

OGŁOSZENIE O PRZETARGU
z dnia 1 czerwca 2018 r.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej "TERMY Uniejów"
Sp. z o. o. w Uniejowie (dalej: „Organizator”)

Ogłasza pisemny ofertowy przetarg nieograniczony na dzierżawę nieruchomości gruntowej oznaczonej nr geodezyjnym działek 14/1, 14/2, 74/1 oraz 74/2 przy ul. Towarzystwa Przyjaciół Uniejowa w Uniejowie, która zostanie zabudowana obiektem ApartHotelu Termy Uniejów tj. wielofunkcyjnym kompleksem restauracyjno – konferencyjno – rekreacyjno – hotelowym z funkcjami pomocniczymi, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności hotelowej, gastronomicznej, konferencyjnej i rekreacyjnej oraz działalności pomocniczych i uzupełniających w stosunku do ww. działalności

I. ORGANIZATOR PRZETARGU

1. Nazwa i dane teleadresowe:

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „TERMY UNIEJÓW” Sp. z o.o. w Uniejowie, zwana dalej „Organizatorem”

Adres: ul. Polna 37, 99–210 Uniejów

Telefon: 63 28 88 071, Fax: 63 28 88 071, 63 288 95 55

Strona internetowa zamawiającego: www.termyuniejow.pl

Adres e-mail: termy@uniejow.pl

2. Sposób porozumiewania się:

Wszelką korespondencję do Organizatora związaną z niniejszym przetargiem należy wyłącznie w formie pisemnej kierować na adres:

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „TERMY UNIEJÓW” Sp. z o. o. w Uniejowie, ul. Polna 37, 99–210 Uniejów

Godziny pracy: dni robocze od poniedziałku do piątku: 7:00 - 15:00,

Telefon: 63 28 88 071, Fax: 63 28 88 071, 63 288 95 55

Adres e-mail: termy@uniejow.pl

II. OGÓLNE ZASADY PRZEPROWADZENIA PRZETARGU

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej oraz podmioty te występujące wspólnie w ramach umowy konsorcjum, o ile spełniają warunki określone w treści Regulaminu (zwane dalej „Oferentami”).
2. Przetarg zostanie przeprowadzony, jako przetarg pisemny nieograniczony.
3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest dokonanie wpłaty wadium (uznanie na rachunku Organizatora) do dnia 10 sierpnia 2018 r. (3 dni przed terminem przetargu) w pieniądzu /wyłącznie przelewem/ na Konto PGK "TERMY Uniejów" w Banku Spółdzielczym w Poddębicach o/Uniejów Nr [06 92630000 2000 2705 2002 0001](https://www.konto-pgk.pl) oraz złożenie pisemnej oferty wraz z załączonym dowodem wpłacenia wadium.
4. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1).imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę firmy, jej siedzibę, w razie gdy oferentem jest osobą prawną do oferty powinny być dołączone dokumenty rejestracyjne oferenta takie jak:
 - 2)aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego o rejestracji firmy lub z innego rejestru działalności gospodarczej,
 - 3)potwierdzenie Urzędu Skarbowego o zarejestrowaniu podmiotu jako podatnika VAT,
 - 4)zaświadczenie Urzędu Statystycznego o nadanym numerze identyfikacyjnym REGON,
 - 5)określenie przedmiotu dzierżawy, na który składana jest oferta,
 - 6)oferowane warunki dzierżawy, w tym cena wyższa niż warunki wywoławcze,
 - 7)dowód wpłacenia wadium, za datę wpłacenia wadium uważa się datę wpływu gotówkido dnia 10.08.2018 r. na rachunek Organizatora w Banku Spółdzielczym w Poddębicach o/Uniejów Nr [06 92630000 2000 2705 2002 0001](#),
 - 8)koncepcję działalności/ biznesplan planowanej działalnościna **ApartHotelu Termy Uniejów,w tym działalności hotelarskiej, gastronomicznej, konferencyjnej i rekreacyjnej** w zakresie wpływów dla Organizatora a także dla Inwestorów nabywców poszczególnych lokali.
-

5. Zawiadomienie ustalonego w drodze przetargu zwycięzcy przetargu (zwanego dalej „Oferentem”) o terminie i miejscu zawarcia umowy notarialnej nastąpi najpóźniej w ciągu 21 dni licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu, ale nie wcześniej niż w ciągu 7 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia.
6. W przypadku niestawienia się bez usprawiedliwienia Oferenta, który wygrał przetarg we wskazanym miejscu i terminie celem zawarcia umowy dzierżawy może spowodować odstąpienie Organizatora od zawarcia tej umowy, zaś wpłacone wadium nie będzie podlegać zwrotowi.
7. Koszty umowy dzierżawy ponosi Oferent, dotyczy to w szczególności kosztów notarialnych.
8. Oferty należy składać lub przysyłać w zamkniętej kopercie z dopiskiem „**Przetarg na wydzierżawienie nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr geodezyjnymi działek 14/1, 14/2, 74/1 oraz 74/2 przy ul. Towarzystwa Przyjaciół Uniejowa w Uniejowie, z przeznaczeniem na zabudowę i prowadzenie obiektu ApartHotelu Termy Uniejów**” na adres: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej "TERMY Uniejów" Sp. z o.o. w Uniejowie, 99-210 Uniejów ul. Polna 37, **do dnia 10 sierpnia 2018r. do godz. 15.00.**(do tej godziny Organizator musi otrzymać ofertę).
9. Część jawna przetargu - otwarcie ofert nastąpi **w dniu 13 sierpnia 2018 r.** w siedzibie P.G.K. "TERMY Uniejów" Sp. z o.o. w Uniejowie, 99-210 Uniejów ul. Polna 37,o godz. 10.30.
10. Bliższych informacji dotyczących oferowanych do dzierżawy / najmu gruntu i Inwestycji można uzyskać u Prezesa Zarządu P.G.K. TERMY Uniejów Sp. z o.o. w Uniejowie; telefon: 609 403 866, a także na stronie internetowej: www.termyuniejow.pl.
11. Ogłoszenie o przetargu zostaje wywieszone w siedzibie P.G.K. TERMY Uniejów Sp. z o.o. w Uniejowie: 99-210 Uniejów ul. Polna 37 oraz na stronie internetowej firmy: www.termyuniejow.pl, a ponadto wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszczono na co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu w prasie codziennej o zasięgu przynajmniej regionalnym.

III. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości gruntowej oznaczonej nr geodezyjnym działek 14/1, 14/2, 74/1 oraz 74/2 przy ul. Towarzystwa Przyjaciół Uniejowa w Uniejowie, o łącznej powierzchni 13.931,57 m², wraz z obiektem ApartHotelu Termy Uniejów tj. wielofunkcyjnym kompleksem restauracyjno – konferencyjno – rekreacyjno – hotelowym z funkcjami pomocniczymi, o którym mowa w pkt.2 po jego wybudowaniu. Powyższa nieruchomość na dzień dzisiejszy stanowi własność Organizatora i są dla niej prowadzone przez Sąd Rejonowy w Łasku, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Poddębicach następujące Księgi Wieczyste: dla działki nr 14/2 Kw SR 2L/00038427/9, dla działki nr 74/2 Kw SR 2L/00038425/5, dla działki nr 74/1 Kw SR 2L/00038424/8, dla działki nr 14/1 Kw SR 2L/00038426/2.
2. Na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu Organizator przetargu realizuje Inwestycję polegającą na budowie wielofunkcyjnego kompleksu restauracyjno – konferencyjno – rekreacyjno - hotelowego z funkcjami pomocniczymi, składającego się z zespołu dwóch budynków kilkukondygnacyjnych (budynek A – mieszczący lokale o funkcji restauracyjno – konferencyjnej oraz lokale hotelowe, oraz budynek B – mieszczący lokale o funkcji hotelowej oraz uzupełniający lokal wypoczynkowo - rekreacyjny, zawierający basen z sauną, fitness oraz hall i recepcję, oba budynki o łącznej powierzchni użytkowej około 10.373,92 m. kw. o następujących parametrach wstępnych:
 - 1) Część restauracyjno – konferencyjna znajdująca się w budynku A: sala restauracyjna przewidziana na 192 miejsca konsumpcyjne, zaplecze gastronomiczne, 3 sale konferencyjne przewidziane na kilkadziesiąt osób każda, z możliwością ich czasowego łączenia w jedną całość, przewidzianą na przyjęcie do kilkuset osób, zaplecze konferencyjne. Powierzchnia łączna części restauracyjno – konferencyjnej z zapleczem, recepcji, kawiarni z zapleczem, zapleczy sanitarnych, biur administracyjnych, pomieszczeń pomocniczych i socjalnych wynosi ok. 2117 m². Standard wykończenia lokalu – pod klucz.
 - 2) Część rekreacyjna znajdująca się w budynku B: strefa basenowa, strefa SPA, strefa fitness, pomieszczenia zaplecza i pomocnicze o łącznej powierzchni ok. 565 m².
 - 3) Część hotelowa znajdująca się w budynku A oraz budynku B: łączna ilość lokali hotelowych to 172 lokale, z czego w budynku A znajdować się będzie 76 lokali typu standard, 16 lokali typu studio oraz 16 lokali typu apartament, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z częściami wspólnymi i pomocniczymi: 4.453 m², natomiast w budynku B znajdować się będzie 32 lokale typu studio oraz 32 lokale typu apartament, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z częściami wspólnymi i pomocniczymi: 3.114 m². Standard wykończenia lokali – pod klucz. Wszystkie ww. wielkości z uwagi że są w fazie realizacji mogą jeszcze ulec zmianie.
3. Szczegółowy opis Inwestycji w postaci projektu budowlanego i wykonawczego znajduje się do wglądu w siedzibie Organizatora.
4. Dzierżawca ma prawo, poza pobieraniem pożytków, korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki (art. 696 k.c.), zaś po zakończeniu umowy zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Uwzględnić należy również odpowiednie stosowanie w tym wypadku art. 675 § 1 k.c., który wyłącza odpowiedzialność dzierżawcy za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego z niej korzystania.

