

Zarząd Spółki Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.  
ogłasza przetarg na dzierżawę nieruchomości gruntowych przy ul. Bałtyckiej 36 i Szyprów 1  
w Porcie Rybackim w Kołobrzegu

**1. Nazwa i adres Ogłaszającego**

**Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
z siedzibą w Kołobrzegu, ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000157554, NIP: 671-16-02-794, REGON: 331046773, tel. 94 35 167 65, kapitał zakładowy 34 149 000,00 zł, www.zpmkolobrzeg.pl, godziny urzędowania: 7:00 – 15:00.

**2. Informacje dotyczące przetargu**

Przetarg prowadzony jest w dwóch wariantach przedmiotu dzierżawy.

W pierwszej kolejności Ogłaszający będzie rozpatrywał oferty złożone w ramach wariantu I. W sytuacji kiedy w ramach wariantu I wpłynęły oferty ważne i dokonany zostanie wybór oferty, odwołuje się przetarg w zakresie wariantu II.

Jeżeli w ramach wariantu I nie wpłyną oferty bądź nie zostanie dokonany wybór, wówczas Ogłaszający przystąpi do rozpatrzenia ofert złożonych w ramach wariantu II.

**3. Przedmiot dzierżawy**

Przedmiotem dzierżawy są nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Porcie Rybackim w Kołobrzegu, w granicach administracyjnych portu morskiego w Kołobrzegu.

Dzierżawa nieruchomości przewidziana jest w dwóch wariantach:

**I. Wariant I**

Przedmiotem dzierżawy są:

1) nieruchomość gruntowa zabudowana, o powierzchni 1.300 m<sup>2</sup>, położona w Kołobrzegu przy ulicy Bałtyckiej, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KO1L/00054216/5, obejmująca działkę gruntu o nr 4/109 obręb 3 Kołobrzeg, oznaczona na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego *Ogłoszenia*,

W skład przedmiotu dzierżawy wchodzi budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni zabudowy 892 m<sup>2</sup>, na który składają się: magazyny, chłodnie, biura, zaplecze socjalne (obiekt Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb).

Budynek zbudowany w latach 70., zmodernizowany w 2006 roku, w stanie dobrym. Nieruchomość leży na terenie zurbanizowanym, uzbrojonym w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną i teletechniczną.

Nieruchomość wyposażona jest w następujące przyłącza: przyłącze wody i kanalizacji.

Nieruchomość nie jest wyposażona w przyłącze energii elektrycznej.

2) plac utwardzony o powierzchni 905 m<sup>2</sup> - stanowiący część działki gruntu nr 13 obręb 3 Kołobrzeg, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00032049/3, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego *Ogłoszenia*;

Teren w 2007 roku został zmodernizowany przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., a w ramach prac wykonano betonową nawierzchnię placu.

- 3) plac utwardzony o powierzchni 290 m<sup>2</sup> obejmujący część działki gruntu nr 4/110 obręb 3 położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00030832/5, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego *Ogłoszenia*;

Teren w 2007 roku został zmodernizowany przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., a w ramach prac wykonano asfaltową nawierzchnię placu.

- 4) plac utwardzony o powierzchni 777 m<sup>2</sup> obejmujący część działki gruntu nr 14 obręb 3 położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00026810/4, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego *Ogłoszenia*;

Na przedmiotowym terenie funkcjonuje obecnie parking samochodowy.

Na terenie utwardzonego placu obejmującego część działki gruntu nr 14 obręb 3 położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00026810/4 usytuowana jest turbina wiatrowa o pionowej osi obrotu tzw. VAWT, o mocy 6 kW (wyposażona w trzy łopaty wiatrowe). Turbina wiatrowa ma wysokość 13,6 metra nad poziom terenu. W skład turbiny wchodzi następujące elementy: rezystory hamujące, falowniki, sterowniki. Konstrukcja turbiny wykonana jest z materiałów kompozytowych. Turbina została przeznaczona do rozbiórki.

