

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem - Ośrodek Wypoczynkowy GRYF w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1 na podstawie z art. 40 ust. 1 pkt. 3) i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity) oraz ROZPORZĄDZENIEM RADY MINISTRÓW z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.) o równowartości kwoty powyżej 100.000 euro.

### 1. Organizator przetargu:

Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich  
im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu  
ul. Łopuskiego 13, 78-100 Kołobrzeg  
Gospodarstwo Pomocnicze:  
Kołobrzeski Zespół Hotelowy, Kołobrzeg ul. Katedralna 12  
Hotel Centrum, Ośrodek Wypoczynkowy „Gryf”  
ul. Waszyngtona 1, 78-10 Kołobrzeg

### 2. Forma przetargu:

publiczny przetarg nieograniczony ofert pisemnych

### 3. Opis nieruchomości będącej przedmiotem przetargu:

Nieruchomość gruntowa działka nr 68 zabudowana budynkiem – Ośrodek Wypoczynkowy GRYF o pow. użytkowej 9.697 m<sup>2</sup> (KW nr 5983) wraz z wyposażeniem, zgodnie z wykazem zawartym w Załączniku nr 1 (do wglądu u Wyzierzawiającego) .  
Z przedmiotu dzierżawy wyłączony jest lokal użytkowy o powierzchni 373,72 m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze budynku (baza zabiegowa), który jest przedmiotem odrębnej umowy dzierżawy.  
Przedmiot dzierżawy nie jest obciążony.

### 4. Przeznaczenie nieruchomości:

Budynek przeznaczony do prowadzenia działalności hotelowej (Dz.U.06.22.169) i sanatoryjno uzdrowiskowej z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego (Dz.U.06.161.1142).

Nieruchomość oddawana jest w dzierżawę w celu zapewnienia - przy wykorzystaniu wydzierżawionych aktywów - kontynuacji działalności prowadzonej w zakresie świadczenia usług hotelowych (wyżywienie zakwaterowanie wraz z usługami leczniczymi, zabiegami fizjoterapeutycznymi i SPA).

### 5. Oferent wyłoniony w przetargu:

- a) zawrze w terminie do 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej wraz wyposażeniem niezbędnym do realizacji umowy, o treści zawartej w załączniku nr 2 do niniejszego ogłoszenia,
- b) przejmie - w trybie art. 23<sup>1</sup> Kodeksu Pracy - pracowników Gospodarstwa Pomocniczego KZH OW. „Gryf” wg stanu na dzień przejścia na okres nie mniejszy niż 24 miesiące. Wykaz przejmowanych stanowisk i pracowników stanowić będzie integralną część umowy Dzierżawy.
- c) zapewni realizację Pakietu Socjalnego dla przejmowanych pracowników gwarantującego trwałość stosunków zatrudnienia i nie pogarszania warunków płacowych pracowników w zadeklarowanym w ofercie okresie,
- d) dostosuje we własnym zakresie i na własny koszt wydzierżawiony obiekt do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U.06.22.169) dla hoteli i sanatoriów uzdrowiskowych do wymogów

określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006 r. w sprawie określenia wymagań jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego (Dz.U.06.161.1142) w terminie do 3 lat od dnia podpisania umowy dzierżawy.

- e) na okres trwania umowy dzierżawy przejmie realizację zadań (wstąpi w prawa i obowiązki Wydierżawiającego) wynikających z umowy o świadczenie usług leczniczych, zabiegów leczniczych, fizjoterapeutycznych i SPA.. Zakres praw i obowiązków określonych w umowie, podlegających przejęciu zostanie protokolarnie ustalony na dzień ich przejęcia przez oferenta, które nastąpi w uzgodnionym terminie za zgodą Wykonawcy usług,
- f) na okres trwania umowy dzierżawy przejmie realizację zadań (wstąpi w prawa i obowiązki Wydierżawiającego) wynikających z umów najmu lokali: 9 umów (do wglądu u Wydierżawiającego) i przyjmie na praktyki nauki zawodu uczniów ZSEH.
- g) na okres trwania umowy dzierżawy wstąpi w prawa i obowiązki z podmiotami w odniesieniu do umów cywilno-prawnych dotyczących dostaw i usług dla potrzeb OW „Gryf” wg stanu dzień podpisania umowy z możliwością renegotjacji umów.

