Warszawa, dnia **[⚫]** 2020 r.

**OGŁOSZENIE O ZAPROSZENIU DO ROKOWAŃ**

**NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI**

Agencja Rezerw Materiałowych

ul. Grzybowska 45, 00-844 Warszawa, NIP: 526-000-20-04

(„**Organizator**”)

zaprasza

do rokowań

w przedmiocie dzierżawy dwóch nieruchomości gruntowych zabudowanych celem prowadzenia działalności gospodarczej szczegółowo określonej w warunkach niniejszego ogłoszenia

(„**Ogłoszenie**”)

1. **Przedmiot rokowań**
   1. **Opis przedmiotu rokowań**
   2. Przedmiotem rokowań jest oddanie nieruchomości opisanej w pkt. 2.1 poniżej w poddzierżawę oraz nieruchomości opisanej w pkt. 2.2 poniżej w dzierżawę, celem prowadzenia na warunkach określonych w niniejszym Ogłoszeniu działalności gospodarczej o charakterze hotelarsko-gastronomicznym oraz realizacji celów opisanych w niniejszym Ogłoszeniu.
   3. **Oznaczenie i opis nieruchomości:**
   4. Część nieruchomości położonej w Rucianem-Nidzie, przy ul. Wrzosowej 1, o powierzchni 29.580 m2, tj. część działki ewidencyjnej nr 3063/2, z obrębu Ruciane Nida (0001) o powierzchni 90.500 m2, dla której Sąd Rejonowy w Piszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta oznaczoną numerem OL1P/00025996/3, której Organizator jest dzierżawcą na podstawie umowy zawartej ze Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Maskulińskim w Rucianem-Nidzie, na której posadowione są:
2. pięć budynków trwale z gruntem związanych (budynek główny murowany z funkcją hotelową, z zapleczem szkoleniowym, z użytkowym poddaszem, budynek techniczny – biologiczna oczyszczalnia ścieków, budynek murowany socjalno-gospodarczy z częścią funkcji mieszkalnej, budynek gospodarczy murowany z częścią funkcji mieszkalnej oraz hotelowej ze stołówką, sanitariat wolnostojący) o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 1.607,63 m2;
3. dziesięć obiektów nietrwale związanych z gruntem (2 domki kampingowe, przeznaczone do rozbiórki, pełniące aktualnie funkcję zaplecza gospodarczego, pawilon – sala telewizyjna, hangar drewniany, budynek drewniany agregatu prądotwórczego, piwniczka na warzywa, wiata gospodarczo-składowa, garaż drewniany, wiaty drewniane;
4. trzydzieści cztery domki kempingowe

(„**Nieruchomość 1**”);

przy czym w odniesieniu do Nieruchomości 1 wyłączone z poddzierżawy zostają:

1. pomieszczenia gastronomiczno-socjalne oraz wyposażenie służące do prowadzenia usług gastronomicznych oraz powierzchnia dachowa hangaru o wielkości 110,40 m2, na których to powierzchniach prowadzona jest działalność gastronomiczna przez podmiot trzeci,

Organizator zastrzega sobie nieodpłatne wykorzystanie bazy noclegowej i szkoleniowej Ośrodka na potrzeby własne w wymiarze 20 dni w każdym roku, z wyłączeniem okresu: lipiec - sierpień.

* 1. Nieruchomość położona w Świnoujściu, przy ul. Juliusza Słowackiego 10-12, stanowiąca działki ewidencyjną nr 34,z obrębu 0012 o pow. 1.214 m2 dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1W/00007576/2, na której posadowiony jest budynek składający się z:

|  |
| --- |
| 1. części hotelowej**:** 26 pokoi gościnnych z łazienkami i balkonami (2 pokoje jednoosobowe, 24 pokoi dwuosobowych); 2. częścigastronomicznej**:** kuchni, stołówkioraz sąsiadujących pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 181,39 m2, teren przed budynkiem od ul. Słowackiego przeznaczony na „ogródek gastronomiczny” o łącznej powierzchni 61,47 m2; 3. częściszkoleniowej**:** sali konferencyjna z projektorem wizualizacji i zestawem głośników |

(„**Nieruchomość 2**”)

przy czym w odniesieniu do Nieruchomości 2 wyłączone z dzierżawy zostają:

i) pomieszczeniakuchni, stołówkioraz sąsiadujących pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 181,39 m2, teren przed budynkiem od ul. Słowackiego przeznaczony na „ogródek gastronomiczny” o łącznej powierzchni 61,47 m2; na których to powierzchniach prowadzona jest działalność gastronomiczna przez podmiot trzeci,

(Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 zwane dalej łącznie także jako „**Nieruchomości**”, a każda z osobna „**Nieruchomością**”).