Dzierżawca ma prawo rozebrać turbinę we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie ze sposobem i warunkami rozbiórki turbiny wiatrowej wskazanymi w projekcie i w decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego decyzją nr 2/R/2024 z dnia 10.06.2024 r. oraz §6 umowy. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę zostanie przeniesiona na Dzierżawcę zgodnie z art. 40 Prawa budowlanego.

Ww. nieruchomości znajdują się w granicach administracyjnych Portu Morskiego w Kołobrzegu, a dokładnie w jego zachodniej części, w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej Portu Rybackiego przy ul. Szyprów.

Dostęp od strony lądu umożliwiała ulica Bałtycka, która jest drogą gminną i poprzez drogi wewnętrzne, z trzech stron stanowi dojazd do przedmiotowej nieruchomości. Natomiast ruch kołowy skorelowany z ogólnokrajową trasą S6 zapewnia ulica Solna. Każdy z wariantów dostępu do placu daje możliwość przewożenia ładunków o różnych gabarytach, w tym ponadgabarytowych.

Przedmiot dzierżawy objęty jest monitoringiem zewnętrznym wyposażonym w kamery o wysokiej rozdzielczości.

Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawiera załącznik do umowy.

## **II. Wariant II**

Przedmiotem dzierżawy są:

- 1) nieruchomość gruntowa zabudowana, o powierzchni 1.300 m<sup>2</sup>, położona w Kołobrzegu przy ulicy Bałtyckiej, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KO1L/00054216/5,

obejmująca działkę gruntu o nr 4/109 obręb 3 Kołobrzeg, oznaczona na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego *Ogłoszenia*,

W skład przedmiotu dzierżawy wchodzi budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni zabudowy 892 m<sup>2</sup>, na który składają się: magazyny, chłodnie, biura, zaplecze socjalne (obiekt Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb).

Budynek zbudowany w latach 70., modernizowany około 2006 roku, w stanie dobrym. Nieruchomość leży na terenie zurbanizowanym, uzbrojonym w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną i teletechniczną.

Nieruchomość wyposażona jest w następujące przyłącza: przyłącze wody i kanalizacji.

Nieruchomość nie jest wyposażona w przyłącze energii elektrycznej.

- 2) plac utwardzony o powierzchni 413 m<sup>2</sup> - stanowiący część działki gruntu nr 13 obręb 3 Kołobrzeg, położonej w Kołobrzegu przy ulicy Szyprów 1, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW KO1L/00032049/3, oznaczony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego *Ogłoszenia*;

Teren w 2007 roku został zmodernizowany przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., a w ramach prac wykonano betonową nawierzchnię placu.

Ww. nieruchomości znajdują się w granicach administracyjnych Portu Morskiego w Kołobrzegu, a dokładnie w jego zachodniej części, w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej Portu Rybackiego przy ul. Szyprów.

Dostęp od strony lądu umożliwia ulica Bałtycka, która jest drogą gminną i poprzez drogi wewnętrzne, z trzech stron stanowi dojazd do przedmiotowej nieruchomości. Natomiast ruch kołowy skorelowany z ogólnokrajową trasą S6 zapewnia ulica Solna. Każdy z wariantów dostępu do placu daje możliwość przewożenia ładunków o różnych gabarytach, w tym ponadgabarytowych.

Przedmiot dzierżawy objęty jest monitoringiem zewnętrznym wyposażonym w kamery o wysokiej rozdzielczości.

Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawiera załącznik do umowy.

#### **4. Przeznaczenie nieruchomości:**

Wydzierżawiający dopuszcza wykorzystanie przedmiotu dzierżawy wyłącznie na cele zgodne z obowiązującymi przepisami oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wykorzystywanie nieruchomości na funkcje mieszkaniowe lub apartamentowe.

Przedmiot dzierżawy znajduje się na terenie portu morskiego - portu rybackiego. Na sąsiednich nieruchomościach przeważającą działalnością jest działalność związana z rybołówstwem i gospodarką morską.

Oferent zobowiązany jest wskazać w Formularzu ofertowym planowany sposób wykorzystania przedmiotu dzierżawy, zgodny z niniejszym *Ogłoszeniem*.

Dzierżawca zobowiązany będzie do korzystania z przedmiotu dzierżawy i prowadzenia działalności w sposób nieutrudniający prowadzenia działalności na sąsiednich nieruchomościach, w szczególności działalności związanej z rybołówstwem i gospodarką morską.

