

OGŁOSZENIE

**Międzynarodowy Dom Kultury w Międzyzdrojach
Ogłasza przetarg ustny
na wydzierżawienie lokalu użytkowego, składającego się
z 3 pomieszczeń w kompleksie Amfiteatru
w Międzyzdrojach ul. Bohaterów Warszawy, z przeznaczeniem na
zagospodarowanie, urządzenie i prowadzenie sanitariatów
publicznych i przechowalnię bagaży.**

Lokal użytkowy – sanitariaty, składający się z 3 pomieszczeń o powierzchni użytkowej ogółem 55.67 m², zlokalizowany jest w kompleksie Amfiteatru w Międzyzdrojach przy ul. Bohaterów Warszawy 18 a (wejście od strony wydm przy Galerii nr 3 na działce gruntu nr 77, na której Międzynarodowy Dom Kultury w Międzyzdrojach ma ustanowione użytkowanie.

Lokal może być przeznaczony do wydzierżawienia wyłącznie na zagospodarowanie i urządzenie oraz prowadzenie sanitariatów publicznych oraz przechowalnię bagaży, na okres od 15.04.2010 do 30.04.2030 r. Projekt zagospodarowania stanowi załącznik nr 1 do ogłoszenia.

Wszystkie informacje na temat ogólnej specyfikacji i warunków udziału w przetargu i szczegóły dotyczące zasady wydzierżawienia lokalu użytkowego umieszczone są w załączniku nr 1 do ogłoszenia. Projekt umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 2 do ogłoszenia.

Treść specyfikacji i projekt umowy jest umieszczony na stronie internetowej MDK – www.mdkmiedzyzdroje.com

Wszystkich informacji można również uzyskać u dyrektora lub kierownika Międzynarodowego Domu Kultury w Międzyzdrojach ul. Bohaterów Warszawy 20, w godz. 08.00 do 16.00 lub telefonicznie (091) 32 82 600.

Przetarg odbędzie się w dniu 09 kwietnia 2010 roku o godz. 10.00 w siedzibie Międzynarodowego Domu Kultury w Międzyzdrojach.

Załącznik nr 1

Ogólna Specyfikacja warunków udziału w konkursie pisemnych ofert

I. Ogólny opis lokali użytkowych:

1. Lokal użytkowy, składający się z 3 pomieszczeń zlokalizowany jest w kompleksie Amfiteatru w Międzyzdrojach przy ul. Bohaterów Warszawy 18a.

2. Stan techniczny lokali – stan surowy, do kapitalnego remontu i przystosowania do działalności wskazanej w ogłoszeniu.

3. Opis techniczny pomieszczeń:

1) pomieszczenie nr 1 – wejście od strony wydm o powierzchni 11.73 m², wymaga przystosowania do zagospodarowania na ciąg komunikacyjny przejście do sanitariatów (demontaż ściany działowej), przechowalnię bagaży oraz pomieszczenie dla prowadzącego działalność,

2) pomieszczenie nr 2 – stan surowy (komunikacja), o powierzchni 25.74 m² wymaga dostosowania do potrzeb urządzenia sanitariatu damskiego oraz prysznic – pełny zakres prac,

3) pomieszczenie nr 3 – sanitariat męski, o powierzchni użytkowej 18.20 m², zmiana zagospodarowania i dostosowanie go do potrzeb sanitariatów męskich i prysznic. Pomieszczenie wyposażone jest w urządzenia sanitarne.

Wejście do pomieszczeń należy dostosować dla potrzeb prowadzenia publicznych toalet – sanitariatów i punkt przechowalni bagaży od strony wydm a na zabezpieczenie sanitariatów toalet podczas imprez organizowanych w obiekcie Amfiteatru należy uruchomić wejście od strony placu koncertowego.

