

**Ogłoszenie przetargu ustnego nieograniczonego
na wydzierżawienie nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowym,
usytuowanym na działce nr 74/6 obręb 20 miasta Międzyzdroje**

Zarząd Spółki „Nowe Centrum” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Międzyzdrojach ogłasza na dzień **29 kwietnia 2025 roku na godzinę 11.00** 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 Placu Ratuszowym 1 (biura spółki, mieszczą się na III kondygnacji – poddasza budynku ratusza, nad siedzibą Ośrodka Pomocy Społecznej), **na okres 30 lat licząc od dnia oddania do użytkowania budynku, stanowiącego przedmiot niniejszego ogłoszenia, jednak nie później niż 15 miesięcy od dnia wydania nieruchomości Dzierżawcy zabudowanej budynkiem w stanie tzw. surowym otwartym.**

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 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.

Na zlecenie Wyzierzawiającego wykonana została koncepcja architektoniczna, stanowiąca załącznik do niniejszego ogłoszenia, która stanowiła będzie podstawę do wykonania zmiany w/w projektu oraz zmiany posiadanego pozwolenia na budowę w celu zrealizowania budynku zgodnie z przedmiotową koncepcją – tj. realizacja budynku trzykondygnacyjnego w miejsce budynku czterokondygnacyjnego.

4. Zgodnie z załączoną koncepcją na działce nr 74/6 posadowiony zostanie w stanie surowym otwartym, budynek trzykondygnacyjny o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, (która została już zrealizowana) o powierzchni użytkowej wynoszącej zgodnie z załączoną koncepcją 386 m² i powierzchni tarasu górnego wraz z barem - 168 m², na który składać się będzie lokal gastronomiczny i 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 oraz tarasu.

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

- kuchni wraz zapleczem magazynowym
- pomieszczenia socjalne
- komunikacja wewnętrzna, w tym klatka schodowa wraz z szybem windy osobowej
- szyb windy gastronomicznej
- pomieszczenia techniczne
- pomieszczenie gospodarcze
- ogólnodostępne sanitariaty składający się z toalety męskiej, damskiej i dla osób niepełnosprawnych wraz z pomieszczeniem obsługi.

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

- sala konsumpcyjna z barem
- zmywalnia
- pomieszczenia socjalne
- magazyn
- szyb windy gastronomicznej
- pomieszczenie dla matki z dzieckiem
- pomieszczenie na gromadzenie odpadów
- komunikacja wewnętrzna - klatka schodowa wraz z szybem windy osobowej.

Poziom +1 budynku przeznaczony jest na drugą część lokalu gastronomicznego, w skład którego wchodzi:

- bar z szybem windy gastronomicznej
- toaleta
- taras
- komunikacja wewnętrzna - klatka schodowa wraz z szybem windy osobowej.

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, instalację przeciwpożarową (m.in. oświetlenie awaryjne, przeciwpożarowy wyłącznik prądu, oddymianie klatki schodowej), instalację odgromową.

5. Wskazany w punkcie 1.4. stan surowy otwarty budynku, w momencie wydania go Dzierżawcy, należy rozumieć jako: wykonaną konstrukcję budynku, którą stanowią ściany nośne ze stropami oraz dachem, w skład których wchodzi następujące elementy obiektu:

- fundamenty wraz ze ścianami fundamentowymi,
- stropy międzykondygnacyjne,
- klatka schodowa,
- szyby windowe,
- stropodach (płyta żelbetowa bez warstw wykończeniowych),
- schody wewnętrzne i zewnętrzne wraz z murem oporowym,
- ściany działowe (dotyczy części wspólnych oraz komunikacji).

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. Wyzierzawiający 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 oraz załączonej koncepcji.

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.

- a) Realizacja zagospodarowania terenu (wokół budynku) działki przeznaczonej do wydzierżawienia – nr 74/6 oraz przyległej działki nr 74/6 zostanie zrealizowana, zgodnie z w/w pozwoleniem na budowę przez Dzierżawcę. Termin realizacji zagospodarowania terenu, to 15 miesięcy od dnia wydania nieruchomości Dzierżawcy zabudowanej budynkiem w stanie tzw. surowym otwartym. Dzierżawca zastrzega prawo zmiany w/w terminu w sytuacji zaistnienia uzasadnionej przyczyny niezależnej od Dzierżawcy.
- b) Ewentualna procedura uzyskania tytułu prawnego do części przedmiotowej działki nr 74/5, wymaga uzyskania stosownej zgody i zawarcia umowy z właścicielem działki.
- c) Wydierżawiający 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 wydierżawienia nieruchomość może być wykorzystywana na cele zgodne z dokumentacją techniczną zatwierdzoną decyzją Starosty Kamieńskiego nr 626/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. oraz załączoną koncepcją, tj. lokal gastronomiczny i lokal sanitariatów ogólnodostępnych. Wydierżawiający dopuszcza możliwość wykorzystania części budynku stanowiącego przedmiot dzierżawy wskazanego w w/w dokumentacji i koncepcji jako powierzchnia lokalu gastronomicznego na inne cele, zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i na warunkach wskazanych w tej zgodzie.

