



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, KRS: 0000157554, Regon: 331046773, Kapitał zakładowy: 34 149 000,00 zł [PLN],
Numer konta bankowego: Santander Bank Polska 49 1090 2659 0000 0001 1341 9556

Kołobrzeg, dnia 17 stycznia 2024 r.

Oznaczenie postępowania: ZP.55.2.2024

ZAPROSZENIE DO NEGOCJACJI

1. Wyzierzawiający

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. 94 351 6765, godziny urzędowania: 7.00 – 15.00.

2. Nazwa postępowania:

Wybór Dzierżawcy w celu wybudowania i prowadzenia atrakcji typu Nautilium lub innej atrakcji o charakterze naukowo-poznawczym w porcie w Kołobrzegu.

3. Informacje dotyczące przedmiotu dzierżawy

1. Przedmiotem postępowania jest wybór Dzierżawcy części nieruchomości przy ulicy Warzelniczej w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu w celu wybudowania i prowadzenia atrakcji typu Nautilium lub innej atrakcji o charakterze naukowo-poznawczym w porcie w Kołobrzegu.
2. Przedmiotem dzierżawy jest część działki gruntu nr 191, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą KW KO1L/00043740/7.
3. Powierzchnia przedmiotu dzierżawy będzie przedmiotem negocjacji.
4. Nieruchomość znajduje się w granicach administracyjnych portu morskiego.
5. Nieruchomość leży w strefie ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 284 z dnia 19.04.1960 r., która stanowi załącznik nr 3 do zaproszenia).
Lokalizacja nieruchomości oznaczona jest na mapce stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego zaproszenia.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód, zezwoleń i decyzji administracyjnych wymaganych przepisami prawa dla planowanych robót, w tym od odpowiedniego organu ochrony konserwatorskiej.

4. Informacje dodatkowe

1. Szczegółowy zakres świadczeń stron określa wzór umowy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zaproszenia.

2. Wyzierzawiający informuje, że jest w posiadaniu Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy Nautilus, który uczestnicy mogą wykorzystać w celu przygotowania zgłoszenia do negocjacji i oferty (PFU stanowi załącznik nr 5 do niniejszego zaproszenia).
3. Dzierżawca, którego oferta zostanie wybrana, w terminie wskazanym w umowie zobowiązany będzie do wybudowania zgodnej z dokumentacją projektową atrakcji, jak również do uruchomienia i prowadzenia tego obiektu.

5. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy

1. Wyzierzawiający oczekuje od Dzierżawcy wybudowania i prowadzenia na przedmiocie dzierżawy atrakcji typu Nautilus lub innej atrakcji o charakterze naukowo-poznawczym, o tematyce związanej z morzem, portem, żeglarstwem, edukacją portową lub turystyką morską.
2. Wyzierzawiający dopuszcza przeznaczenie przedmiotu dzierżawy wyłącznie na cele zgodne z wymaganiami, o których mowa w pkt 1 powyżej oraz 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. Wyzierzawiający nie wyraża zgody na przeznaczenie przedmiotu dzierżawy na funkcje mieszkaniowe lub apartamentowe.

6. Czynsz dzierżawny

Wysokość czynszu dzierżawnego jest kryterium wyboru Dzierżawcy.

Wyzierzawiająca oczekuje czynszu dzierżawnego w wysokości co najmniej 25.000,00 zł netto miesięcznie. Szczegóły dotyczące wysokości czynszu, jego waloryzacji i sposobu płatności określa wzór umowy. W przypadku nieuzyskania w toku postępowania czynszu w żądanej wysokości postępowanie może zostać unieważnione.

7. Czas trwania dzierżawy

Wyzierzawiający zwraca uwagę, że oddanie przedmiotu dzierżawy w dzierżawę na okres powyżej 10 lat wymaga zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej. Jeżeli okres dzierżawy wybranego Dzierżawcy będzie przekraczał 10 lat, umowa zostanie zawarta pod warunkiem wyrażenia zgody przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej. Wyzierzawiający nie dopuszcza zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 30 lat.