Oferent wygrywający przetarg na urządzenie, zagospodarowanie i prowadzenie sanitariatów publicznych zobowiązany będzie do wykonania remontu wg. zatwierdzonej koncepcji zagospodarowania wykonanej przez projektanta Panią Annę Płatek z Biura Projektowego Archidea oraz pod nadzorem wskazanego przez MDK inspektora nadzoru (obiekt znajduje się w okresie gwarancji powykonawczej).

Lokale wyposażony jest w urządzenia techniczne: przyłącze energetyczne, przyłącze gazowe i częściowe (tylko w pomieszczeniu nr 3) wodno-kanalizacyjne.

Na wszystkie techniczne rozwiązania urządzenia pomieszczeń należy uzyskać zgodę i akceptację projektanta i MDK.

4. Lokale nie posiadają: klimatyzacji, samodzielnego systemu p. poż., wyciszenia pomieszczeń.

5. Teren przed pomieszczeniem nr 1 i od strony placu koncertowego nie stanowi integralnej części z lokalem i może stanowić odrębną formę zagospodarowania i warunków dzierżawy, wg odrębnych uzgodnień.

6. Lokal użytkowy przeznaczony jest do samodzielnego zagospodarowania i przygotowania technicznego wg przedstawionej koncepcji zagospodarowania, z uwzględnieniem wszystkich wytycznych projektanta i inspektora nadzoru wskazanych przez MDK.

II. Warunki dzierżawy:

1. Termin zawarcia umowy dzierżawy **od 15.04.2010 r., na okres 20 lat, termin zakończenia umowy 30.04.2030 r.**

2. Minimalna cena wywoławcza czynszu rocznego za wydzierżawienie lokali użytkowych – 3 pomieszczeń wynosi – **20.000,00 zł**, słownie: dwadzieścia tysięcy zł, do kwoty netto dolicza się podatek VAT w wysokości 22 %.

3. Postąpienie – 500 zł.

Uwaga:

4. Uwzględniając znaczne koszty poniesione przez przyszłego dzierżawcę na zagospodarowanie i urządzenie sanitariatów - MDK przez okres 3 lat od daty zawarcia umowy zastosuje zniżkę w czynszu rocznym w wysokości 50 % ogólnej jego wartości.

5. Po 3 latach MDK będzie naliczać czynsz w wysokości ustalonej w przetargu, zgodnie z warunkami umowy.

6. W wartości czynszu wliczony jest: należny podatek od nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości (bez nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy), koszty systemu przeglądów i serwisów urządzeń technicznych, mediów i kotłowni.

III. Przedmiot dzierżawy i cel przeznaczenia:

MDK wydierżawi lokal użytkowy z przeznaczeniem wyłącznie na określoną w ogłoszeniu, bez możliwości prowadzenia działalności punktów małej gastronomii, lokali gastronomicznych i salonów gier.

Cel działalności w lokalu – zgodnie z ogłoszeniem.

IV. Warunki uczestnictwa w przetargu:

Oferent jest zobowiązany przedłożyć Komisji Przetargowej:

- 1) dokument potwierdzający dane osobowe oferenta,
- 2) kserokopię dokumentu potwierdzającego prowadzenie działalności gospodarczej, a w przypadku osób pragnących rozpocząć działalność oświadczenie, że zarejestrują działalność gospodarczą,
- 3) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu, warunkami zawartymi w specyfikacji oraz warunkami umowy z adnotacją, że przyjmują je bez zastrzeżeń,

4) oświadczenie, że dostosowanie pomieszczeń do wskazanej w ogłoszeniu działalności wykona na koszt i ryzyko, zgodnie z koncepcją projektanta i zaleceniami inspektora nadzoru wskazanego przez MDK, zgodnie ze sztuką budowlaną,

V. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłata wadium na konto MDK w wysokości 5.000, 00 zł słownie: pięć tysięcy zł, na konto MDK wskazane przez dział księgowości MDK i posiadanie jego kserokopii w dniu przetargu.

