

Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna
34-441 Niedzica, ul. Widokowa 1, tel. 018 26 10 150, email: sekretariat@niedzica.pl

ogłasza nabór ofert na

Najem terenu zlokalizowanego we Frydmanie – Podprzylasku z przeznaczeniem pod działalność usługową związaną z wypoczynkiem i rekreacją

1. Przedmiotem najmu jest:
teren o powierzchni **4 725 m²** zlokalizowany w miejscowości Frydman w rejonie Podprzylasku, nad brzegiem Zbiornika Czorsztyńskiego, częściowo poniżej jego maksymalnego poziomu piętrzenia tj. 534,5 m n.p.m. Położony jest na działce ewidencyjnej numer 8960/134 ujętej w księdze wieczystej nr NS1T/00156208/0, własności ZEW Niedzica S.A. (lokalizację terenu przedstawia [załącznik nr 1](#)).
Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla gminy Łąpsze Niżne – sołectwo Frydman* (Uchwała nr LX-553/24 Rady Gminy Łąpsze Niżne z dnia 26.03.2024 r.) przedmiot najmu położony jest w terenie usług wypoczynku i rekreacji o symbolu 5UWR – zgodnie z [załącznikiem nr 2](#).
2. Do składania ofert uprawnione są wszystkie osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, mogące występować w obrocie gospodarczym, działające we własnym imieniu i na własny rachunek, jak również składające ofertę wspólnie (w tym przypadku warunkiem zawarcia umowy będzie przedstawienie kserokopii umowy regulującej współpracę tych Oferentów).
3. Jeden oferent może złożyć maksymalnie tylko jedną ofertę na najem terenu.
4. Zamawiający dopuszcza prowadzenie na najmowanym terenie działalności w zakresie:
 - 4.1. zgodnym z przeznaczeniem terenu opisanym w *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla gminy Łąpsze Niżne – sołectwo Frydman* objętym Uchwałą nr LX-553/24 Rady Gminy Łąpsze Niżne z dnia 26.03.2024 r. ([wyciąg z treści Uchwały - załącznik nr 3](#));
 - 4.2. działalności handlowo – usługowej;
 - 4.3. pola kempingowego.
5. Oferenci powinni spełniać następujące wymagania formalne:
 - 5.1. przedstawią wszystkie dokumenty oraz informacje wymagane zgodnie z punktem 6;
 - 5.2. dokonają wpłaty wadium w wysokości **5 000,00 złotych** (słownie: pięć tysięcy złotych) przelewem na konto ZEW Niedzica S.A. w banku **PKO S.A. o/ Nowy Targ** nr konta: **10 1240 1574 1111 0000 0790 1809** lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A.,
 - 5.2.1. wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert,
 - 5.2.2. w przypadku wnoszenia wadium przelewem na rachunek bankowy o terminie jego wniesienia decydować będzie data uznania rachunku bankowego Zamawiającego, a w przypadku wpłaty gotówki – termin wpłaty gotówki do kasy Wynajmującego,
 - 5.2.3. wpłata musi zawierać wyraźne zaznaczenie, że dotyczy przedmiotowego postępowania;
 - 5.3. nie zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub innych zobowiązań, które są zobowiązani na mocy obowiązujących przepisów prawa i stosownych umów uiszczać, w tym również dla ZEW Niedzica S.A. ([Formularz ofertowy - załącznik nr 4](#));