**6. Termin i miejsce zapoznania się z dodatkowymi warunkami przetargu:**

Dodatkowe warunki dzierżawy, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu zawiera projekt umowy dzierżawy, który stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego ogłoszenia. Umowy zawarte na wynajem do wglądu w siedzibie przy ul. Łopuskiego 13 pok. 103 po uprzednim uzgodnieniu terminu z Panem Mariuszem Bremborowiczem adm.gosp. ZSEH tel.94 35 115 55

**7. Termin w jakim można dokonać oględzin nieruchomości:**

W dni robocze od poniedziałku do piątku w godz.8.00 do 14.00, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Panem Zenonem Kaczmarkiem adm/techn.-OW."Gryf" tel.609 929 367

**8. Okres dzierżawy:**

15 lat

**9. Wysokość opłat z tytułu dzierżawy:**

Zryczałtowaną miesięczną stawkę wywoławczą czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości wraz z wyposażeniem ustala się na kwotę netto 30.000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych) + podatek VAT według obowiązującej stawki. Oprócz czynszu dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości (media, koszty eksploatacyjne, bieżące remonty).

**10. Termin wnoszenia opłat:**

z dołu do 10- go dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

**11. Zasady aktualizacji opłat:**

za każdy następny rok waloryzacja w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły na podstawie obwieszczenia Prezesa GUS.

**12. Wymagania, jakim powinna odpowiadać oferta:**

1) Oferta powinna zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę oferenta;
- b) datę sporządzenia oferty;
- c) oferowaną wysokość czynszu;
- d) oferowany Pakiet socjalny dla przejmowanych pracowników gwarantujący trwałość stosunków zatrudnienia wraz z propozycją okresu nie pogarszania warunków płacowych pracowników ze wskazaniem okresu ochrony,
- e) deklarowana wartość nakładów na obiekt w celu dostosowania obiektu do wymagań hotelu (Dz.U.06.22.169) i sanatoriów uzdrowskich do wymogów określonych w (Dz.U.06.161.1142) rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006 r. w sprawie określenia wymagań.

f) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;

h) do oferty należy dołączyć kopię dowodu wpłaty wadium.

2) Przystępujący do przetargu zobowiązany jest do przedłożenia wraz z ofertą następujących dokumentów:

- a) aktualny wypis z Rejestru Działalności Gospodarczej lub z KRS wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert,
- b) aktualne zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z podatkami wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert.
- c) aktualne zaświadczenie z ZUS o nie zaleganiu ze składkami wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert.

Dowód wniesienia wadium na kwotę 150.000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) – należy wpłacić na trzy dni przed terminem składania ofert.

3) Przystępujący do przetargu zobowiązany jest do przedłożenia wraz z ofertą następujących oświadczeń:

- a. oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i akceptacji bez zastrzeżeń warunków dzierżawy określonych w niniejszym ogłoszeniu oraz o zobowiązaniu się do zawarcia umowy w zakresie przedmiotowego przetargu w terminie wskazanym przez organizującego przetarg, i pokrycia wszystkich kosztów zawarcia tej umowy.
- b. pisemne zobowiązanie się oferenta do dostosowania we własnym zakresie i na własny koszt dzierżawionego obiektu do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U.06.22.169) dla hoteli i sanatoriów uzdrowiskowych do wymogów określonych w (Dz.U.06.161.1142) rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006 r. w sprawie określenia wymagań w terminie 3 lat od dnia podpisania umowy dzierżawy z minimalnym zaangażowaniem środków min. 200 tyś. zł.
- c. oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się oferenta do przejęcia pracowników przewidzianego do likwidacji Gospodarstwa Pomocniczego na podstawie art. 23<sup>1</sup> KP zatrudnionych wg stanu na dzień uzgodnionego przejęcia i realizowaniu wszystkich zobowiązań, jakie wynikają ze stosunku pracy oraz zaproponowanego Pakietu Socjalnego za okres od daty przejęcia tych pracowników na okres nie krótszy niż 24 miesiące.
- d. oświadczenia o wstąpieniu w prawa i obowiązki Wydierżawiającego w odniesieniu do umów cywilnoprawnych dotyczących dostaw i usług na rzecz OW „Gryf”, zawartych przez ten zakład wg stanu na dzień przejęcia świadczeń,
- e. oświadczenie o przejęciu na okres trwania umowy dzierżawy realizacji zadań wynikających z umowy o świadczenie usług leczniczych, zabiegów leczniczych, zabiegów fizjoterapeutycznych i SPA.
- f. oświadczenie o przejęciu umów najmu wskazanych lokali.
- g. Oświadczenie o przyjmowaniu na praktyki nauki zawodu uczniów ZSEH.

Oferta i wszystkie załączniki powinny być podpisane przez osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta (reprezentacji) lub upoważnione do zawarcia umowy dzierżawy zgodnie ze statutem oferenta

### 13. Miejsce składania ofert:

Oferty przygotowane w sposób określony w niniejszym ogłoszeniu (pkt. 12 ogłoszenia) złożyć należy w zamkniętej kopercie posiadającej następujące oznaczenia: „Pisemny przetarg nieograniczony – „Dzierżawa Ośrodka Wypoczynkowego GRYF w Kołobrzegu” w terminie do dnia 27 maja 2010r. do godz. 10.00 w sekretariacie szkoły ul.Łopuskiego 13 pok.107 lub przesłać na adres: Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich, 78-100 Kołobrzeg, ul.Łopuskiego 13 listem poleconym we wcześniejszym terminie, tak, by przesyłka dotarła do adresata w

w/w terminie na złożenie ofert (decyduje data dostarczenia oferty).