V. Termin ustnego przetargu ustala na dzień 09 kwietnia 2010 r. godz. 10.00 , w siedzibie MDK.

VI. Kryteria stosowane przy dokonaniu wyboru oferty – najwyższa wartość zaproponowanego rocznego czynszu za dzierżawę pomieszczeń.

VII. Informacje dodatkowe:

1. Pomieszczenia można obejrzeć po ustaleniu daty spotkania z dyrektorem MDK lub kierownikiem, tel. 091 32 82 600 lub 608489038.
2. Projekt umowy dzierżawy stanowić będzie załącznik Nr 2, do niniejszego ogłoszenia.
- 3. Dyrektor MDK zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.**

**Dyrektor
Międzynarodowego Domu Kultury**

Jadwiga Bober

Załącznik nr 2

Projekt

UMOWA Nr

Zawarta w dniu r. w Międzyzdrojach pomiędzy
Międzynarodowym Domem Kultury w Międzyzdrojach ul. Bohaterów Warszawy 20,
reprezentowany przez :
Dyrektora - Jadwigę Bober
zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”,
a

NIP
zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy –pomieszczenia sanitarne – toalety publiczne położony w Międzyzdrojach przy ulicy Bohaterów Warszawy 18 a, zlokalizowany w kompleksie Amfiteatru w Międzyzdrojach ul. Bohaterów Warszawy 18a, zgodnie z załącznikiem mapowym, o powierzchni ogółem 56.67 m².

§ 2

1. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości.

2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy „Dzierżawcy” nastąpi protokolarnie, w terminie do 1 miesiąca od daty ogłoszenia wyników wyboru oferenta, po podpisaniu umowy. Protokół przekazania stanowić będzie załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

3. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę lokal użytkowy określony w § 1 umowy z przeznaczeniem na działalność określoną w § 3 umowy.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że w lokalu użytkowym pn. Toalety publiczne- sanitariaty będący przedmiotem niniejszej umowy prowadzić będzie działalność, zgodnie z przeznaczeniem określonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania remontu zgodnie opracowaną koncepcją i wymogami technicznymi ustalonymi z projektantem i inspektorem nadzoru.

3. Dzierżawca będzie prowadził działalność na własny koszt i ryzyko.

4. Wyłączenie przedmiotu dzierżawy lub jego części z eksploatacji i wstrzymanie działalności, o której mowa w ust. 1 – 2, na czas robót remontowo-budowlanych uzgodnionych z Wydierżawiającym nie będzie uznane za nie wywiązywanie się Dzierżawcy z obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 4

1. Dzierżawca wykona remont i przygotowanie lokalu do działalności w lokalu, zgodnie z zatwierdzonym projektem i koncepcją zagospodarowania i wyposażenia, na własny koszt.

2. Wykonanie przez Dzierżawcę innych nakładów w dzierżawionym lokalu nie ujętych w zatwierdzonej przez Wydierżawiającego koncepcji, o których mowa w ust. 1 oraz wykonania wizualizacji reklam zewnętrznych – wymaga każdorazowo uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności, która nie będzie zakłócała funkcjonowania obiektu Amfiteatru.
4. Strony zgodnie ustalają, że realizacja remontu, o której mowa w ust. 1 na przedmiocie dzierżawy nastąpi w terminie do dnia r.. Remont będzie przeprowadzany w sposób nie kolidujący z funkcjonowaniem kompleksu Amfiteatru.
5. Wszelkie nakłady dokonane na przedmiot dzierżawy stają się własnością Wydierżawiającego z chwilą ustania niniejszego stosunku prawnego z jakiegokolwiek przyczyny i tytułu prawnego. W takiej sytuacji Dzierżawcy nie przysługuje prawo do wynagrodzenia czy odszkodowania, a Dzierżawca niniejszym zrzeka się w całości wszelkich roszczeń o takie nakłady lub ich równowartość.
6. Zastrzeżenie zawarte w ust. 5 dotyczy również nakładów, które obciążają Wydierżawiającego, a zostały wykonane przez Dzierżawcę.
7. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo:
 - a) kontroli postępu i jakości prowadzonych robót remontowo-budowlanych, zgodnie z koncepcją i projektem technicznym,
 - b) uczestnictwa w odbiorze robót remontowo-budowlanych przez komisję powołaną przez Wydierżawiającego,
 - c) wstrzymania prac remontowo-budowlanych, w przypadku stwierdzenia wad w ich wykonywaniu, zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi.
 - d) kontroli zabezpieczenia przejścia na teren placu koncertowego podczas organizowanych koncertów i programów artystycznych i rozrywkowych organizowanych na terenie Amfiteatru i placu koncertowego.