5. Wymóg korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nakłada na Dzierżawcę obowiązek pewnej aktywności, która nie tylko mieści się w zasadach wynikających z umowy, właściwości i przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, lecz polega na pewnym minimum zabiegów odpowiadających obiektywnym standardom stosowanym w podobnych sytuacjach.
6. W szerszym zakresie, aniżeli w przypadku umowy najmu, Dzierżawcę obciążają obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego korzystania. Zgodnie z art. 697 k.c. dzierżawca ma obowiązek dokonywania wszelkich napraw nie tylko koniecznych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
7. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na remonty, modernizacje, naprawę budynków i budowli, placów, ulic, chodników, wszelkich sieci wewnętrznych, nie będących własnością przedsiębiorców przesyłowych oraz zagospodarowanie terenu, placów, ulic chodników itp. nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Organizatora po wygaśnięciu umowy.
8. Występujące formy zabezpieczenia pobierane przez Organizatora dotyczą ewentualnych roszczeń dotyczących „przyszłych zaległości czynszowych i innych opłat”, a także w celu „zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z umowy, w tym roszczeń odszkodowawczych związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy ze zniszczeniem lub uszkodzeniem przedmiotu dzierżawy.
9. Określone w umowie odsetki są odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w rozumieniu ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

IV. CZAS TRWANIA UMOWY, KARY UMOWNE

1. Umowa dzierżawy z Oferentem wybranym w wyniku przeprowadzenia przetargu zawarta zostanie na czas określony i będzie obowiązywać na okres lat 30 od dnia określonego w umowie do dnia 31 sierpnia 2048 roku z tym, że oddanie całego przedmiotu dzierżawy w dzierżawę nastąpi w dniu następnym po podpisaniu przez strony Umowy protokołu przejęcia przedmiotu dzierżawy. Oddanie całego przedmiotu dzierżawy w dzierżawę nie może nastąpić wcześniej niż następnego dnia po dacie uzyskania pozwolenia na użytkowanie Obiektu i Nieruchomości.
2. Po podpisaniu Umowy Dzierżawy z Oferentem, nowe Umowy najmu będą zawarte przez Organizatora z Nabywcami na maksymalny dopuszczalny prawem polskim okres, a ich treść wymaga akceptacji w całości i bez zastrzeżeń ze strony Oferenta jeśli warunki finansowe będą się różnić od wzoru umowy załączonego do Ogłoszenia.
3. Umowa dzierżawy jako zawarta na czas określony i nie może być co do zasady wypowiedziana lub rozwiązana. W drodze wyjątku będzie mogła zostać wypowiedziana przez Organizatora tylko i wyłącznie w przypadku:
 - 1) zwłoki z płatnościami przez Dzierżawcę na zasadach określonych we wzorze umowy,
 - 2) w przypadku braku polis ubezpieczeniowych wymaganych umową,
 - 3) w przypadku braku uzupełnienia zabezpieczeń wymaganych umową,

- 4) oraz w innych przypadkach wymienionych wprost we wzorze umowy dzierżawy.
4. Umowa dzierżawy będzie podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej, co sprawia, iż ten, kto nabywa własność lub użytkowanie wieczyste, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, które jest skuteczne względem niego. Nabywca rzeczy (przedmiotu dzierżawy) nie będzie mógł wypowiedzieć stosunku dzierżawy, jeżeli umowa dzierżawy była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została dzierżawcy wydana.
 5. Umowy najmu z Inwestorami mogą być rozwiązywane lub wypowiedziane na warunkach określonych w każdej umowie najmu.
 6. Strony zgodnie przewidują obowiązek zapłaty kary umownej w każdym przypadku określonym we wzorze umowy dzierżawy .
 7. Strony zgodnie przewidują obowiązek poddanie się egzekucji - art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. w każdym przypadku określonym we wzorze umowy dzierżawy .
 8. Termin „zakończenie umowy”, oznacza ustanie umowy z wszelkich przyczyn, w tym w następstwie jej wypowiedzenia, rozwiązania czy też wygaśnięcia a nie jedynie w następstwie upływu czasu, na który kontrakt został zawarty.
 9. Strony zastrzegą w umowie, że po zakończeniu umowy Oferentowi nie będą przysługiwały roszczenia o zwrot wartości jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, z uwagi iż nakłady rzeczywiście poniesione mogą być finansowane jedynie z przychodów faktycznie uzyskanych z przedmiotu dzierżawy, które w tej części nie stanowią dochodu Oferenta.
 10. Wzór umowy dzierżawy stanowiący załącznik do niniejszego ogłoszenia ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a przypadku wystąpienia różnic pomiędzy treścią zawartą w ogłoszeniu a wzorze umowy, pierwszeństwo mają zapisy ujęte we wzorze umowy dzierżawy.

V. CZYNSZ DZIERŻAWNY I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Na czynsz dzierżawny za cały przedmiot dzierżawy będzie się składał czynsz określony w niniejszym rozdziale w ust. 6—19.
2. Czynsz będzie płatny od miesiąca, w którym nastąpi wydanie całego przedmiotu dzierżawy w dzierżawę , tj. po podpisaniu przez strony Umowy protokołu przejęcia przedmiotu dzierżawy.
3. Oferent oprócz czynszu ponosił będzie wszelkie koszty i opłaty związane z odtworzeniem, modernizacją i ulepszeniem przedmiotu dzierżawy, koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, w tym m.in.: koszty napraw, remontów i wymiany zużytych elementów, koszty zarządu i organizacji, koszty sprzątania i utrzymania czystości na terenie, koszty energii elektrycznej, ogrzewania, zużycia wody, odprowadzania ścieków, łączony telefonicznych, internetowych, śmieci, podatku od nieruchomości, ochrony itd.
4. Oferent będzie zobowiązany do ubezpieczenia całego mienia będącego przedmiotem dzierżawy od zdarzeń losowych, pożaru, itd. na co najmniej całkowitą wartość odtworzeniową przedmiotu dzierżawy, która obecnie jest szacowana na 52.000.000,00 złotych netto (słownie: pięćdziesiąt dwa miliony złotych) oraz od odpowiedzialności cywilnej od wszelkich ryzyk, które mogą wystąpić w związku z celem i przedmiotem dzierżawy do kwoty 10.000.000,00 złotych. Potwierdzeniem spełnienia tego warunku będzie przedłożenie przez Oferenta kopii polisy (lub