- 5.4. posiadają wszelkie wymagane prawem dokumenty potrzebne do prowadzenia działalności ([Formularz ofertowy - załącznik nr 4](#)),
 - 5.4.1. w przypadku braku zgłoszonej działalności Zamawiający dopuszcza możliwość złożenia oświadczenia, iż w przypadku wyboru oferty przez Zamawiającego Oferent zgłosi działalność gospodarczą przed podpisaniem umowy;
 - 5.5. złożą oświadczenie, że Oferent uważa się za związanego z ofertą przez okres 90 dni ([Formularz ofertowy - załącznik nr 4](#));
 - 5.6. złożą oświadczenie, że akceptują „Projekt umowy najmu”, który stanowi [załącznik nr 5](#) do niniejszej dokumentacji;
 - 5.7. złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na przetwarzanie danych osobowych;
 - 5.8. oferta oraz wszystkie dokumenty z nią związane muszą być sporządzone pod rygorem nieważności w języku polskim w formie pisemnej.
6. Oferent zobowiązany jest przedstawić w treści oferty:
- 6.1. propozycję **rocznej stawki netto** ([Formularz ofertowy p.10 – załącznik nr 4](#));
 - 6.2. oświadczenie, że prowadzi działalność gospodarczą na podstawie aktualnego wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) lub Krajowego Rejestru Sadowego (KRS) oraz posiada wszelkie wymagane zezwolenia lub koncesje na prowadzenie działalności gospodarczej jeśli wymagają tego odrębne przepisy,
lub w przypadku nieprowadzenia działalności gospodarczej:
 - 6.2.1. oświadczenie, iż w przypadku wyboru oferty przez Zamawiającego Oferent zgłosi działalność gospodarczą przed podpisaniem umowy;
 - 6.3. pisemne pełnomocnictwo dla osób uprawnionych do podpisywania oferty i podejmowania zobowiązań w imieniu Oferenta, jeżeli osoby te nie są uwidocznione w odpisie z właściwego rejestru lub ewidencji jako upoważnione do reprezentowania Oferenta. W przypadku gdy oferta jest składana wspólnie, pełnomocnictwa muszą być podpisane przez wszystkich uprawnionych reprezentantów Oferentów składających ofertę wspólnie;
 - 6.4. opis prowadzenia proponowanej działalności gospodarczej ([Formularz ofertowy p. 3 – załącznik nr 4](#));
 - 6.5. koncepcję zagospodarowania terenu przedstawioną na mapie sytuacyjnej lub ortofotomapie, możliwą do zrealizowania w świetle ograniczeń aktualnego MPZP gminy Łąpsze Niżne wraz z wstępną wizualizacją projektowanych obiektów;
 - 6.6. oświadczenie, że wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych.
7. Po zawarciu umowy do obowiązków i praw ZEW Niedzica S.A. będzie należeć:
- 7.1. opłacenie podatku od nieruchomości (wzrost opłat w danym roku zostanie uwzględniony w corocznej waloryzacji czynszu);
 - 7.2. kontrola najmowanego terenu.
8. Po zawarciu umowy Najemca może prowadzić na przedmiocie najmu działalność gospodarczą z zachowaniem następujących warunków:
- 8.1. wykorzystania przedmiotu najmu w sposób zgodny z MPZP gminy Łąpsze Niżne, obowiązującymi normami i przepisami oraz zawartą umową z ZEW Niedzica S.A.;
 - 8.2. utrzymywania przedmiotu najmu oraz terenu do niego przylegającego w czystości oraz ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem czystości na przedmiocie najmu i w związku z tym zawarcia odpowiednich umów z uprawnionymi podmiotami do odbioru odpadów i nieczystości;
 - 8.3. każdorazowego pisemnego uzgadniania z ZEW Niedzica S.A. jakichkolwiek robót budowlanych na przedmiocie najmu, w tym budowy obiektów małej architektury i wszelkich robót ziemnych;

- 8.4. jeżeli obowiązujące przepisy prawa, dla prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu będą wymagać uzgodnień z osobami trzecimi, w tym uzyskania pozwoleń od organów administracji publicznej, to Najemca w porozumieniu z ZEW Niedzica S.A. powinien takie uzgodnienia poczynić;
 - 8.5. zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków na kwotę minimum 200 000,00 (słownie: dwieście tysięcy) złotych i przedstawienia polisy ZEW Niedzica S.A. w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy;
 - 8.6. braku możliwości, bez zgody ZEW Niedzica S.A. wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddania na jakiegokolwiek podstawie prawnej całego przedmiotu najmu lub jego części do odpłatnego albo bezpłatnego używania osobie trzeciej;
 - 8.7. płatności ustalonego czynszu w formie przelewu bankowego we wskazanym na fakturze VAT terminie po jej otrzymaniu na rachunek bankowy ZEW Niedzica S.A. wymieniony każdorazowo w tej fakturze. Obniżenie czynszu w trakcie trwania umowy jest niemożliwe.
 - 8.8. ZEW Niedzica S.A. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w wyniku ruchów zwierciadła wody, w tym ponad normalny poziom piętrzenia (tj. powyżej rzędnej 529 m n.p.m.).
9. Umowa zawarta zostanie na czas określony tj. 10 lat od dnia podpisania umowy,
- 9.1. **ostateczny okres wejścia w życie i obowiązywania umowy jest uzależniony od terminu uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A.;**
 - 9.2. w przypadku braku uzyskania zgody organów właścicielskich Spółki ZEW Niedzica S.A. umowa nie zostanie podpisana.
10. Roczny czynsz najmu:
- 10.1. **stawka ostatecznie wynegocjowana z Oferentem;**
 - 10.2. kwota czynszu począwszy od roku 2026 będzie waloryzowana w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS, jak również o kwotę wynikającą ze wzrostu opłat publicznoprawnych ponoszonych od przedmiotu najmu przez ZEW Niedzica S.A.
11. Warunkiem udziału w przetargu jest:
- 11.1. przedłożenie oferty określającej oferowany roczny czynsz najmu w kwocie netto ([Formularz ofertowy p. – załącznik nr 4](#));
 - 11.2. oferta winna być złożona w zaklejonej kopercie opisanej „**Nazwa Oferenta**” i „**Tytuł przetargu**”.
12. Termin składania ofert: do dnia 17 lutego 2025 roku do godziny 9:45.
Oferty można złożyć:
- 12.1. osobiście w Sekretariacie ZEW Niedzica S.A. – ul. Widokowa 1, Niedzica (I piętro),
 - 12.2. przesłać pocztą (decyduje data wpływu do ZEW Niedzica S.A.),
13. Osobami upoważnionymi do kontaktu z Oferentami są:
Szymon Pierwoła, Paweł Jankowski – tel. 18 26 10 132
14. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 17 lutego 2025 roku w sali konferencyjnej ZEW Niedzica S.A. w Niedzicy – ul. Widokowa 1 (I piętro) o godzinie 10:00
15. Organizator przetargu zastrzega sobie:
- 15.1. **prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny;**
 - 15.2. Najemca zostanie wybrany zgodnie z następującym kryterium oceny:

- 80 % - cena (oferta z najwyższym oferowanym czynszem otrzyma maksymalną liczbę punktów 80, pozostałe oferty otrzymają punkty na zasadzie proporcji),
 - 20 % - koncepcja zagospodarowania terenu (przedstawione koncepcje zostaną porównane i ocenione w skali 0-20 pkt. W ocenie pod uwagę będą brane w szczególności: zgodność koncepcji z MPZP Łąpsze Niżne oraz dostosowanie jej do specyfiki terenów zalewowych);
- 15.3. prawo do przeprowadzenia przetargu ustnego (licytacji) jeżeli uczestnicy przetargu otrzymają tę samą liczbę punktów. Postąpienie przetargowe nie mniejsze niż 100,00 złotych;
- 15.4. ZEW Niedzica zastrzega sobie możliwość negocjowania z wybranymi przez siebie Oferentami;
- 15.5. **ocenie podlegać będą tylko oferty, które spełnią wymogi formalne.**
16. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy:
- 16.1. Najemca udziela gwarancji finansowych w formie pieniężnej możliwych do wniesienia przelewem na konto ZEW Niedzica S.A. w banku **PKO S.A. o/ Nowy Targ** nr konta: **10 1240 1574 1111 0000 0790 1809** lub gotówką w kasie ZEW Niedzica S.A. **w wysokości 2/12 rocznego czynszu netto** lub przedstawi bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na równoważną sumę gwarancyjną płatną na pierwsze żądanie ZEW Niedzica S.A.
- 16.2. W przypadku wnoszenia zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej wzór gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej winien uzyskać akceptację Zamawiającego Gwarancja powinna być pisemna, nieodwołalna, bezwarunkowa, bez prawa badania zasadności roszczenia przez gwaranta, płatna na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego.
- 16.3. Termin udzielenia gwarancji finansowej – w dniu rozpoczęcia umowy.
17. Pozostałe istotne informacje:
- 17.1. wpłata wadium, o którym mowa w punkcie 5.2 przepada na rzecz ZEW Niedzica S.A. w razie:
- 17.1.1. uchylenia się przez Oferenta, który został wybrany w postępowaniu przetargowym, od podpisania umowy zgodnej z „Projektem umowy najmu” w terminie określonym przez ZEW Niedzica S.A.,
 - 17.1.2. przedstawienia w ofercie nieprawdziwych danych,
 - 17.1.3. gdy zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta;
- 17.2. wyniki postępowania przetargowego zostaną ogłoszone w formie ogłoszenia na stronach internetowych ZEW Niedzica S.A. oraz wywieszzone na Tablicy ogłoszeń w ZEW Niedzica S.A.;
- 17.3. wybrany w postępowaniu przetargowym Oferent będzie zobowiązany do podpisania umowy w wyznaczonym przez ZEW Niedzica S.A. terminie (pod warunkiem uzyskania przez ZEW Niedzica S.A. uprzedniej zgody organów właścicielskich);
- 17.4. jeżeli wybrany Oferent nie podpisze umowy w wyznaczonym terminie, ZEW Niedzica S.A. może wytypować drugiego w kolejności na liście wyboru Oferenta i poddać go procedurze opisanej powyżej;
- 17.5. ZEW Niedzica S.A. może unieważnić postępowanie przetargowe na każdym jego etapie i bez ponoszenia odpowiedzialności wobec Oferentów. Wszystkie koszty i ryzyko związane z przygotowaniem i przedłożeniem oferty, niezależnie od wyniku postępowania przetargowego ponosi Oferent;
- 17.6. zwrot wadium, o którym mowa w punkcie 5.2 oferentom, którzy nie zostali wybrani do realizacji przedmiotu postępowania przetargowego nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od ogłoszenia wyników przetargu, zaś Oferentowi, który został wybrany do podpisania umowy, najpóźniej w dniu przedstawienia przez niego zabezpieczenia finansowego zgodnie z wymogami zawartej umowy;
- 17.7. ZEW Niedzica S.A. dopuszcza możliwość wliczenia wadium na poczet gwarancji finansowej udzielonej przez wybranego Oferenta w ramach zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

18. Załączniki:

Załącznik nr 1 – Mapa z lokalizacją terenu,

Załącznik nr 2 - Teren na tle rysunku MPZP,

Załącznik nr 3 - Wyciąg z Uchwały nr LX-553/24 Rady Gminy Łąpsze Niżne z dnia 26.03.2024 r.

Załącznik nr 3 - Formularz Ofertowy,

Załącznik nr 4 - Projekt umowy najmu.


Członek Zarządu
Dariusz Łatawiec

Niedziela, 29 stycznia 2025 r.