§ 5

Obowiązek ubezpieczenia nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy oraz zgromadzone w nim wyposażenie i z tytułu odpowiedzialności cywilnej spoczywa na Dzierżawcy.

§ 6

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za działalność Dzierżawcy oraz mienie zgromadzone na przedmiocie dzierżawy.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas określony – 20 lat, od np..... 15.04.2010 r. do 30.04.2030 roku.

§ 8

1. Ustala się na 2010 r. roczny czynsz z tytułu dzierżawy lokalu w wysokościzł sł. zł plus należny podatek VAT w wysokości 22 % . Łączny czynsz dzierżawny stanowi wartośćzł brutto, sł. dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset zł.
2. Czynsz w 2010 r. płatny będzie w 3 ratach (proporcjonalnie od 15.04.2010 r.), w sposób następujący:
 - a) 50% wartości ogólnego rocznego czynszu, z góry przed podpisaniem niniejszej umowy, w wysokości plus VAT

- b) 25 % wartości ogólnego rocznego czynszu, w wysokościplus należny podatek VAT, w wysokości 22 %, w terminie do dnia 15 lipca 2010 r.
- c) 25 % wartości ogólnego czynszu, w wysokościplus należny podatek VAT w wysokości 22 %, w terminie do 15.01.2010 roku.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia czynszu ustalonego w ust. 2 i 3 umowy z góry do 15 każdego miesiąca kalendarzowego kwartału, na konto MDK, na podstawie wystawionej faktury VAT przez Wydierżawiającego.
5. Za nieterminowe wpłaty naliczane będą odsetki ustawowe.
6. Czynsz dzierżawny na każdy następny rok kalendarzowy, począwszy od 01.01.2011 r. waloryzowany będzie o średnioroczny wzrost towarów konsumpcyjnych ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa GUS, z mocą obowiązującą od 01.01 – każdego roku, o czym Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę pisemnie w formie aneksu do umowy.
7. Na każdy rok następny czynsz dzierżawny płatny będzie w 4 równych ratach, w wskazanych terminach płatności:
- I rata - do 15.01,
 - II rata - do 15.04,
 - III rata - do 15.07
 - IV rata - do 15.10
- każdego roku.

§ 9

1. Umowa może ulec rozwiązaniu za zgodą stron w każdym czasie bez obowiązku wypłaty przez Wydierżawiającego odszkodowania za poniesione nakłady dokonane na przedmiot dzierżawy do czasu jego wydania Wydierżawiającemu.
2. Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku:
- a) gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) gdy Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub będzie korzystał z niego w sposób powodujący pogorszenie jego stanu technicznego,
 - c) jeżeli dzierżawca samowolnie zmieni określony profil działalności lub jego część,
 - d) jeżeli Dzierżawca nie będzie realizował w całości lub jego części zapisów § 3,
 - e) jeżeli Dzierżawca nie będzie wykonywał innych postanowień umowy,
 - f) gdy Dzierżawca nie będzie dotrzymywał zobowiązań wynikających z oferty, która została wybrana na warunkach określonych w ogłoszeniu konkursowym, złożonej w postępowaniu konkursowym.
 - g) samowolnej zmiany struktury budowlanej obiektu,
 - h) dewastacji zewnętrznej lub wewnętrznej lokalu zamierzonej bądź niezamierzonej, która spowoduje pogorszenie wizerunku zewnętrznego kompleksu Amfiteatru,
4. W sytuacji określonej w ust. 2 Dzierżawcy nie przysługuje prawo do dochodzenia zwrotu poniesionych do tego dnia nakładów, które przechodzą na własność Wydierżawiającego, a Dzierżawca niniejszym zrzeka się roszczeń w tym zakresie.

