dnia 31 grudnia 2026 r.

e) 70 % czynszu dzierżawnego za okres 1 stycznia 2031 r. do 31 grudnia 2059 r. (29 lat) podlega zapłacie corocznie w terminie do 10 grudnia każdego roku, przy czym płatna cześć czynszu podlegała będzie corocznie waloryzacji w oparciu o wskaźnik równy średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od 2025 r.

f) 100 % czynszu dzierżawnego za okres od 1 stycznia 2060 r. do dnia 30 kwietnia 2060 r. podlega zapłacie w terminie do 31 stycznia 2060 r., przy czym płatna do 31 stycznia 2060 r. cześć czynszu rocznego (ustalona proporcjonalnie do okresu trwania umowy dzierżawy) podlegała będzie corocznie waloryzacji w oparciu o wskaźnik równy średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od 2025 r.

3. Dzierżawca może zadeklarować jednorazową wpłatę zaliczek wskazanych w ust. 2 pkt b), c) oraz d) w dniu podpisania umowy dzierżawy - wówczas uzyskuje bonifikatę w wysokości 3% czynszu za okres od 1 stycznia 2031 r. do 31 grudnia 2059 r. i zobowiązany będzie do wpłacenia kwoty stanowiącej równowartość 27% czynszu za okres od 1 stycznia 2031 r. do 31 grudnia 2059 r. (29 lat trwania umowy dzierżawy). Taka wpłata będzie traktowana jako wpłata 30% czynszu.

4. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wydzierżawiającego równowartości kosztów podatku od nieruchomości za wydzierżawiony lokal oraz część nieruchomości gruntowej przypadającej na dzierżawiony lokal.

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. Wydzierżawiający daje możliwość bezprzetargowego wydzierżawienia miejsca w wiacie śmietnikowej usytuowanej za obiektem Amfiteatru po jego wschodniej stronie na potrzeby funkcjonowania lokalu gastronomicznego stanowiącego przedmiot niniejszego ogłoszenia, na podstawie odrębnej umowy dzierżawy. Warunki dzierżawy będą analogiczne jak dla sąsiednich lokali gastronomicznych na nieruchomości. Wydzierżawiający zastrzega możliwość odmowy zawarcia umowy dzierżawy wiaty śmietnikowej wyłącznie w sytuacji zaistnienia ważnych przyczyn niezależnych do Wydzierżawiającego.

7. Na dzierżawcy ciążyć będą również koszty: wentylacji, urządzeń zraszających, oczyszczania ulic, odśnieżania i odladzania, ubezpieczenia majątkowego i od odpowiedzialności cywilnej, pielęgnacji terenów zielonych, działalności stróżów, ochrony obiektu i jego bieżącej konserwacji, w przypadku, gdyby takie koszty wystąpiły.

8. W przypadku niewydania Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy, po ustaniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości trzykrotności czynszu obowiązującego w roku kalendarzowym, w którym winno nastąpić wydanie przedmiotu dzierżawy, za każdy dzień zwłoki, niezależnie od obowiązku pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 4 i 5 - związanych z korzystaniem z przedmiotu umowy bez tytułu prawnego.

4. Kryterium wyboru i wywoławcza wysokość czynszu dzierżawnego

1. Jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty na wydzierżawienia nieruchomości opisanej w punkcie 1 niniejszego ogłoszenia jest wysokość rocznego czynszu dzierżawnego netto.
2. Celem niniejszego przetargu jest osiągniecie maksymalnej wysokości rocznego czynszu dzierżawnego netto.
3. Wysokość wywoławcza rocznego czynszu dzierżawnego netto wynosi 84.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt cztery tysięcy złotych).

5. Warunki przystąpienia do przetargu

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie w terminie do dnia 16 marca 2024 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.
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 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc 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 Placu Ratuszowym 1, w terminie do dnia 10 maja 2024 roku.
2. Wadium wpłacone przez podmiot wygrywający przetarg zostanie zaliczone na poczet pierwszej płatności z tytułu czynszu dzierżawnego, o której mowa w rozdziale 3 ust. 2 lit. b).
3. Jeżeli podmiot 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. Prezes Zarządu spółki Nowe Centrum sp. z o.o. w Międzyzdrojach zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.

Mateusz Flotyński
PREZES ZARZĄDU