**14. Data, godzina i miejsce otwarcia ofert: 27 maja 2010r. godz. 14.00**

**15. Termin związania ofertą:** 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu, tj. 25 czerwca 2010r.

**16. Wysokość wadium, forma jego wniesienia oraz rozliczenie wniesionego wadium:**

Wadium w wysokości 150 tyś. (*sto pięćdziesiąt tysięcy zł*) należy wnieść przed upływem terminu składania ofert, tj. do dnia 27 maja 2010r., do godz. 10.00

Wadium wpłacić przelewem na rachunek bankowy nr: na konto:

**Bank Zachodni WBK S.A. 2310902659000000107376342**

.....  
Za termin wpłaty wadium przyjmuje się datę wpływu wadium na w/w rachunek bankowy. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego.

Wadium przepada na rzecz Zespołu Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia stosownej umowy dzierżawy w wyznaczonym terminie.

Wadium wniesione przez pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone na wskazany przez nich rachunek bankowy w terminie 3 dni od zamknięcia przetargu bądź jego odwołania, unieważnienia lub zakończenia wynikiem negatywnym.

**17. Kryterium wyboru.**

**Wybór najkorzystniejszej oferty zostanie dokonany w oparciu o następujące kryteria przynależne im wagi punktowe ze względu na ich znaczenie:**

	maksymalna ilość punktów
1. zaproponowana wielkość opłaty (czynszu dzierżawnego)	- 40 punktów
2. zaproponowany Pakiet Socjalny dla pracowników	- 40 punktów
3. wielkość deklarowanych środków finansowych przewidzianych na dostosowanie obiektu do wymagań hotelu i sanatorium określone w rozporządzeniach j.w	- 20 punktów

Ocena ofert wg kryteriów określonych w punktach powyżej dokonywana będzie wg następującego wyliczenia:

I. Sposób obliczania ceny - waga 40%

$CO/CN \times 100 \times 40 \% = \dots\dots\dots$  punktów

wyjaśnienie:

CN - cena oferty z najwyższą kwotą czynszu

CO - cena oferty analizowanej

II. Pakiet socjalny - waga 40%

Minimalny czas- okres pakietu socjalnego – 2 lata

Punkty x 40%

$PO/PN \times 100 \times 40 \% = \dots\dots\dots$  punktów

wyjaśnienie:

PN – najdłuższy okres pakietu socjalnego

PO - okres oferty analizowanej

III. Pakiet finansowy - waga 20%

Punkty x 20%

$FO/FN \times 100 \times 20 \% = \dots\dots\dots$  punktów

wyjaśnienie:

FN – max kwota pakietu finansowego

PO - kwota oferty analizowanej

Organizator przetargu może wezwać uczestnika przetargu do złożenia dodatkowych wyjaśnień powstałych przy ocenie składanych ofert.

#### **18. Inne postanowienia:**

##### **Organizator przetargu odrzuci ofertę, jeżeli:**

- a) została złożona po wyznaczonym terminie, w niewłaściwym miejscu lub przez osobę, która nie wniosła wadium;
- b) nie zawiera danych, o których mowa w pkt. 12 lub dane są niekompletne, nieczytelne lub budzą inne wątpliwości, zaś złożenie wyjaśnień mogłoby prowadzić do uznania jej za nową ofertę;
- c) uczestnik przetargu nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu;
- d) oferta stanowi czyn nieuczciwej konkurencji.

##### **Organizator przetargu bez podania przyczyn może:**

- a) przed rozpoczęciem przetargu odstąpić od jego prowadzenia;
- b) nie zatwierdzić wniosku komisji przetargowej w sprawie rozstrzygnięcia przetargu ofert
- c) zamknąć przetarg bez wyboru którejkolwiek z ofert.

##### **Organizatorowi przysługuje prawo unieważnienia bez podania przyczyn. Z tego tytułu nie przysługuje oferentowi żadne roszczenie wobec organizatora.**

O wyniku przetargu jego organizator niezwłocznie zawiadomi na piśmie uczestników przetargu.

Załączniki do ogłoszenia do wglądu u Wyzierżawiającego:

1. Wykaz ruchomych składników majątkowych przeznaczonych do dzierżawy w toku niniejszego postępowania.
2. Projekt umowy dzierżawy.
3. Wykaz stanowisk .