#### **5. Okres obowiązywania umowy**

Umowa zostanie zawarta na czas oznaczony, na okres 9 lat.

Istnieje możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy w przypadku woli dalszej współpracy. Zawarcie umowy na okres powyżej 10 lat wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej.

## 6. Kryterium wyboru

Kryterium wyboru jest wysokość miesięcznego czynszu dzierżawy nieruchomości. (najwyższa wysokość zaoferowanego czynszu). Wybór zostanie dokonany na podstawie złożonych pisemnych ofert zgodnych z niniejszym *Ogłoszeniem*.

## 7. Warunki przetargu i dzierżawy

- 1) Szczegółowe warunki dzierżawy zawiera załączony do niniejszego *Ogłoszenia* *Wzór umowy* (załącznik nr 1a – dla wariantu I, załącznik 1b – dla wariantu II).
- 2) Cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi:
  - **55.000,00 zł netto** dla wariantu I,
  - **30.000,00 zł netto** dla wariantu II.
- 3) Do zaoferowanego czynszu zostanie doliczony podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki. W przypadku ofert tożsamy cenowo, Oferenci zostaną zaproszeni do ustnych negocjacji.
- 4) Termin wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy: z góry za każdy miesiąc.
- 5) Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłata wadium:
  - w kwocie **10 000,00 złotych dla I wariantu**
  - w kwocie **5.000,00 złotych dla II wariantu**

przelewem na rachunek bankowy Ogłaszającego nr 49 1090 2659 0000 0001 1341 9556, z tytułem „Przetarg na dzierżawę Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb”. Wadium winno być wpłacone do dnia **25.11.2024 r. do godz. 11:00**. Za datę wpływu uważać się będzie moment uznania rachunku Ogłaszającego. Dowód wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.

## 8. Oferty złożone przez Oferentów, którzy:

- 1) w okresie ostatnich 3 lat przed dniem składania ofert byli albo są z Ogłaszającym w sporze sądowym z powodu nieuregulowania zobowiązań (w przypadku spółek osobowych albo spółki cywilnej warunek ten dotyczy wszystkich wspólników),
- 2) którym Ogłaszający wypowiedział umowę najmu lub dzierżawy w okresie ostatnich 3 lat przed dniem składania ofert z powodu nieuregulowania zobowiązań (w przypadku spółek osobowych albo spółki cywilnej warunek ten dotyczy wszystkich wspólników),
- 3) na dzień składania ofert mają zaległości finansowe w stosunku do Ogłaszającego (w przypadku spółek osobowych albo spółki cywilnej warunek ten dotyczy wszystkich wspólników),
- 4) złożyli w ofercie nieprawdziwe informacje lub złożona oferta jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,
- 5) nie wnieśli wadium w wyznaczonym terminie,
- 6) złożyli oferty niezgodne z treścią *Ogłoszenia* lub Formularza ofertowego
  - zostaną odrzucone.

9. Ofertę należy złożyć na Formularzu ofertowym, którego wzór stanowi załącznik do *Ogłoszenia* (załącznik nr 2a – dla wariantu I, załącznik nr 2b dla wariantu II).

10. Oferta musi być podpisana przez Oferenta. Jeśli osoba/ osoby podpisująca ofertę działa na podstawie pełnomocnictwa, powinno ono w swej treści zawierać uprawnienie do podpisania oferty. Oryginał lub kopię pełnomocnictwa potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez mocodawcę (skan oryginału w przypadku ofert składanych drogą

elektroniczną) należy załączyć do oferty. Jeżeli umocowanie do podpisania oferty wynika z dokumentu stwierdzającego status prawny Wykonawcy, do oferty należy dołączyć odpis z rejestru potwierdzający zasady reprezentacji. W przypadku spółek cywilnych oferta winna być podpisana przez wszystkich wspólników. W przypadku gdy ofertę podpisze jeden ze wspólników spółki cywilnej, do oferty należy załączyć pełnomocnictwo(-a) udzielone przez pozostałych wspólników prowadzących wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej.