8. Opis sposobu przygotowywania zgłoszeń

1. Zgłoszenie Dzierżawcy do negocjacji powinno zawierać:
 - 1) wolę udziału w negocjacjach,
 - 2) koncepcję zamierzenia przygotowaną zgodnie z pkt 9 niniejszego zaproszenia,
 - 3) oświadczenie zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia.
2. W przypadku wątpliwości odnośnie do treści przedłożonych dokumentów Wyzierzawiający 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).

9. Koncepcja

1. Do zgłoszenia do negocjacji Dzierżawca zobowiązany jest załączyć koncepcję (propozycję) planowanego zamierzenia. Koncepcja powinna zawierać w szczególności:
 - 1) proponowany okres dzierżawy i proponowana powierzchnia przedmiotu dzierżawy,
 - 2) opis planowanej działalności jaką Dzierżawca ma zamiar prowadzić na przedmiocie dzierżawy (działalności głównej i ewentualnie działalności ubocznych),
 - 3) opis zamierzeń architektonicznych, w tym w zakresie bryły budynku oraz elewacji (rodzaj materiału, jakość, kolorystyka),
 - 4) opis koncepcji zagospodarowania terenu wokół budynku/obiektu,
 - 5) część graficzną obejmującą m.in.:
 - a) plan sytuacyjny oraz mapę poglądową z lokalizacją terenu,
 - b) wizualizację proponowanej koncepcji przebudowy budynku ze wszystkich stron.
2. Zamierzenie architektoniczne i zagospodarowanie terenu musi spełniać założenia i wytyczne, o których mowa w pkt 10.
3. Wszelkie ewentualne pomiary niezbędne do rzetelnego opracowania koncepcji leżą po stronie Dzierżawcy.
4. Zaleca się Dzierżawcom dokonanie, przed złożeniem zgłoszenia do negocjacji, wizji lokalnej przedmiotu dzierżawy.

10. Założenia i wytyczne zamierzenia architektonicznego i zagospodarowania terenu

W związku z trwającą procedurą uchwalania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, niniejsze wytyczne dla zabudowy są tożsame z planowanymi zapisami planu. Ostateczna koncepcja zabudowy wymagała będzie sprawdzenia zgodności z ostateczną wersją MPZP, która zostanie uchwalona. Dopuszczalne funkcje zabudowy dla przedmiotowego obszaru: budynki związane z obsługą portu jachtowego, składowe i magazynowe, usługowe związane z nauką, oświatą i wychowaniem, kulturą i rozrywką, sportem i rekreacją, biurowe i administracyjne;

1. Zabudowę kubaturową należy lokalizować poza granicą obszarów zalewowych wyznaczonych dla Wyspy Solnej, tj. linią graniczną lustra wody 100-letniej (Q1%);
2. Zabudowę kubaturową należy lokalizować uwzględniając minimalne odległości od terenów kolejowych (min. 20 m) oraz ul. Warzelniczej (min. 10 m);
3. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 15 m;
4. Dla zabudowy możliwa jest realizacja dachów wysokich (25-45 stopni) lub płaskich;
5. W kształtowaniu formy zabudowy należy uwzględnić uwarunkowania widokowe związane z wysokością Mostu Portowego, tj. kształtować zabudowę w sposób uwzględniający tzw. „piątą elewację” – dach, jako widoczny i eksponowany element budynku w widoku z Mostu Portowego;
6. W kształtowaniu formy zabudowy należy uwzględnić ekspozycję elewacji od strony Parsęty w ciągu widokowym od strony miasta (wzdłuż drugiego brzegu Parsęty) i z mostu kolejowego;

