



Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.

ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg Tel./Fax.: 94 35 167 65 e-mail: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl;
NIP 671-16-02-794, Regon 331046773, KRS 0000157554, Kapitał zakładowy 34 149 000,00 zł [PLN],
Numer konta bankowego: Santander Bank Polska 49 1090 2659 0000 0001 1341 9556

Oznaczenie postępowania: ZP.55.1.2024

Kołobrzeg, dnia 16 stycznia 2024 r.

ZAPROSZENIE DO NEGOCJACJI W SPRAWIE WYBORU DZIERŻAWCY CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKI NR 4/98) POŁOŻONEJ W PORCIE W KOŁOBRZEGU

1. Wydierżawiający

Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000157554, NIP 671-16-02-794, REGON 331046773, kapitał zakładowy: 34.149.000,00 PLN, adres poczty elektronicznej: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl, www.zpmkolobrzeg.pl, tel. 94 3516765, godziny urzędowania: 7.00 – 15.00.

2. Nazwa postępowania

Wybór Dzierżawcy części nieruchomości (działki nr 4/98) położonej w porcie w Kołobrzegu.

3. Krótki opis nieruchomości i przedmiotu dzierżawy

1. Przedmiotem postępowania jest wybór Dzierżawcy części nieruchomości (działki nr 4/98) położonej w porcie w Kołobrzegu, przy ulicy Węgorzowej (KW nr KO1L/00053746/2).
2. Nieruchomość znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego.
3. Nieruchomość ma powierzchnię 10.261 m².
4. Przedmiot dzierżawy obejmuje ww. nieruchomość z wyłączeniem nabrzeża. Nabrzeże będzie dostępne na zasadach ogólnych (opłaty zgodnie z Taryfą opłat portowych).
5. Lokalizacja przedmiotu dzierżawy oznaczona jest na mapce stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego zaproszenia.
6. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy i standard nabrzeża stanowi załącznik nr 4 do niniejszego zaproszenia.

4. Informacje dodatkowe

1. Wydierżawiający informuje, że zawarł umowę o dofinansowanie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Warszawie. Przedmiotem umowy jest dofinansowanie projektu pod nazwą: „Modernizacja infrastruktury portowej pod potrzeby rozwoju rybołówstwa w Porcie Kołobrzeg polegającej na: poprawie bezpieczeństwa, warunków postoju lub obsługi statków rybackich oraz poprawie warunków bezpieczeństwa lub higieny pracy.” Modernizacja obejmuje ww. nieruchomość. Dofinansowanie wyniosło 8.697.908,00 zł. Okres trwałości

projektu wynosi 5 lat od dnia rozliczenia projektu. Zgodnie z umową o dofinansowanie Wydzierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia, w trakcie realizacji operacji oraz przez 5 lat od dnia dokonania płatności końcowej, trwałości operacji, o której mowa w art. 71 rozporządzenia 1303/2013. Ewentualny zwrot dofinansowania na skutek naruszenia postanowień umowy będzie obciążał Dzierżawcę.

2. W dziale IV Księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości znajduje się wpis o hipotecę na zabezpieczenie spłaty kredytu. Wydzierżawiający informuje, iż planowany termin spłaty kredytu to 30.06.2024 r. Istnieje możliwość wcześniejszej spłaty.
3. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów na przedmiocie dzierżawy wyłącznie za uprzednią zgodą Wydzierżawiającego. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub innym ustaniu obowiązywania umowy dzierżawy, nakłady przechodzą na własność Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do dokonania jakiegokolwiek zwrotu nakładów ani ich wartości.
4. Szczegółowy zakres świadczeń stron określa wzór umowy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zaproszenia. Wzór umowy będzie przedmiotem negocjacji.

5. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy

Wydzierżawiający dopuszcza przeznaczenie przedmiotu dzierżawy wyłącznie na cele zgodne z obowiązującymi przepisami, w szczególności z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, oraz zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na przeznaczenie nieruchomości na funkcje mieszkaniowe, apartamentowe lub żeglugi pasażerskiej.