- polis)ubebezpieczeniowej na sumę ubezpieczenia w wymaganej przez Organizatora wysokości, w terminie do 7 dni od momentu wydania Oferentowi przedmiotu dzierżawy. Kopia polisy musi być potwierdzona przez Oferenta za zgodność z oryginałem. Powyższe obowiązki dotyczą również przedłużenia obowiązywania polisy na kolejne lata.
5. W przypadku nie przedłożenia wymaganej polisy na określoną wartość w określonym terminie Organizator będzie uprawniony do nałożenia kary umownej w wysokości 100.000,00 złotych za każdy stwierdzony przypadek, a Oferent podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. poprzez złożenie stosownego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego najpóźniej wraz z zawarciem umowy dzierżawy, co jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy dzierżawy.
 6. Na czynsz dzierżawny za cały przedmiot dzierżawy składa się czynsz miesięczny podstawowy oraz czynsz od przychodu.
 7. Czynsz miesięczny podstawowy to: Cena wywoławcza – **30.000 złotych netto (trzydzieści tysięcy złotych)** za cały przedmiot dzierżawy. Minimalne postąpienie powyżej ceny wywoławczej: 1.000 złotych.
 8. Ponadto, każdy z oferentów jest zobowiązany do złożenia oferty na czynsz od przychodu, określany dodatkowo oprócz czynszu podstawowego określonego powyżej.
 9. Stawka wywoławcza czynszu od przychodu wynosi minimum **2% (dwa procent)** rocznego wyodrębnionego obrotu Oferenta z działalności **nacalności przedmiotu dzierżawy**.
 10. Minimalne postąpienie powyżej ceny wywoławczej w zakresie czynszu od przychodu: 0,1%.
 11. Czynsz od obrotu liczony jest według formuły: (roczny przychód Oferenta na przedmiocie dzierżawy netto x stawka procentowa ofertowa czynszu od obrotu) płatny miesięcznie, jednakże w wysokości nie mniejszej niż **20.000,00 złotych netto**.
 12. Dla celów obliczenia oferty Organizator podaje prognozowaną możliwą kwotę przychodu rocznego z działalności na przedmiocie dzierżawy, które będzie wyłącznie służyć w celu obliczenia cen podanych w ofercie, w kwocie **12.000.000 zł (dwanaście milionów złotych)**
 13. Przychód w rozumieniu powyższych umownych zapisów (przychód całkowity) to suma iloczynu ceny i ilości wszelkich należności i wpływów finansowych osiągniętych przez Operatora włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze (w swoim bądź w cudzym imieniu, w szczególności w imieniu Inwestorów -nabywców lokali,) z działalności zarówno części gastronomiczno – konferencyjno – rekreacyjnej jak i z części hotelowej, w szczególności z tytułu świadczenia usług hotelowych, usług turystycznych, usług transportowych, sprzedaży towarów, działalności gastronomicznej, wynajmu sal konferencyjnych i innych rzeczy oraz usług świadczonych w części rekreacyjnej. Bierze się pod uwagę kwoty netto, bez należnego podatku VAT.
 14. Oferent co miesiąc będzie płacił czynsz dzierżawny podstawowy oraz zaliczkę na poczet czynszu od obrotu.
 15. Czynsz dzierżawny podstawowy za część gastronomiczno – konferencyjno – rekreacyjną płatny będzie z góry w terminie do 15-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Organizatora w Banku Spółdzielczym w Poddębicach o/ Uniejów Nr 06 92630000 2000 2705 2002 0001. Powyższe konto jest właściwe również dla płatności określonych w ustępach 3-4 poniżej.

