



Przechlewo, dnia 30.08.2024

Zn. spr.: SA.2217.3.2024.MH

OGŁOSZENIE O I PRZETARGU (ZBIERANIE OFERT)

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe

Nadleśnictwo Niedźwiady w Przechlewie ul. Człuchowska 71, 77-320 Przechlewo

tel. (059) 8334371

e-mail: niedzwiady@szczecinek.lasy.gov.pl

NIP: 843-000-30-57

strona internetowa: <https://www.gov.pl/web/nadlesnictwo-niedzwiady>

Rachunek bankowy: BNP PARIBAS S.A. 86 1600 1462 1742 5705 8000 0001

zaprasza do składania ofert w prowadzonym publicznym przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę: **„NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – UL. DWORCOWA 50, 77-320 PRZECHLEWO”**

Podstawa prawna:

1. Art. 39 Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 530);
2. Zarządzenie Nr 26 Nadleśniczego Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie z dnia 31 marca 2020 roku, w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania lasów oraz wydzierżawiania i wynajmowania gruntów i innych nieruchomości w Nadleśnictwie Niedźwiady w Przechlewie (z późniejszymi zmianami).

I. Przedmiot przetargu:

Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie, składająca się z gruntu sklasyfikowanego jako Ls, na którym posadowione są budynki, budowle i inne urządzenia.

Nieruchomość położona na terenie gminy Przechlewo, stanowiąca obecnie pustostan po starej siedzibie Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie, usytuowany przy ul. Dworcowa 50, 77-320 Przechlewo. Lokalizację nieruchomości zabudowanej oraz szczegółową charakterystykę przedmiotu dzierżawy przedstawiono w załączonej poniżej tabeli:

Lp.	Adres leśny	Nr działki ew.	Pow. wydzielenia ha	Pow. dzierżawy ha	Rodzaj pow.	Rodzaj budynku(lokalu), budowli	Pow. użytkowa m ²
	Adres administracyjny				Rodzaj użytku	Nr inwentarzowy	
1.	11-14-2-10-147 -f -00 /Lisewo/	4147/20	0,4366	0,4354	BUD INNE	Budynek biurowy	499,65
						105/00388	
						Bud. garażowy + pom. gospodarcze	127,23
						102/01835	
	22-03-062-0010 /Przechlewo/				Ls	Drogi i place zaplecze	4440,00
						220/00433	
						Parking przy budynku biurowym	784,00
						220/00448	
Ogrodzenie przy biurowcu	-						
291/02071							
Maszt antenowy	-						
210/00382							
Zbiornik ścieków	-						
211/00392							

Adres nieruchomości: ul. Dworcowa 50, 77-320 Przechlewo, gmina Przechlewo, obręb ewidencyjny Przechlewo, działka ewidencyjna nr 4147/20.

Opis stanu budynków i budowli zlokalizowanych na działce 4147/20:

1. Budynek biurowy o nr inw. 105/00388:

Ogólna charakterystyka: nr ewidencyjny budynku 130, identyfikator budynku 220306_2.0010.130_BUD. Przeznaczenie funkcja biurowa, rok budowy 1970, powierzchnia zabudowy 592.00 m², powierzchnia użytkowa 499.65 m².

Charakterystyka techniczna budynku biurowego: biurowiec posiada instalacje: odgromową, kanalizacyjną, wodociągową, ogrzewczą. Kotłownia wbudowana – kocioł CO o nr inw. 310/01662 zasilany olejem opałowym firmy BUDERUS wyprodukowany w 1999 roku o mocy 34 kW, model G115. Nr identyfikacji miejsca (adresu) PLC001 dla urządzenia grzewczego – kocioł na olej opałowy. Biurowiec wyposażony w instalację sieci alarmowej oraz instalację p.poż. w tym: monitoring wizyjny o nr inw. 620/01961, system sygnalizacji pożaru o nr inw. 624/02268. W biurowcu można wyszczególnić: pomieszczenia biurowe, techniczne, gospodarcze, salę konferencyjną, sekretariat, pomieszczenia sanitarne w tym WC damskie i męskie, korytarz, łączniki oraz kotłownię z osobnym wejściem. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy kryty blachą trapezową, jedna kondygnacja nadziemna brak podpiwniczenia. W skład budynku biurowego wchodzi poniżej wymienione dodatkowe elementy wyposażenia wewnętrznego i zewnętrznego:

Lp.	Wyszczególnienie - środki trwałe i wyposażenie przypisane do	Numer inwentarza
-----	--	------------------

budynku biurowego o nr inw. 105/00388		
1.	Monitoring wizyjny (pomieszczenie nr 12)	620/01961
2.	System sygnalizacji pożaru (pomieszczenie nr 9)	624/02268
3.	Kocioł c.o.	310/01662
4.	Urządzenie klimatyzacyjne (pomieszczenie za sekretariatem)	653/02002
5.	Żyrandol z wentylatorem (sekretariat i pomieszczenie nr 16)	808/01368, 808/01369
6.	Ogrzewacz wody JUNIOR (pomieszczenie za sekretariatem)	808/02051,
7.	Reflektorek (sala konferencyjna)	B43/2538, B43/2539
8.	Żaluzje pionowe (sekretariat oraz pomieszczenia nr 2,3,4,5,6,9,10,11,12,13,14,16)	B49/2657, B49/2656, B49/2655, B49/2654, B49/2653, B49/3128, B49/2650, B49/2649, B49/2648, B49/2647, B49/2646, B49/2643, B49/2651
9.	Roleta materiałowa (pomieszczenie nr 6)	B49/2640
10.	Szafka na klucze (pomieszczenie nr 9)	B49/0868
11.	Roleta (sala konferencyjna)	B49/2331, B49/2328, B49/2329, B49/2330, B49/2332
12.	Roleta okienna (pomieszczenie sekretariat)	B49/3606
13.	Koszopopielnica (lokalizacja przy wejściu do biurowca)	B49/3127
14.	Zadaszenie	B49/0833
2. Budynek garażowy + pomieszczenie gospodarcze o nr inw. 102/01835:		
Ogólna charakterystyka: nr ewidencyjny budynku 1002, identyfikator budynku 220306_2.0010.1002_BUD. Przeznaczenie funkcja transportu i łączności, rok budowy 2005 (decyzja - pozwolenie na budowę numer BiK-7531-3/06 z dnia 12.01.2005), powierzchnia zabudowy 148.00 m ² , powierzchnia użytkowa 127.23 m ² . Charakterystyka techniczna budynku: budynek posiada instalacje: elektryczną, wodociągową. W budynku można wyszczególnić: cztery boksy garażowe oraz pomieszczenie gospodarcze z możliwością magazynowania. Konstrukcja murowana, dach dwuspadowy kryty blachą trapezową, jedna kondygnacja nadziemna brak podpiwniczenia.		
3. Drogi i place zaplecze nr inw. 220/00433 (część I):		
Ogólna charakterystyka: powierzchnia placu z płyt typu JOMB. Rok zakończenia budowy 1985.		
4. Parking przy budynku biurowym nr inw. 220/00448:		
Ogólna charakterystyka: parking oraz plac z kostki betonowej. Rok zakończenia budowy 1985.		
5. Ogrodzenie przy biurowcu o nr inw. 291/02071:		
Ogólna charakterystyka: murowane z cegły klinkierowej, przeszła ocynkowana, 2 bramy rozsuwane. Zakończenie budowy 2010.		
6. Maszt antenowy o nr inw. 210/00382:		
Ogólna charakterystyka: konstrukcja kratowa stalowa, wysokości 20m. Elementy przypisane do masztu antenowego - antena bazowa przy biurowcu o nr inw. 800/01681.		
7. Zbiornik ścieków o nr inw. 211/00392:		
Ogólna charakterystyka: konstrukcja żelbetonowa, zagłębiona w ziemi. Rok zakończenia budowy 1980.		

*opisany stan budynków, budowli i innych urządzeń jest wyłącznie informacją poglądową. Ze względu na możliwość obejrzenia budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do dzierżawy przed złożeniem oferty, po stronie Dzierżawcy leży ocena ich stanu.

Cel i przeznaczenie przedmiotu dzierżawy - do odpłatnego używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem wyłącznie na zorganizowanie zaplecza socjalno-bytowego dla pracowników Dzierżawcy. Cel dzierżawy nieruchomości związany z prowadzeniem działalności gospodarczej przez Dzierżawcę (bez prawa prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wynajmu nieruchomości innym podmiotom gospodarczym).