* 1. Organizator dopuszcza możliwość składania zgłoszeń dotyczących zawarcia umowy dzierżawy na jedną lub wszystkie Nieruchomości łącznie.
  2. Organizator zastrzega sobie prawo do zawarcia umowy dzierżawy (poddzierżawy) na jedną lub dwie Nieruchomości, pomimo złożenia zgłoszeń na zawarcie umowy dzierżawy (poddzierżawy) na wszystkie Nieruchomości łącznie.
  3. **Przeznaczenie nieruchomości i okres dzierżawy:**
  4. Nieruchomości będące przedmiotem rokowań są przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci ośrodków hotelarskich, rekreacyjno-wypoczynkowych lub szkoleniowych, znajdujących się na Nieruchomościach.
  5. Zgodnie z informacjami wskazanymi w Opisie Nieruchomości w pkt. 2 powyżej, cześć powierzchni Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 stanowi przedmiot najmu na rzecz podmiotów trzecich wobec Organizatora, celem prowadzenia działalności gastronomicznej na rzecz ośrodków znajdujących się na przedmiotowych Nieruchomościach.
  6. Organizator zobowiązuje się do wypowiedzenia umów, o których mowa w ust. 3.2 powyżej, lub do podjęcia negocjacji zmierzających do ich rozwiązania. W przypadku, gdy wypowiedzenie przez Organizatora umów, o których mowa w ust 3.2 powyżej nie będzie możliwe, umowy dzierżawy oraz umowa poddzierżawy będą przewidywać, iż dzierżawca powstrzyma się od działań mogących utrudnić lub uniemożliwić prowadzenie powyżej wskazanej działalności, zaś po zakończeniu stosunków najmu, o których mowa powyżej, dzierżawca zobowiąże się do wydzierżawienia powierzchni będących ich przedmiotem oraz prowadzenia na tej powierzchni działalności gastronomicznej.
  7. Umowy dzierżawy oraz umowy poddzierżawy będą przewidywać wejście ich w życie nie później, niż w dniu 1 kwietnia 2021 r. Okres dzierżawy będzie wynosił co najmniej 5 lat od dnia zawarcia umów, maksymalnie do 10 lat.
  8. **Stawka czynszu miesięcznego**
  9. Organizator nie określa minimalnej stawki czynszu dzierżawnego.
  10. Stawka czynszu dzierżawnego powinna obejmować kwotę netto oraz brutto (tj. powiększoną o należny podatek VAT).
  11. Czynsz dzierżawny będzie podlegać corocznej rewaloryzacji o stopień inflacji określony w Komunikacie Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. W przypadku deflacji, czynsz nie będzie ulegał pomniejszeniu.
  12. **Pozostałe warunki**
  13. Szczegółowe warunki umów dzierżawy i poddzierżawy zostały określone:
      1. odnośnie Nieruchomości 1 – w Załączniku nr [2] do niniejszego Ogłoszenia;
      2. odnośnie Nieruchomości 2 – w Załączniku nr [3] do niniejszego Ogłoszenia;

1. **Warunki rokowań**
2. **Procedura rokowań**
   1. rokowania będą składać się z dwóch etapów:
      * 1. etap I rokowań, obejmujący:
3. składanie zgłoszeń przystąpienia do rokowań przez Uczestników;
4. weryfikacji i wyboru najkorzystniejszych zgłoszeń przez Organizatora lub ustalenia braku zgłoszeń spełniających wymagania rokowań określonych w niniejszym Ogłoszeniu;
5. zaproszenia Uczestników, o których mowa w ppkt. (ii) powyżej do Etapu II rokowań;

(„**Etap I**”)

* + - 1. etap II rokowań, obejmujący negocjacje z wybranymi Uczestnikami.

(„**Etap II**”)