Wydzierżawiający dopuszcza przeznaczenie przedmiotu dzierżawy na cele rybackie lub inne, np. pod farmy wiatrowe lub przeładunki, z zastrzeżeniem postanowień, o których mowa w pkt 4.1.

Dzierżawca w zgłoszeniu do negocjacji wskaże planowany cel wykorzystania przedmiotu dzierżawy.

6. Stawka czynszu dzierżawnego

Dzierżawca w zgłoszeniu do negocjacji wskaże proponowaną stawkę czynszu dzierżawnego netto za 1 m² /miesiąc.

7. Powierzchnia dzierżawy

Powierzchnia całej nieruchomości wynosi 10.261 m².

Przedmiot dzierżawy nie obejmuje nabrzeża. Korzystanie z nabrzeża odbywać się będzie na zasadach ogólnych (opłaty zgodnie z Taryfą opłat portowych).

Dzierżawca w zgłoszeniu do negocjacji wskaże jaką powierzchnię nieruchomości do objęcia w dzierżawę go interesuje oraz czy ma zamiar korzystać z nabrzeża położonego na nieruchomości (orientacyjna wielkość jednostek, częstotliwość). Określenie to ma charakter wyłącznie orientacyjny.

8. Czas trwania dzierżawy

Dzierżawca w zgłoszeniu do negocjacji wskaże proponowany okres dzierżawy oraz wskaże proponowaną datę rozpoczęcia obowiązywania umowy dzierżawy.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do ustalenia obowiązku wniesienia przez Dzierżawcę opłaty rezerwacyjnej za czas pomiędzy zawarciem umowy a rozpoczęciem korzystania z przedmiotu dzierżawy.

Wydzierżawiający oczekuje zawarcia umowy dzierżawy na okres minimum 5 lat.

Wydzierżawiający zwraca uwagę, że oddanie przedmiotu dzierżawy w dzierżawę na okres powyżej 10 lat wymaga zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej. Jeżeli okres dzierżawy wyłonionego Dzierżawcy będzie przekraczał 10 lat, umowa zostanie zawarta pod warunkiem wyrażenia zgody przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej.

9. Opis sposobu przygotowywania zgłoszeń do negocjacji

1. Zgłoszenie Dzierżawcy do negocjacji powinno zawierać (zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia):
 - 1) nazwę, adres i siedzibę Dzierżawcy, dane do kontaktu,
 - 2) wolę udziału w negocjacjach,
 - 3) planowany cel wykorzystania przedmiotu dzierżawy i sposób jego zagospodarowania (w tym w kwestii posadowienia budynków lub budowli),
 - 4) informację, czy Dzierżawca ma zamiar korzystać z nabrzeża położonego na nieruchomości (przy czym korzystanie z nabrzeża może się odbywać na zasadach ogólnych, nie przewiduje się oddania nabrzeża do korzystania na wyłączność),
 - 5) proponowaną stawkę czynszu dzierżawnego za 1 m² netto w PLN/miesiąc,
 - 6) proponowaną powierzchnię dzierżawy,
 - 7) proponowany okres dzierżawy (minimum 5 lat) i datę rozpoczęcia obowiązywania umowy dzierżawy.
2. W przypadku wątpliwości odnośnie do treści przedłożonych dokumentów Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do żądania wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów.
3. Zgłoszenie (oferta) musi być podpisane przez Dzierżawcę. W przypadku składania zgłoszenia (oferty) w formie elektronicznej powinno zostać ono opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym osób upoważnionych lub opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. Jeśli osoba/ osoby podpisująca zgłoszenie (ofertę) działa na podstawie pełnomocnictwa, powinno ono w swej treści zawierać uprawnienie do podpisania zgłoszenia (oferty). Oryginał lub kopię **pełnomocnictwa** potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez mocodawcę należy załączyć do zgłoszenia (oferty). Jeżeli umocowanie do podpisania zgłoszenia (oferty) wynika z dokumentu stwierdzającego status prawny Dzierżawcy, do zgłoszenia (oferty) należy dołączyć **odpis z rejestru** potwierdzający zasady reprezentacji. Zgłoszenia (oferty) podpisane przez osoby do tego nieumocowane, zostaną odrzucone. Zgłoszenia (ofertę) należy sporządzić w języku polskim. Każdy podmiot może złożyć tylko jedno zgłoszenie (ofertę).