Wydzierżawiający informuje o możliwości przeprowadzenia wizji lokalnej gruntu i nieruchomości zabudowanej, w celu zapoznania się z obecnym stanem przedmiotu dzierżawy.

II. Terminy:

1. Pisemną ofertę w zamkniętej kopercie z dopiskiem: oferta „Przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ – UL.

- DWORCOWA 50, 77-320 PRZECHLEWO – nie otwierać przed 09.09.2024 r. godz. 10⁰⁰** należy składać w sekretariacie Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie, ul. Człuchowska 71, 77-320 Przechlewo do dnia **09.09.2024 roku do godz. 9³⁰**. Wszystkie oferty złożone po terminie zostaną zwrócone oferentom. Za datę złożenia oferty uważa się dzień jej wpływu do punktu kancelaryjnego/sekretariatu siedziby Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie.
2. Komisyjne otwarcie ofert odbędzie się na jawnym posiedzeniu Komisji **w dniu 09.09.2024 roku o godz. 10⁰⁰** w siedzibie Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie przy ul. Człuchowskiej 71, 77-320 Przechlewo.
 3. O wyniku postępowania przetargowego Wydzierżawiający zawiadomi na piśmie wszystkich oferentów nie później niż w terminie **5 dni** od daty zamknięcia przetargu.
 4. Z oferentem, który wygra przetarg zostanie zawarta umowa w terminie **10 dni** od zamknięcia przetargu.

III. Warunki dzierżawy i cena wywoławcza:

1. Wysokość stawki wyjściowej (cena wywoławcza) – za miesięczny czynsz dzierżawy wynosi: **2800,00 zł netto**, (słownie: dwa tysiące osiemset złotych 00/100). Wysokość czynszu dzierżawy nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony do czynszu w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
2. Okres dzierżawy: na czas nieoznaczony.
3. Termin płatności czynszu dzierżawnego: płatny będzie do ostatniego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze, przy czym za dzień dokonania płatności ustala się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego. Czynsz dzierżawny za niepełne okresy rozliczeniowe będzie naliczany proporcjonalnie do czasu trwania umowy.
4. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku wskaźnika ujemnego wysokość czynszu dzierżawy pozostaje bez zmian. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2025 r. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od stawki czynszu z poprzedniego roku. Zmiana wysokości czynszu, w trybie o jakim mowa w niniejszym pkt. nie będzie wymagała aneksu do umowy. O zmianie czynszu

- Dzierżawca zostanie poinformowany poprzez fakturę. Czynsz dzierżawy w zmienionej wysokości obowiązywać będzie od pierwszego stycznia każdego roku.
5. Niezależnie od czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest płacić właściwym organom podatek od wydzierżawionej NIERUCHOMOŚCI i składać właściwe deklaracje podatkowe.
 6. Czynsz dzierżawy nie obejmuje opłaty z tytułu korzystania z mediów /energia elektryczna oraz koszty dystrybucji energii elektrycznej, woda, nieczystości stałe i ciekłe/. Dzierżawca zawrze umowy na: dostawę wody z sieci wodociągowej, usługę odprowadzania ścieków z obiektu, usługę odbioru odpadów komunalnych i inne usługi związane z eksploatacją NIERUCHOMOŚCI bezpośrednio z dostawcami.
 7. Umowa sprzedaży oraz dystrybucji energii elektrycznej zostanie zawarta przez Dzierżawcę bezpośrednio z dostawcą w/w usług, po spisaniu z Wydzierżawiającym protokołu zdawczo-odbiorczego dla punktu poboru energii elektrycznej /na druku przewidzianym przez dostawcę przedmiotowej usługi/, w którym zostanie określony nr PPE, nr licznika oraz jego stan z dnia przekazania nieruchomości.
 8. Dzierżawca jest zobowiązany posiadać przez cały okres trwania umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 300.000,00 złotych. Dzierżawca jest zobowiązany przedłożyć wraz z zawarciem Umowy poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie, a w przypadku upływu okresu ubezpieczenia - przedłożyć Wydzierżawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie, nie później niż w terminie 3 dni od upływu dotychczasowego okresu ubezpieczenia, pod rygorem zawarcia przez Wydzierżawiającego umowy ubezpieczenia Dzierżawcy na koszt Dzierżawcy.
 9. Dzierżawca nie może na wydzierżawionym gruncie wznosić budynków, budowli i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, w szczególności obiektów budowlanych (zdefiniowanych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2029 z późn. zm.) wymagających oraz niewymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę nietrwałe naniesienia mogą być dokonywane tylko na pisemny wniosek Dzierżawcy i za zgodą Wydzierżawiającego udzieloną na piśmie pod rygorem nieważności, a nakłady z tym związane pokrywane będą