1. **Wymogi dotyczące uczestników rokowań**
   1. Uczestnikiem rokowań może być podmiot prowadzący działalność gospodarczą zezwalającą na prowadzenie działalności zgodnej z przeznaczeniem Nieruchomości, tj. działalności hotelarsko-gastronomicznej.
2. **Zgłoszenia** 
   1. Warunkiem przystąpienia do rokowań jest złożenie przez Uczestnika zgłoszenia w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie w terminie do dnia 2 listopada 2020 r. („**Zgłoszenie**”). Za datę złożenia przyjmuje się dzień doręczenia zgłoszenia Organizatorowi.
   2. Zgłoszenie musi zawierać:
   3. imię, nazwisko oraz adres uczestnika albo nazwę firmy oraz siedzibę;
   4. datę sporządzenia zgłoszenia;
   5. oświadczenie uczestnika, że będzie prowadził na terenie nieruchomości działalność gospodarczą zgodną z przeznaczeniem Nieruchomości określonym w Ogłoszeniu;
   6. oświadczenie uczestnika, że zapoznał się z Ogłoszeniem, w tym z wszystkimi warunkami zaproszenia do rokowań oraz dzierżawy (poddzierżawy) Nieruchomości i akceptuje je bez zastrzeżeń;
   7. wskazanie Nieruchomości objętych ofertą;
   8. oferowaną miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego za każdą z Nieruchomości objętych Zgłoszeniem, określoną w sposób jednoznaczny jako stawka brutto;
   9. koncepcję wykorzystania ośrodków znajdujących się na Nieruchomościach;
   10. opis doświadczenia w prowadzeniu działalności hotelarsko-gastronomicznej,
   11. proponowaną długość trwania umowy/umów dzierżawy/poddzierżawy.
   12. polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzoną działalnością w zakresie przedmiotu rokowań na kwotę nie mniejszą niż 300 000,00 zł (trzysta tysięcy złotych zero groszy). Wartości podane w walucie innej, niż PLN w dokumencie potwierdzającym spełnienie warunku, o którym mowa powyżej, będą przeliczane na PLN według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego na dzień wystawienia polisy ubezpieczeniowej.
   13. jeżeli oferta jest składana przez pełnomocnika – stosowne pełnomocnictwo upoważniające do złożenia oferty;
   14. jeżeli oferta jest składana przez przedsiębiorcę – stosowne dokumenty rejestrowe (odpis z KRS, CEIDG);
   15. podpis uczestnika rokowań.
3. **Kryteria oceny zgłoszeń uczestników rokowań**
   1. Oferty będą oceniane według następujących kryteriów według wskazanej wagi:
4. wysokość stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdą z Nieruchomości – 60%
5. koncepcja wykorzystania ośrodka – 20%, w tym:
6. wysokość planowanych nakładów na modernizację – 10%,
7. preferencje dla instytucji państwowych, korzystających z ośrodka – 5%
8. społeczne aspekty prowadzenia działalności (w szczególności zatrudnienie dotychczasowych pracowników ośrodka, zatrudnianie na podstawie umowy o pracę) – 5%
9. minimum 5 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności hotelarsko-gastronomicznej, udokumentowane np. sprawozdaniami GUS  – 10%;
10. długość trwania umowy dzierżawy ponad minimalny okres 5 lat:  6-8 lat – 5%, 9-10 lat – 10%.
11. **Wadium** 
    1. Warunkiem przystąpienia do II etapu rokowań przez wybranych Uczestników jest wpłacenie wadium, na rachunek bankowy Organizatora o numerze: 96 1130 1017 0000 3159 1590 0002, w terminie 3 dni od daty powiadomienia o zaproszeniu do drugiego etapu, zgodnie z punktem 6.3.
    2. Wysokość wadium wynosi 20.000,- zł (dwadzieścia tysięcy złotych) dla wszystkich Nieruchomości,
    3. W przypadku złożenia oferty częściowej tj. dotyczącej jednej Nieruchomości, wysokość wadium wynosi 10.000,- zł (dziesięć tysięcy złotych)
    4. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu kwoty na rachunek Organizatora.
    5. Wadium wniesione przez uczestnika, z którym została zawarta umowy lub umowy dzierżawy lub poddzierżawy, zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego Nieruchomości. Pozostali uczestnicy otrzymają zwrot wadium w terminie 21 dni od dnia (i) zakończenia II Etapu.

* 1. W przypadku odwołania, unieważnienia lub zakończenia rokowań bez wyboru żadnej z ofert zwrot wadium nastąpi w terminie 21 dni od dnia wystąpienia któregokolwiek z powyższych zdarzeń.
  2. Zwrot wadium nastąpi przelewem na rachunek bankowy, z którego nastąpiła wpłata wadium.
  3. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, którego oferta została wybrana w terminie 14 dni od upływu dnia na zawarcie umowy/umów dzierżawy (poddzierżawy) określonego zgodnie z Artykułem 7.6 Ogłoszenia.