10. Termin składania zgłoszeń

1. Termin składania zgłoszeń do negocjacji upływa **09.02.2024 r.** o godz. 10.00. W tym terminie zgłoszenie winno dotrzeć do Wydzierżawiającego.
2. Zgłoszenie do negocjacji należy złożyć w sekretariacie Wydzierżawiającego (osobiście, pocztą tradycyjną lub kurierską) w zamkniętej kopercie. Przy wejściu na teren Portu Handlowego należy uzyskać przepustkę po okazaniu dowodu osobistego. Dzierżawca zobowiązany jest do uwzględnienia tego przy składaniu ofert.
3. Dopuszczalne jest także złożenie oferty w formie elektronicznej. Oferta powinna zostać przesłana na adres poczty elektronicznej sekretariat@zpmkolobrzeg.pl w formie skanu oferty lub dokumentu podpisanego elektronicznie podpisem kwalifikowanym, profilem zaufanym lub podpisem osobistym.

11. Negocjacje

1. Wyzierzawiający podejmie negocjacje z podmiotami zaproszonymi.
2. Ogłoszenie o wyborze zgłoszeń do dalszych negocjacji zostanie zamieszczone na stronie internetowej Wyzierzawiającego.
3. Negocjacje polegać będą na:
 - a) ustaleniu warunków umowy,
 - b) ustaleniu innych kwestii poruszonych w toku negocjacji.
4. Negocjacje odbywać się będą w dniach **19.02-01.03.2024 r.**
5. W negocjacjach każdy zaproszony podmiot będzie brał udział osobno.
6. Po zakończeniu negocjacji Wyzierzawiający ustali ostateczną treść umowy dzierżawy i warunki wyboru Dzierżawcy.

12. Oferty

1. Podmioty biorące w negocjacjach zostaną zaproszone do składania ofert.
2. Wyzierzawiający zastrzega sobie rozszerzenie kręgu podmiotów zaproszonych do składania ofert.
3. Oferowana w ofercie stawka czynszu dzierżawnego nie może być niższa niż ta wskazana w ogłoszeniu do negocjacji.
4. Oferta powinna być przygotowana zgodnie z pkt 9.3.

13. Wadium

Wyzierzawiający nie wymaga wniesienia wadium przy przystąpieniu do negocjacji. Przed złożeniem oferty Dzierżawcy będą zobowiązani do wniesienia wadium.

14. Procedury odwoławcze

Od decyzji Wyzierzawiającego dotyczącej:

- odrzucenia oferty Dzierżawcy,
- niezaproszenia Dzierżawcy do negocjacji.

Dzierżawcy przysługuje odwołanie do Zarządu Wyzierzawiającego w terminie 10 dni od którego Dzierżawca otrzymał informację o podstawie odwołania.

15. Unieważnienie postępowania

Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania bez podania przyczyn bądź odstąpienia od wyboru którejkolwiek z ofert na każdym etapie postępowania.

16. Klauzula informacyjna z art. 13 RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg sp. z o.o. ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg. Kontakt z inspektorem ochrony danych osobowych możliwy jest pod adresem poczty elektronicznej: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl Funkcję inspektora ochrony danych osobowych pełni: Martyna Bernatowicz.
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przygotowaniem postępowania o udzielenie koncesji na roboty budowlane.

- odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 ustawy z dnia 21 października 2016 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi;
- Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez cały okres realizacji umowy
- obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie koncesji
- w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO;
- posiada Pani/Pan:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- nie przysługuje Pani/Panu:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

PREZES ZARZĄDU
Artur Lijewski

Załączniki:

1. Formularz zgłoszenia,
2. Wzór umowy,
3. Lokalizacja przedmiotu dzierżawy,
4. Opis przedmiotu dzierżawy i standardu nabrzeża,