przez Dzierżawcę bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od Wdzierżawiającego.

10. Dzierżawca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy dzierżawy NIERUCHOMOŚCI do przestrzegania w jej obrębie wszelkich obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in.: prawa przeciwpożarowego, prawa ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa o ochronie przyrody, prawa ochrony środowiska, prawa dotyczącego odpadów, a także innych przepisów prawa dotyczących gruntów rolnych i leśnych, obowiązek ten dotyczy również oddziaływania na sąsiednie nieruchomości.

IV. Warunki przystąpienia do przetargu:

1. Złożenie w terminie prawidłowej oferty wg formularza załączonego do ogłoszenia – załącznik nr 1.
2. Uczestnik przetargu związany jest z ofertą do daty podpisania umowy na dzierżawę nieruchomości.

V. Warunki jakim powinna odpowiadać oferta:

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Wymaga się, aby wszystkie poprawki były dokonane w sposób czytelny i dodatkowo opatrzone parafą osoby podpisującej ofertę.
3. Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie lub ją wycofać pod warunkiem, że uczyni to przed upływem terminu składania ofert. Zarówno zmiana jak i wycofanie oferty wymagają zachowania formy pisemnej.
4. Zmiany dotyczące oferty powinny być opakowane i zaadresowane w ten sposób co oferta. Dodatkowo opatrzona napisem: "**ZMIANA**" lub "**WYCOFANIE**".
5. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

VI. Pisemna oferta powinna zawierać:

1. Imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę, siedzibę i adres oferenta.
2. Numer telefonu do kontaktu oraz adres poczty elektronicznej.
3. Oferowany miesięczny czynsz dzierżawy (netto) zapisany cyfrowo i słownie.
4. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu (regulaminem przetargu) i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
5. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem przetargu.

6. Oświadczenie, że oferent zapoznał się ze wzorem umowy dzierżawy nieruchomości.
7. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z informacją o skutkach nie zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości.
8. Klauzulę informacyjną dotyczącą przetwarzanie danych osobowych.
9. Datę sporządzenia oferty i podpis oferenta.

VII. Kryteria oceny ofert:

1. Przetarg uznaje się jako ważny, gdy na ręce komisji wpłynie przynajmniej jedna oferta spełniająca warunki przetargu, bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli chociaż jeden uczestnik przetargu zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
2. Rozstrzygnięcie przetargu następuje w dwóch częściach: jawnej i niejawnej.
3. W części jawnej komisja przyjmuje i kwalifikuje oferty do części niejawnej przetargu, przyjmując pisemne wyjaśnienie i oświadczenia oferentów oraz wysłuchuje ich opinii.
4. W części niejawnej następuje wybór ofert.
5. W przypadku złożenia równoważnych najkorzystniejszych ofert komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji między ofertami, którzy złożyli te oferty.
6. Komisja podejmuje decyzje większością głosów, a przypadku równej ilości głosów głos decydujący ma przewodniczący.
7. Elementy oferty, które będą miały wpływ na jej ocenę:

⇒ **Kryterium oceny stanowi: cena 100% (dzierżawa nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej).**

Wydzierżawiający „kryterium oceny” obliczy zgodnie z poniższym wzorem:

$$A_1 = \left(\frac{C_o}{C_n} \times W_A \right)$$

gdzie: A_1 – ilość punktów danej oferty w kryterium cena;
 C_o – cena netto badanej oferty (PLN);
 C_n – cena netto z najwyższą ceną (PLN);
 W_A – waga wskaźnika – 100 pkt.

za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska 100 punktów.