16. Czynsz od przychodu będzie rozliczany przez Strony rocznie z uwzględnieniem uiszczanych co miesiąc zaliczek, w terminie 3 miesięcy od końca danego roku kalendarzowego, a płatny w terminie 14 dni od dnia dokonania i przedstawienia na piśmie Organizatorowi odpowiedniego rocznego rozliczenia tj. do dnia 15 kwietnia każdego roku.
17. Nie przedstawienie w terminie rozliczenia rocznego bez względu na przyczynę rodzi po stronie Oferenta obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 złotych za każdy przypadek przekroczenia terminu – następnego dnia po upływie pierwszego miesiąca roku następnego.
18. Na poczet czynszu od przychodu Operator będzie płacił co miesiąc zaliczkę w kwocie 20.000,00 zł netto w terminie płatności czynszu podstawowego.
19. Czynsz dzierżawy podstawowy aktualizowany będzie raz do roku na podstawie wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w formie komunikatów w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.
20. W przypadku, jeśli nie wszystkie lokale zostaną sprzedane (na skutek decyzji Organizatora bądź na skutek niemożności znalezienia odpowiedniej ilości nabywców przez Oferenta), według stanu na dzień podpisania protokołu przejęcia przedmiotu dzierżawy, Oferent ma obowiązek wynająć takie lokale, zapewniając Organizatorowi warunki przychodu z wynajmu na zasadach określonych w ust. 20.
21. Z uwagi na fakt, iż warunki niniejszego przetargu wskazują tylko minimalną stopę zwrotu, jaką Operator jest zobowiązany zagwarantować poszczególnym nabywcom lokali, ustala się, że miesięczny czynsz najmu za niesprzedane lokale płatny miesięcznie Organizatorowi, będzie wynosił minimalną stopę zwrotu, wskazaną w rozdziale V ust. 1 (7,5 %) powiększoną o 1 (jeden) punkt procentowy pomnożony przez powierzchnię lokalu oraz podzielony przez liczbę 12 (ilość miesięcy). Jako podstawę do wyliczenia minimalnej stopy zwrotu z inwestycji wskazuje się kwotę 9.000 zł (dziewięć tysięcy złotych) za 1 m. kw. lokalu, tj. oczekiwaną przez Organizatora cenę netto 1 m² sprzedawanego lokalu.
22. W okresie obowiązywania umowy Istnieje również możliwość żądania obniżenia czynszu dzierżawnego za dany okres gospodarczy, o ile zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności (art. 700 k.c.).
23. Przyjmuje się jednak, że zwykłym przychodem jest średni przychód, który w normalnych warunkach (tj. przy wykluczeniu okoliczności powodujących znaczny jego spadek) jest osiągany z przedmiotu dzierżawy (np. w okresie ostatnich trzech lat). Za okoliczności, które nie dotyczą osoby dzierżawcy, należy uznać okoliczności ściśle związane z przedmiotem dzierżawy, nie zaś z jego działaniem lub zaniechaniem (w tym także z działaniem lub zaniechaniem osób, za które dzierżawca ponosi odpowiedzialność, np. jego pracowników), a także jego cechami osobistymi (np. lekkomyślnością czy pijaństwem). Takimi niezależnymi okolicznościami mogą być na przykład: klęska suszy, powodzi, opadów, gradobicia, wystąpienie chorób zakaźnych, których zwalczanie jest nieskuteczne,
24. Oferent w formie pisemnego i należycie uzasadnionego wniosku może żądać obniżenia czynszu za okres gospodarczy (tj. okres, za który przypada czynsz dzierżawny), w którym wystąpiły okoliczności zmniejszające jego przychody.
25. Obniżenie czynszu na warunkach określonych w umowie może nastąpić jedynie czasowo , łącznie nie dłużej niż 24 miesiące przez cały okres obowiązywania

niniejszej umowy a zarazem obniżenie czynszu nie może przekroczyć łącznie 25 % kwoty netto czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1.

26. Niezachowanie którekolwiek z warunków o których mowa w ust. 17-20 uniemożliwia zawarcie stosownego aneksu do umowy, a Oferentowi nie przysługuje w tym zakresie żadne roszczenie procesowe.

VI. OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

- 1 Inwestor obecnie wraz z realizacją inwestycji Aparthotelu prowadzi sprzedaż lokali znajdujących się w części hotelowej Obiektu inwestorom indywidualnym (dalej zwanym „Nabywcami”), natomiast zakłada, że pozostała część Aparthotelu (czyli część gastronomiczna, konferencyjna oraz rekreacyjna) pozostanie we własności Inwestora.
- 2 Jednocześnie ze sprzedażą lokali w części hotelowej Aparthotelu Nabywcom, Inwestor zawiera z nimi umowy najmu lokali, na mocy których bierze, jako najemca, w najem poszczególne lokale w zamian za zobowiązanie do płacenia czynszu najmu, z prawem dalszego podnajmu podmiotowi wybranemu przez Inwestora.
- 3 Intencją Inwestora jest wyłonienie w ramach niniejszego Przetargu podmiotu (będzie to jeden podmiot, będący zarówno podnajemcą wszystkich lokali hotelowych, jak i dzierżawcą pozostałej części Apartheidu, który będzie z jednej strony zapewniał zintegrowane zarządzanie całością Obiektu pozwalające na uzyskanie synergii pomiędzy działalnością jej poszczególnych części, a z drugiej strony będzie gwarantował Inwestorowi zwrot wszystkim Nabywcom gwarantowanej stopy zwrotu z inwestycji w zakup lokalu użytkowego, w kwocie nie niższej niż 7% wartości zakupu lokalu rocznie), który w zamian za dzierżawę całego Aparthotelu będzie mu płacił czynsz dzierżawny określony w niniejszych warunkach jak również poniesie wszystkie koszty Inwestora określone w umowie najmu, w szczególności dotyczące płatności czynszu najmu Nabywcom oraz koszty utrzymania Nieruchomości określone w ust. 6 poniżej. Wzór umowy najmu oraz lista wszystkich zawartych na dzień ogłoszenia Przetargu umów stanowią załącznik do niniejszego Ogłoszenia.
- 4 Organizator przewiduje rozwiązanie polegające na bezpośredniej płatności przez Oferenta na rzecz Nabywców płatności wynikających z umów najmu. Jeśli Organizator podejmie taką decyzję, to Organizator i Oferent zobowiązują się dążyć do sytuacji, kiedy przy okazji podpisywania umów przenoszących własność lokali w części hotelowej bądź po tym terminie Organizator i Oferent wraz z Nabywcami zawrą aneksy do umów najmu, na mocy których Nabywcy będą wystawiać faktury / rachunki za płatności wymienione w ust. 5 poniżej bezpośrednio Oferentowi, a Organizator pozostanie podmiotem odpowiedzialnym za terminowe i pełne ich płatności ze strony Oferenta solidarnie z Oferentem.
- 5 W szczególności Oferent będzie zobowiązany do pokrycia Organizatorowi następujących kosztów, które Organizator na podstawie umów najmu będzie zobowiązany płać Nabywcom:
 - 1) Minimalna stopa zwrotu („Czynsz Minimalny”) – 7% ceny netto sprzedaży poszczególnych apartamentów (z zastrzeżeniem, że w większości przypadków jest to 7,5%), należny Nabywcom lokali,
 - 2) Czynsz dodatkowy w wysokości 50% zysku z Lokalu ponad poziom Czynszu Minimalnego po uprzednim odjęciu Opłaty za Media oraz Opłaty za Zarządzanie, należny Nabywcom lokali,
 - 3) Opłata za Media: w formie ryczałtu - 10% od przychodu z Lokali, należny