Wydierżawiający nie dopuszcza zmiany sposobu wykorzystania lokalu wskazanego w w/w dokumentacji jako lokal sanitariatów.

2. Czas trwania dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy

1. Nieruchomość opisana w punkcie 1.1 przeznaczona jest do wydierżawienia na okres 30 lat licząc od dnia oddania do użytkowania budynku, stanowiącego przedmiot niniejszego ogłoszenia, jednak nie później niż 15 miesięcy od dnia wydania nieruchomości Dzierżawcy w stanie surowym otwartym.
2. Wydierżawiający przewiduje niezwłocznie po wyłonieniu dzierżawcy oferowanej nieruchomości przystąpić do prac mających na celu zmianę posiadanej dokumentacji oraz uzyskanie stosownej zmiany pozwolenia na budowę oraz przystąpić do procedury wyłonienia wykonawcy w celu zrealizowania kolejnego II etapu - budowy budynku trzykondygnacyjnego w stanie surowym

otwartym, a następnie przystąpić do procedury wyłonienia wykonawcy III etapu - zagospodarowania terenu działki nr 74/5 oraz działki nr 74/6 – wokół budynku.

3. Wyzierzawiający zastrzega prawo wydłużenia terminu (wskazanego na ... miesięcy od dnia wydania nieruchomości Dzierżawcy w stanie surowym otwartym) oddania do użytkowania budynku i rozpoczęcia trwania umowy dzierżawy, w sytuacji zaistnienia uzasadnionej przyczyny niezależnej od Stron lub w sytuacji zmiany terminu zagospodarowania terenu działki nr 74/5 i działki nr 74/6 (wokół budynku) obręb 20 miasta Międzyzdroje.
4. Wyzierzawiający wyda Dzierżawcy nieruchomość stanowiącą przedmiot dzierżawy, zabudowaną budynkiem trzykondygnacyjnym zrealizowanym zgodnie z załączoną koncepcją do stanu surowego otwartego, opisanego szczegółowo w punkcie 1.4 i 1.5 niniejszego ogłoszenia, w terminie 4 tygodni od dnia zrealizowania obiektu w w/w stanie, pod warunkiem terminowych realizacji przez Dzierżawcę kolejnych wpłat zaliczek, o których mowa w punkcie 3.2 niniejszego ogłoszenia.
5. 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 Wyzierzawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Nakłady, które nie dadzą się odłączyć od przedmiotu dzierżawy bez jego uszkodzenia, Dzierżawcy według wyboru Wyzierzawiającego 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, Wyzierzawiający może zatrzymać dokonane nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości najemcy.

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%, poczynwszy od dnia rozpoczęcia trwania umowy dzierżawy.
2. Czynsz podlegał będzie zapłacie w następujący sposób:
 - a) 5% czynszu za 30 lat trwania umowy dzierżawy podlega zapłacie (w formie zaliczki) przed podpisaniem umowy dzierżawy,
 - b) 5% czynszu za 30 lat trwania umowy dzierżawy podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do 30 czerwca 2025 r.,
 - c) 5% czynszu za 30 lat trwania umowy dzierżawy podlega zapłacie (w formie zaliczki) w terminie do 31 sierpnia 2025 r.,

d) 85% czynszu rocznego za 30 lat trwania 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 85% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy objęty umową dzierżawy, podlega zapłacie w terminie 2 miesięcy od dnia rozpoczęcia trwania umowy dzierżawy, a za ew. niepełny ostatni rok trwania umowy dzierżawy, kwota wynosząca proporcjonalną część w/w 85% czynszu, przypadającą za dany rok kalendarzowy objęty umową dzierżawy, podlega zapłacie w terminie do 31 stycznia danego roku.

3. Część czynszu dzierżawnego wskazana w punkcie 3.2.d) 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, począwszy od 2026 r.

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 i wywoławcza wysokość czynszu dzierżawnego

1. Jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty na wydzierżawienie nieruchomości opisanej w punkcie 1 niniejszego ogłoszenia jest wysokość rocznego czynszu dzierżawnego netto.
2. Celem niniejszego przetargu jest osiągnięcie maksymalnej wysokości rocznego czynszu dzierżawnego netto.
3. Wysokość wywoławcza rocznego czynszu dzierżawnego netto wynosi 290.000,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).

5. Warunki przystąpienia do przetargu

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie w terminie do dnia 28 kwietnia 2025 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: 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 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 uchylecia 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 16 maja 2025 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 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