11. Oferty podpisane przez osoby do tego nieumocowane, zostaną odrzucone. Ofertę należy sporządzić w języku polskim. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

12. **Miejsce, sposób i termin składani ofert**

Oferty należy złożyć w terminie do dnia 26.11.2024 r. do godz. 11:00:

- 1) pocztą tradycyjną lub kurierską – na adres siedziby Zamawiającego przy ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „Przetarg na dzierżawę Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb” lub
- 2) osobiście – w sekretariacie Zamawiającego przy ul. Portowej 41 w Kołobrzegu, w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „Przetarg na dzierżawę Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb” lub
- 3) za pomocą poczty elektronicznej – na adres sekretariat@zpmkolobrzeg.pl, w tytule e-maila wpisując: „Przetarg na dzierżawę Lokalnego Centrum Pierwszej Sprzedaży Ryb”. Ofertę składaną drogą elektroniczną (skan oryginału w formacie PDF) zaleca się przesyłać zaszyfrowaną hasłem (np. przy pomocy programu 7- zip/ Dodaj do archiwum/ZIP/Ustaw hasło). Po upływie terminu składania ofert (godz. 11:00), do wyznaczonej godziny otwarcia ofert (11:15), odrębnym e-mailem należy przesyłać hasło do otwarcia oferty.

Decyduje data i godzina wpływu oferty do Zamawiającego.

13. Rozstrzygnięcie przetargu odbędzie się na podstawie pisemnych ofert złożonych w siedzibie Ogłaszającego, a kryterium wyboru jest najkorzystniejsza cena, tj. najwyższa wysokość zaoferowanego miesięcznego czynszu dzierżawnego netto za cały okres obowiązywania umowy.

14. Umowa dzierżawy zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

15. Ogłaszający poinformuje Oferentów za pomocą poczty elektronicznej o wyborze najkorzystniejszej oferty lub o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru i zamieści te informacje na stronie internetowej zpmkolobrzeg.pl.

16. Ogłaszający poinformuje za pomocą poczty elektronicznej Oferenta, którego oferta została wybrana o terminie i miejscu podpisania umowy.

17. Jeżeli umocowanie do podpisania umowy nie wynika z dokumentu załączonego do oferty (stosownego rejestru), przed podpisaniem umowy należy przedłożyć pełnomocnictwo do podpisania umowy udzielone przez osobę umocowaną. Obowiązek niniejszy dotyczy także przypadku, gdy wspólników prowadzących wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej reprezentuje jeden z umocowanych wspólników.

18. Jeżeli Oferent, którego oferta zostanie wybrana uchyla się od zawarcia umowy, Ogłaszający zatrzyma wadium i może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny. W takim przypadku pozostałe oferty wiążą Oferentów zgodnie terminem związania ofertą.

19. Oferentom, których oferta nie zostanie wybrana Ogłaszający zwróci wadium niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, na konto wskazane w ofercie. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawy, na jego pisemny wniosek.

20. Termin związania ofertą wynosi 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się z upływem terminu składania ofert. W przypadku dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty, pozostałe oferty nadal wiążą Oferentów do upływu terminu związania ofertą.
21. Ogłaszający zastrzega sobie prawo zmiany warunków *Ogłoszenia* i przetargu, odwołania przetargu bez podania przyczyn lub zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
22. Zaleca się Oferentowi zapoznanie się ze stanem przedmiotu dzierżawy przed złożeniem oferty, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Menedżerem Portu Rybackiego – Michałem Ziębą pod nr tel. 605 353 803.

**Otwarcie ofert odbędzie się jawnie w dniu 26.11.2024 r. godz. 11:15 w siedzibie Spółki.**

Załączniki:

1. Wzór umowy (Załącznik 1a – wariant I i Załącznik 1b – wariant II)
2. Formularz ofertowy (Załącznik 2a – wariant I i Załącznik 2b – wariant II)
3. Klauzula informacyjna
4. Opis przedmiotu dzierżawy wraz z mapką
5. Oświadczenie bhp
6. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę wydana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego (decyzja nr 2/R/2024 z dnia 10.06.2024 r.)
7. Projekt rozbiórki obiektu budowlanego.