- ryczałtowo Oferentowi na pokrycie kosztów mediów w Obiekcie,
- 4) Opłata za Zarządzanie: w formie ryczałtu - **30%** od przychodu z Lokali, należny ryczałtowo Oferentowi na pokrycie kosztów zarządzania Obiektem,
 - 5) W celu uniknięcia wątpliwości, Premia za sukces w zarządzaniu dla Najemcy w rozumieniu umów najmu, tj.: **50%** zysku z Lokalu ponad poziom Czynszu Minimalnegopo uprzednim odjęciu Opłaty za Media oraz Opłaty za Zarządzanie, będzie należna Oferentowi a nie Organizatorowi, co nie narusza postanowień o Czynszu od przychodupłaconym Organizatorowi przez Oferenta a zawartych w niniejszym Ogłoszeniu.
 6. Obowiązki Oferenta w ramach zarządzania nieruchomością dotyczą nie tylko standardowych obowiązków zarządu całą nieruchomością, lecz również obowiązków operatora aparthotelui polegać będą na tym , że:
 - 1) Oferent pobierać będzie pożytki z przedmiotu przetargu- dzierżawy którym mowa w rozdziale III, Oferent z pobierania pożytków nie może zrezygnować lub też nie może przenieść tych praw na osoby trzecie..
 - 2) Za pożytki strony zgodnie uznają pożytki naturalne, cywilne i pożytki prawa zwane dalej przychodami. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej płody (np.: owoce) i inne odłączone od niej części składowe (np.: piasek z działki, drewno ze ściętych drzew), jeśli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.
 - 3) Oferent pokrywać będzie z przychodów o których mowa w rozdziale 4 pkt 14. wszelkie koszty związane z odtworzeniem ,modernizacją i ulepszeniem przedmiotu dzierżawy, koszty związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, w tym m.in.: koszty napraw, remontów bieżących i wymiany zużytych elementów, koszty zarządu i organizacji , koszty sprzątanía i utrzymania czystości na terenie, koszty energii elektrycznej, ogrzewania, zużycia wody, odprowadzania ścieków, łączó telefonicznych, internetowych, śmieci, podatku od nieruchomości, ochrony itd.
 - 4) Na poczet Kosztów dotyczących usług i robót budowlanych związanych z odtworzeniem ,modernizacją, ulepszeniem przedmiotu dzierżawy czy też remontami w znacznym zakresie, nie będących kosztami bieżącej eksploatacji i utrzymania Nieruchomości oraz kosztami związanymi z eksploatacją tych lokali, oferent będzie zobowiązany utworzyć fundusz remontowy na wyodrębnionym rachunku bankowymi dokonywać corocznie odpisu w wysokości **na zasadach** określonych zgodnie z zapisem zawartym w § 6 ust. 5 i 6 każdej umowie najmu zawartej przez Organizatora jako Najemca z Inwestorem będącym Wynajmującym.
 - 5) Zakres obowiązków Oferenta obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności, mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości, w tym: bieżące administrowanie Nieruchomością, jak również czynności, zmierzające do utrzymania Nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnione inwestowanie w tę Nieruchomość,
 - 6) Oferent wykonuje czynności zarządu osobiście lub przy pomocy innych osób, wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność,