VIII. Wydierżawiającemu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny.

- IX. Od wyniku przetargu nie przysługuje prawo do protestów i odwołań.**
- X. W przypadku, gdy oferent nie zawrze umowy dzierżawy nieruchomości bez usprawiedliwionej przyczyny, zostanie opatrzony zakazem uczestnictwa w kolejnym postępowaniu przetargowym na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości. Zakaz nie obowiązuje w przypadku gdy Wyzierżawiający skorzysta z prawa zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny.**
- XI. Zawarcie umowy:**
1. Z Dzierżawcą wyłonionym w drodze przetargu zostanie podpisana umowa dzierżawy nieruchomości w formie pisemnej według wzoru – załącznik nr 2.
 2. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany treści umowy w czasie jej obowiązywania. Zmiany treści umowy mogą dotyczyć aktualizacji jej zapisów o obowiązujące przepisy prawne i obowiązki Dzierżawcy wynikające ze zmian w przepisach.
 3. Przekazanie NIERUCHOMOŚCI nastąpi na podstawie protokołu przekazania – przyjęcia, do którego załączona zostanie mapka sytuacyjna z naniesionymi granicami wydzierżawionej NIERUCHOMOŚCI. Protokół przekazania-przejęcia stanowi integralną część umowy.
 4. Przekazanie budynków i budowli posadowionego na przedmiocie dzierżawy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu zgodnie z wzorem druku wprowadzonym do instrukcji obiegu dokumentów, w którym zostanie określony stan techniczny poszczególnych budynków, budowli i innych urządzeń. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu stanowi integralną część protokołu przekazania – przyjęcia, o którym mowa w powyższym pkt.
 5. Miejsce i dokładny termin zawarcia umowy podany zostanie w zawiadomieniu o wynikach przetargu nie później niż 10 dni od daty zamknięcia przetargu.
- XII. Postanowienia końcowe:**
1. Warunkiem ważności postępowania i wyboru oferenta przez komisję jest zatwierdzenie protokołu z przetargu przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie.
 2. Niniejsze ogłoszenie jest zarazem regulaminem przetargu.

3. Osobą odpowiedzialną do udzielania wyjaśnień i bezpośredniego kontaktowania się z oferentami jest Starszy Specjalista ds. administracyjnych Marzena Hinc w dni robocze od godz. 8⁰⁰ do godz. 14⁰⁰ w siedzibie Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie lub telefonicznie (059) 8334371 /stacjonarny/, 668 374 538 /komórkowy/.
4. Przedmiot dzierżawy można oglądać po umówieniu wizji lokalnej gruntu i nieruchomości zabudowanej, w celu zapoznania się z obecnym stanem przedmiotu dzierżawy - po uprzednim kontakcie z pracownikiem nadleśnictwa, w dniach od poniedziałku do piątku od godz. 8⁰⁰ do godz. 14⁰⁰.
5. Złożenie oferty jest równoznaczne z akceptacją stanu budynków, budowli i innych urządzeń.
6. Dzierżawca nie ma prawa do zgłaszania roszczeń względem Wydierżawiającego w zakresie stanu nieruchomości.
7. Wzór formularza ofertowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia, w celu bezpośredniego pobrania przez oferentów umieszczono (na czas ogłoszenia postępowania przetargowego) w stojaku informacyjnym znajdującym się na holu głównym (koło tablicy ogłoszeniowej) w siedzibie Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie ul. Człuchowska 71, 77-320 Przechlewo. Formularz ofertowy można pobrać również w siedzibie Nadleśnictwa Niedźwiady w Przechlewie w pomieszczeniu biurowym nr 14 lub ze strony internetowej:
<https://www.gov.pl/web/nadlesnictwo-niedzwiady/wystapienia-komunikaty-i-ogloszenia>.

Wyrażam zgodę na upublicznienie w BIP

Ogłoszono:

1. Tablica ogłoszeń Nadleśnictwa;
2. BIP <https://www.gov.pl/web/nadlesnictwo-niedzwiady/wystapienia-komunikaty-i-ogloszenia>

W załączeniu:

1. Formularz ofertowy;
2. Wzór umowy dzierżawy nieruchomości z załącznikami protokołem przekazania-przejęcia, do którego załączono mapę z lokalizacją nieruchomości, wzór protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu oraz klauzulę informacyjną.