1. **Etap I** 
   1. Pisemne Zgłoszenia należy składać w siedzibie Organizatora (ul. Grzybowska 45, 00-844 Warszawa), w pokoju nr 1103 w zamkniętych kopertach opatrzonych danymi identyfikacyjnymi oferenta oraz dopiskiem: „Oferta na dzierżawę ośrodków rekreacyjnych”, w terminie do dnia 2 listopada 2020 r. do godziny 10:00. Oferty składane po terminie nie będą rozpatrywane. Dopuszcza się składanie ofert na dzierżawę wszystkich lub jednej Nieruchomości.
   2. W terminie do dnia 6 listopada 2020 r. Organizator dokona weryfikacji Zgłoszeń pod kątem spełnienia warunków zawartych w Ogłoszeniu oraz dokonana ich oceny. Weryfikacja i ocena zgłoszeń zostaną dokonane w formie niejawnej tj. bez udziału uczestników.
   3. W terminie do dnia 10 listopada 2020 r. Organizator zaprosi wybranych uczestników do Etapu II, w tym wskaże harmonogram rokowań oraz powiadomi pozostałych uczestników o braku zaproszenia do Etapu II.
   4. Organizator zastrzega prawo do:
   5. przedłużenia terminu składania Zgłoszeń;
   6. przedłużenia terminu poinformowania o rozpatrzeniu zgłoszeń;
   7. odstąpienia od rokowań bez podania przyczyny oraz zamknięcia rokowań bez wybrania dzierżawcy/poddzierżawcy;
   8. zaproszenia jednego lub niektórych z uczestników do Etapu II;
   9. zmiany harmonogramu rokowań.
2. **Etap II**
   1. Organizator przeprowadzi rokowania z uczestnikami zaproszonymi do Etapu II w terminach określonych w harmonogramie.
   2. Z przebiegu rokowań z każdym z uczestników zostanie sporządzony protokół rokowań, obejmujący warunki umowy/umów dzierżawy ustalone z danym uczestnikiem. Warunki określone w protokole z rokowań będą wiążące dla uczestnika oraz będą stanowi ofertę zawarcia umowy/umów dzierżawy (poddzierżawy). Dla uniknięcia wątpliwości, w przypadku wyboru oferty uczestnik będzie zobowiązany do zawarcia umowy/umów dzierżawy (poddzierżawy) na warunkach określonych w protokole z rokowań.
   3. W terminie 14 dni od dnia zakończenia rokowań z ostatnim z uczestników, Organizator dokonana wyboru, według jego dyskrecjonalnej oceny, oferty lub ofert, o których mowa w punkcie 2 powyżej, z zastrzeżeniem postanowień punktu 5 poniżej.
   4. W terminie 14 dni od upływu terminu, o którym mowa w punkcie 3 powyżej powiadomi uczestników o wyniku rokowań.
   5. Organizator zastrzega prawo do zakończenia rokowań w dowolnym momencie bez dokonania wyboru żadnej z ofert.
   6. Organizator zawiadomi uczestnika o miejscu zawarcia umowy/umów dzierżawy (poddzierżawy)w terminie 14 dni od daty wyboru oferty. Umowy zostaną zawarte po uzyskaniu zgody właściwego organu zgodnie z art. 38 Ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.
3. **Pozostałe warunki rokowań** 
   1. W sytuacji, gdy z jakichkolwiek przyczyn oddanie którejkolwiek z Nieruchomości w dzierżawę nie będzie możliwe lub dzierżawca będzie się uchylał do zawarcia umowy dzierżawy, co do niektórych (ale nie wszystkich) Nieruchomości objętych ofertą danego dzierżawcy, Organizator będzie uprawniony według własnego uznania do unieważnienia rokowań lub zawarcia umowa dzierżawy z uczestnikiem rokowań, którego oferta została wybrana, w stosunku do pozostałych Nieruchomości.
   2. Organizator zastrzega prawo do zmiany treści niniejszego ogłoszenia, jak również do zmiany warunków rokowań oraz do odwołania rokowań w każdym czasie.
   3. Dodatkowe informacje dotyczące rokowań oraz nieruchomości udzielane są do dnia 21 października 2020 r. telefonicznie pod nr 798 979 137 w dni powszednie w godzinach 8:00 – 16:00 oraz w drogą mailową: [dzn@arm.gov.pl](mailto:dzn@arm.gov.pl)
   4. Uczestnikowi rokowań mogą być udostępnione uzgodnione materiały niezbędne do przygotowania oferty oraz wizja lokalna obiektów, będących przedmiotem rokowań.
   5. Rokowania są ważne bez względu na liczbę uczestników rokowań.

Wykaz załączników do Ogłoszenia:

1. Wzór umowy dotyczący Nieruchomości 1;
2. Wzór umowy dotyczący Nieruchomości 2;