- 7) Oferent zatrudnia osoby, posiadające odpowiednie umiejętności w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz będzie wykonywał swoje obowiązki z należytą starannością,
- 8) Oferent uprawniony jest do samodzielnego podejmowania decyzji mieszczących się w zakresie zarządu Nieruchomością,
- 9) Oferent ponosić będzie, od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy **dzierżawy** koszty eksploatacji Obiektu i Nieruchomości, przez co w szczególności rozumie się wszelkie należności, wynikające z zawartych umów na dostawę energii elektrycznej, wody, gazu, wywozu śmieci i odprowadzenia ścieków, a także wszystkie koszty administrowania i ochrony,
- 10) Do obowiązków Oferenta należy ponadto :
 - a) zawarcie i realizacja umów umożliwiających prawidłową eksploatację Nieruchomości, to jest w szczególności, lecz bez ograniczania się do wymienionych poniżej czynności, w zakresie:
 - i. utrzymywania w należytym stanie porządku i czystości wszystkich części Nieruchomości oraz znajdujących się na terenie Nieruchomości urządzeń i instalacji, służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, mieszkańców i innych użytkowników,
 - ii. wykonywania obowiązków, wynikających z art. od 61 do 72 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, to jest w szczególności dokonywania bieżącej konserwacji i przeglądów technicznych, bieżących napraw Budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, bieżącej ciepłej i zimnej wody oraz z innych urządzeń, stanowiących wyposażenie Nieruchomości,
 - iii. usuwania awarii i skutków awarii, a także dokonywanie kontroli wykonania tych robót w Nieruchomości,
 - b) prowadzenie książki obiektu budowlanego, innej wymaganej dokumentacji oraz przechowywanie dokumentacji technicznej Nieruchomości, wymaganej przepisami prawa budowlanego, zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów instalacji i urządzeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenie ewidencji lokali oraz prowadzenie rozliczeń, dotyczących Nieruchomości, poprzez rachunek bankowy, w tym
 - iv. dokonywanie rozliczeń za roboty lub usługi związane z Nieruchomością, w tym również ubezpieczenie Nieruchomości, regulowanie zobowiązań podatkowych i innych opłat publiczno-prawnych, dotyczących Nieruchomości,
 - v. rejestrowanie wszelkich przychodów w tym z najmu lokali hotelowych,
 - vi. prowadzenie w imieniu właścicieli lokali lecz na własny rachunek rozliczeń za usługi dostarczane bezpośrednio do lokali: wody, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, odprowadzenia ścieków oraz za wywóz odpadów; rozliczenia dotyczące zużycia zimnej i ciepłej wody według wskazań liczników indywidualnych będą odbywać się co sześć miesięcy – na koniec czerwca i grudnia
każdego roku,
a rozliczenie kosztów ciepła raz w roku na koniec roku kalendarzowego,
 - d) prowadzenie księgowości i przechowywanie dokumentów i dokumentacji, dotyczącej najmu lokali hotelowych oraz świadczonych innych usług, a w szczególności:
 - vii. prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, analiza kosztów i przychodów,

- prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów w sposób umożliwiający prawidłowe
 - ustalenie wszelkich wartości czynszu umownego,
- viii. przygotowywanie okresowych informacji, dotyczących m. in. poziomu przychodów i kosztów, z częstotliwością raz na kwartał,
- ix. sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych, również na potrzeby Urzędu Skarbowego, w terminie do 15 marca każdego roku,
- e) doradztwo w zakresie związanym z zarządzaniem Nieruchomością,
- f) przygotowanie sprawozdania finansowo-rzeczowego ze sprawowania zarządu Nieruchomością oraz planów gospodarczych i korekt tych planów,
- g) wykonywanie innych czynności, niezbędnych do prawidłowego zarządzania Nieruchomością, mieszczących się w granicach zarządu,
- h) zatrudnianie na własny koszt i ryzyko personelu potrzebnego do wykonywania ww. działalności, w tym do obsługi systemu rezerwacji, recepcji, sprzątnia, ochrony, itp.,
- i) ponoszenie kosztów podatku od Nieruchomości (w zakresie gruntu, budynku i budowli),
- j) ponoszenie kosztów związanych z prawami autorskimi, w szczególności wobec organizacji zbiorowego zarządzania ww. prawami takich jak ZAIKS, ZPAV, STOART.
- k) Organizowanie zebrań i obsługa Inwestorów – Wynajmujących lokale oraz Organizatora podczas tych spotkań.

VII.WYMAGANIA PODMIOTOWE WOBEC OFERENTÓW:

1. Doświadczenie w prowadzeniu lub zarządzaniu inwestycjami w nieruchomości komercyjne (hotele, mieszkania, centra handlowe, magazyny, kompleksy restauracyjno – konferencyjne bądź obiekty typu mix – use, czyli łączące wszystkie bądź niektóre z ww. funkcji) – dotyczy osób fizycznych składających ofertę w swoim imieniu bądź, w przypadku osób prawnych, dotyczy samej osoby prawnej lub co najmniej jednej osoby wchodzącej w skład organu zarządzającego taką osobą prawną; w przypadku konsorcjum – dotyczy osób reprezentujących ponad 50% składu konsorcjum liczone według liczby głosów w konsorcjum. Poprzez spełnienie wymogu doświadczenia rozumie się dokument zaświadczaający prowadzenie inwestycji (jako członek zarządu bądź osoba sprawująca funkcję kierowniczą w podmiotach będących inwestorem, deweloperem, inwestorem zastępczym, głównym wykonawcą takich inwestycji) lub zarządzanie inwestycją (jako członek zarządu, dyrektor ds. zarządzania bądź na innym stanowisku dającym znaczący wpływ na bieżące zarządzanie nieruchomością, np. dyrektor ds. eksploatacji, dyrektor techniczny, dyrektor finansowy, dyrektor działu prawnego, dyrektor ds. najmu, itp.) co najmniej dwóch tego typu inwestycji o wartości każdej z nich powyżej 30.000.000 PLN netto, z czego w co najmniej jednym przypadku Oferent brał udział w zarządzaniu nieruchomością jak zdefiniowane powyżej. Powyższy wymóg dotyczy samej osoby prawnej lub co najmniej połowy osób fizycznych zasiadających w jej organach zarządzających. W przypadku spółek osobowych bierze się pod uwagę ich wspólników, w przypadku spółki komandytowej bierze się pod uwagę tylko jej komplementariuszy (co najmniej jeden z nich, czy będą to osoby fizyczne bądź osoby prawne, te ostatnie według tych samych kryteriów co kryteria obowiązujące osoby prawne opisane powyżej, musi spełniać powyższe wymogi). Powyższe wymogi dotyczą doświadczenia w prowadzeniu lub zarządzaniu powyższymi inwestycjami przez okres co najmniej 5 lat.