7. Projektowana zabudowa powinna nosić znamiona architektury nowoczesnej w zakresie formy i wysokiej jakości rozwiązań materiałowych;
8. Rozwiązania formalne i materiałowe winny nosić znamiona lekkości formy architektonicznej zabudowy;
9. Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić z ulicy Warzelniczej;
10. Wskaźnik intensywności zabudowy obszaru powinien mieścić się w przedziale 0,1 – 3,0;
11. Wskaźnik powierzchni zabudowy nie powinien przekraczać 50%;
12. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 25%;
13. Dla projektowanej zabudowy należy zaplanować obsługę komunikacyjną i miejsca postojowe na przedmiotowym obszarze ze wskazaniem na formę garażu podziemnego zakładając dla każdego przeznaczenia / funkcji:
 - 1 m.p. / 50m² p.u. - dla składów i magazynów,
 - 3 m.p. / 100 m² p.u. - dla usług nauki,
 - 3 m.p. / 100 m² p.u. - dla biur, administracji i usług,
 - 2 m.p. / każde 5 rozpoczętych miejsc konsumpcji - dla gastronomii,

11. Termin składania zgłoszeń

1. Termin składania zgłoszeń do negocjacji upływa **15.03.2024 r.** o godz. 10.00. W tym terminie zgłoszenie winno dotrzeć do Wyzierzawiającego.
2. Zgłoszenie do negocjacji należy złożyć w sekretariacie Wyzierzawiającego (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. Zgłoszenie powinno zostać przesłane na adres poczty elektronicznej sekretariat@zpmkolobrzeg.pl.
4. Wyzierzawiający oceni w pierwszej kolejności spełnianie przez Dzierżawców warunków udziału w postępowaniu.
5. Do udziału w negocjacjach zostaną zaproszone podmioty, które spełniają warunki niniejszego zaproszenia w zakresie:
 - 1) przeznaczenia przedmiotu dzierżawy (o których mowa w pkt 5),
 - 2) koncepcji (o których mowa w pkt 10).
6. Przy analizie zgłoszeń pod względem spełniania warunków wyboru zgłoszeń do negocjacji Wyzierzawiający zastosuje zasadę „spełnia” – „nie spełnia”.

12. Negocjacje

1. Wyzierzawiający podejmie negocjacje z podmiotami zaproszonymi.
2. Ogłoszenie o wyborze zgłoszeń do negocjacji zostanie zamieszczone na stronie internetowej Wyzierzawiającego.
3. Negocjacje będą obejmować zagadnienia architektoniczno-urbanistyczne i biznesowo-prawne. Negocjacje będą polegać będą na:
 - a) ustaleniu warunków umowy,
 - b) uzgodnieniu koncepcji,
 - c) ustaleniu innych kwestii poruszonych w toku negocjacji.
4. Negocjacje odbywać się będą w dniach **08.04.2024 r. - 19.04.2024 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.

13. Oferty

1. Podmioty biorące w negocjacjach zostaną zaproszone do składania ofert.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozszerzenia kręgu podmiotów zaproszonych do składania ofert. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo ograniczenia kręgu podmiotów (biorących udział w negocjacjach) zaproszonych do składania ofert.
3. Oferta powinna być przygotowana zgodnie z pkt 9.3.

14. Wadium

Wyzierżawiający nie wymaga wniesienia wadium przy przystąpieniu do negocjacji.
Przed złożeniem oferty Dzierżawcy będą zobowiązani do wniesienia wadium w wysokości 100.000,00 zł.

15. Procedury odwoławcze

Od decyzji Wyzierżawiającego dotyczącej:

- odrzucenia oferty Dzierżawcy,
- niezaproszenia Dzierżawcy do negocjacji.

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

16. Unieważnienie postępowania

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

17. 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, stosowanie 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. Oświadczenie
2. Wzór umowy
3. Decyzja w sprawie wpisu do rejestru zabytków
4. Mapka - lokalizacja nieruchomości
5. Program Funkcjonalno-Użytkowy
6. Informacje dodatkowe