§ 10

1. Wydierżawiający poza czynszem dzierżawy będzie obciążać Dzierżawcę, kosztami:
- a) za zużycie i dostawę energii elektrycznej wg odczytów liczników, dzierżawca będzie zobowiązany do zamontowania urządzenia pomiarowego,

- b) dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wg odczytów liczników, dzierżawca będzie zobowiązany do zamontowania urządzenia pomiarowego,
 - c) dostawę gazu wg odrębnych ustaleń,
2. Dzierżawca zawrze umowę na wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, które mogą być ustawione w miejscu wskazanym przez Wydzierżawiającego.
Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem wyżej wymienionych obowiązków nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
- 1) racjonalnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy, zgodnie z celem wymienionym w § 3 umowy,
 - 2) przestrzegania przepisów administracyjnych i sanitarnych dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym porządku i czystości stosując się do zarządzeń władz sanitarnych i porządkowych,
 - 3) uzyskania wszelkich pozwoleń i decyzji wynikających z przepisów administracyjnych, budowlanych, p.poż, sanitarnych i innych wymaganych przy prowadzeniu określonej działalności.
2. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem obowiązków wyżej wymienionych nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 12

Dzierżawca nie ma prawa przelewać swoich uprawnień bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 13

1. Po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek przekazać protokolarnie Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w terminie 14 dni licząc od dnia zakończenia umowy.
2. W przypadku uchybienia terminowi określonemu w ust. 1, Dzierżawca upoważnia osoby wyznaczone przez Wydzierżawiającego do wstępu na teren dzierżawionego lokalu bez obecności Dzierżawcy.
3. W przypadku opisanym w ust. 2 wszelkie rzeczy należące do Dzierżawcy, pozostawione w przedmiocie dzierżawy, Wydzierżawiający przekaże na przechowanie wybranej przez siebie osobie lub instytucji, na koszt Dzierżawcy.
4. W razie gdyby Dzierżawca będzie zalegał wobec Wydzierżawiającego z czynszem dzierżawnym lub jakimikolwiek innymi opłatami, Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do zbycia rzeczy, o których mowa w ust. 3 i zaliczenia uzyskanej ceny na poczet należnych Wydzierżawiającemu należności.
5. W przypadku nie wydania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 500,00 PLN za każdy dzień opóźnienia niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu za okres zajmowania przedmiotu dzierżawy.
6. Upoważnienia zawarte w ustępach poprzedzających, z uwagi na ich cel i treść łączącego strony stosunku prawnego mają charakter nieodwołalny.

§ 14

W terminie 1 miesiąca od daty podpisania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć Wydzierżawiającemu akt notarialny zawierający oświadczenie Dzierżawcy o

poddaniu się egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy oddanego w dzierżawę, w przypadku braku realizacji postanowień niniejszej umowy.

§ 15

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy oraz sposobu i jakości realizacji programu kulturalno-artystycznego.

§ 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy muszą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Obowiązek dokonania rejestracji umowy i uiszczenia opłat spoczywa na Dzierżawcy.

§ 19

Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przed właściwym dla siedziby Wydierżawiającego Sądem Powszechnym.

§ 20

Umowę niniejszą sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Rzuty przebudowy toalet przy amfiteatrze.