Dowodem spełnienia warunku odnośnie wartości nieruchomości jest dokument zaświadcający wartość nieruchomości: w przypadku prowadzenia inwestycji – wartość wynikająca z umowy na generalne wykonawstwo / umów na wykonawstwo; w przypadku zarządzania inwestycjami – wartość rynkowa nieruchomości, wynikająca z wyceny danej nieruchomości.

2. Ponadto, na zasadach jak w ust. 1 powyżej, stawia się wymóg doświadczenia w zarządzaniu działalnością gastronomiczną (bar, restauracja, catering, inne) przez okres co najmniej 3 lat oraz przy osiągnięciu średniorocznych obrotów co najmniej 3.000.000,00 PLN netto przez co najmniej 3 lata.
3. Wymogi kapitałowe (oprócz wpłaty wadium) – Oferent powinien złożyć oświadczenie o posiadaniu środków wystarczających na zabezpieczenie należytego wykonania przez niego umowy wraz z dokumentami składanymi w przetargu. Przed podpisaniem umowy dzierżawy Oferent powinien zabezpieczyć kwotę 180.000,00 PLN jako drugą ratę kaucji (pierwszą ratą staje się wadium) na pokrycie roszczeń z tytułu umowy dzierżawy. Poprzez zabezpieczenie rozumie się wpłatę gotówki na konto Organizatora lub (o ile wyrazi na to zgodę Organizator) gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Oferent będzie miał prawo potrącić należny miesięczny czynsz z w/w dodatkowego zabezpieczenia przez kolejne pierwsze 6 miesięcy użytkowania Obiektu.

VIII. REGULAMIN PRZETARGU

1. Postępowanie przetargowe prowadzone jest na warunkach określonych w Regulaminie przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę / najem Nieruchomości z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych, konferencyjnych i hotelowych (zwanym dalej „Regulamin”).
2. Organizator przewiduje możliwość zapoznawania się z Regulaminem od dnia 1 czerwca 2018 r. w dniach roboczych od poniedziałku do piątku w godzinach: 8:00 - 15:00 w siedzibie spółki: w Uniejowie przy ul. Polnej 37, w pokoju sekretariatu oraz na stronie internetowej: www.termyuniejow.pl

IX. WADIUM I ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Oferent składający ofertę, zobowiązany jest do wpłaty wadium w kwocie: 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić w terminie określonym w przetargu w pieniądzu (wyłącznie przelewem na konto).
3. Szczegółowe zasady wnoszenia wadium określa Regulamin.
4. Wpłacone wadium zostanie zaliczone po podpisaniu umowy na poczet kaucji dla zabezpieczenia płatności czynszu dzierżawy. Kaucja ta pozostanie w mocy przez cały okres dzierżawy.
5. Oferent wyłoniony w wyniku przeprowadzenia przetargu, zobowiązany jest dodatkowo oprócz kaucji przed zawarciem umowy dzierżawy do wniesienia dodatkowego zabezpieczenia rozpoczęcia realizacji umowy w postaci gotówki w wysokości 180.000 złotych. Powyższa kwota zostanie rozliczona z czynszem dzierżawy po rozpoczęciu jego naliczania przez kolejne sześć miesięcy.
6. Niewniesienie któregośkolwiek zabezpieczenia, jak również nieprzedstawienia wszystkich wymaganych oświadczeń o poddaniu się egzekucji, uniemożliwia

zawarcie umowy dzierżawy oraz oznacza przepadek wpłaconego wadium. Wadium przepada również w przypadku uchylenia się oferenta od zawarcia umowy w wyznaczonym terminie.

7. Szczegółowe zasady dotyczące wnoszenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy określa Regulamin

X.KRYTERIA WYBORU OFERTY

1. Jedynym kryterium wyboru oferty złożonej przez oferenta spełniającego kryteria podmiotowe określone w przetargu jest kryterium cenowe.
2. Jako że przetarg zawiera dwie części ofertowe, ustala się następujące zasady ich porównania:
 - a) Czynsz miesięczny podstawowy za całyprzedmiot dzierżawypomnożony przez 180 miesięcy,
 - b) Czynsz od przychodu – stawka roczna obliczona zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale V ustęp 8 – 13, pomnożony przez 15lat.
3. Następnie oblicza się cenę całkowitą danej oferty poprzez dodanie do siebie kwot z litery a) oraz b).
4. Sposób oceny ofert:

$$\text{Ocena oferty} = \frac{\text{czynsz oferty badanej}}{\text{czynsz najwyższy}} \times 100$$

Podana przez oferenta cena wykonania zamówienia stanowić będzie max. 100 punktów w 100 punktowej skali ocen.

XI. PROCEDURA ODWOŁAWCZA I UNIEWAŻNIENIA POSTĘPOWANIA

1. Oferent może, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Rady Nadzorczej P.G.K. Termy Uniejów Sp. z o.o. w Uniejowie.
2. Organizator zastrzega sobie prawo odwołania oraz unieważnienia przetargu w każdym czasie i w każdym zakresie bez podania przyczyny. Organizator zastrzega sobie również prawo niedokonania wyboru żadnej oferty. W razie skorzystania przez Organizatora z powyższych uprawnień Oferentom nie przysługują z tego tytułu wobec P.G.K. Termy Uniejów Sp. z o.o. w Uniejowie żadne roszczenia ani obecnie, ani w przyszłości.