

Chełm, dnia 20 maja 2019r.

DKw.231.1.2019

OGŁOSZENIE

**przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę
części nieruchomości będących
w trwałym zarządzie Zakładu Karnego w Chełmie, oznaczonych w
ewidencji gruntów nr 6/5;6/6 o łącznej o powierzchni 14815,66 m² ,
położonych w Chełmie przy ulicy Kolejowej 112.**

1. Nazwa i siedziba ogłaszającego przetarg:

Zakład Karny w Chełmie
22-100 Chełm, ul. Kolejowa 112
tel. 82 562 78 53 , fax 82 565 35 57 ,

email: zk_chelm@sw.gov.pl

2. Cel dzierżawy nieruchomości:

Głównym celem umowy dzierżawy części nieruchomości będących w trwałym zarządzie Zakładu Karnego w Chełmie jest tworzenie miejsc pracy dla osób pozbawionych wolności odbywających karę w Zakładzie Karnym w Chełmie tak, aby praca sprzyjała oddziaływaniom resocjalizacyjnym na skazanych oraz przynosiła efektywnie ekonomiczne wyniki poprzez produkcję dóbr lub świadczenie usług;

3. Przedmiot przetargu

Przedmiotem postępowania jest dzierżawa części nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka oznaczona numerem 6/5 obręb 16, o powierzchni 5 099m² (słownie: pięć tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć), położoną we Chełmie, przy ul. Kolejowej 112, obręb nr 16, gmina Chełm, dla którego to prawa Sąd Rejonowy w Chełmie prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1C/00070431/3, działkę oznaczoną numerem 6/6 obręb 16, o powierzchni 139 m² (słownie: sto trzydzieści dziewięć), położoną we Chełmie, przy ul. Kolejowej 112, obręb nr 16, gmina Chełm, dla którego to prawa Sąd Rejonowy w Chełmie prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1C/00036091/7. Z opisanych wyżej nieruchomości wyłączoną zostanie część nieruchomości o łącznej powierzchni dzierżawy wynoszącej 4544,11 m², zwanych dalej „Częścią Nieruchomości”.

Na terenie „Części Nieruchomości” przeznaczonej do dzierżawy, Zakład Karny w Chełmie dokona inwestycji polegającej na odbudowie i przebudowie hali produkcyjnej służącej do prowadzenia działalności gospodarczej (o pow. 1338 m2) , wybudowaniu budynku biura przepustek wraz ze służą (o pow. 160 m2), wykonaniu niezbędnych instalacji, utwardzeniu terenu, wykonaniu zabezpieczeń teletechnicznych, zwanych dalej jako „Inwestycja” w terminie do 30.11.2020 roku.

Zakład Karny w Chełmie zobowiązuje się do zawarcia, właściwej - przyrzeczonej - umowy dzierżawy części Nieruchomości o powierzchni 4544,11 m2 na mocy, której odda Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Części Nieruchomości wraz z Inwestycją na warunkach Umowy, a Dzierżawca zobowiąże się do:

- 1) do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez cały czas trwania Umowy Przyrzeczonej osób odbywających karę pozbawienia wolności w Zakładzie Karnym w Chełmie w ilości zgodnej ze złożoną ofertą;
- 2) terminowego regulowania umówionego czynsz w wysokości zgodnie ze złożoną ofertą (dalej jako „Umowa Przyrzeczonej”);
- 3) wykonania nakładów własnych na przedmiot dzierżawy, pod warunkiem, że Zakład Karny w Chełmie dokona na Części nieruchomości, Inwestycji opisanej powyżej.

4. Wymagania dotyczące sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy :

- 1) uwzględniając cel zawarcia dzierżawy „Nieruchomości” określony w pkt 2 , Oferent – dzierżawca zobowiązuje się do zatrudnienia na podstawie skierowania do pracy lub umożliwienia wykonywania pracy zarobkowej w ramach umowy o pracę przez cały czas trwania Umowy Przyrzeczonej osób odbywających karę pozbawienia wolności w Zakładzie Karnym w Chełmie. Osadzeni będą zatrudnieni (lub będą wykonywali pracę zarobkową na innej podstawie niż umowa o pracę) w wybudowanej w ramach Inwestycji hali produkcyjnej, w liczbie zgodnej ze złożoną ofertą;
- 2) zatrudnianie osób osadzonych (lub wykonywanie pracy zarobkowej na innej podstawie niż umowa o pracę) osadzonych będzie się odbywać na zasadach określonych ustawą z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks karny wykonawczy (Dz. U. z 2019 r. poz. 676, późn. zm.) oraz ustawą z dnia 28 sierpnia 1997 r. o zatrudnianiu osób pozbawionych wolności (Dz. U. z 2017 r. poz. 2151), a także innych obowiązujących przepisów regulujących zatrudnianie osób pozbawionych wolności;
- 3) Szczegółowe zasady zatrudniania (lub wykonywania pracy zarobkowej na innej podstawie niż umowa o pracę) osadzonych zostaną określone w odrębnej umowie, której projekt stanowi załącznik Nr 1;
- 4) Oferent – dzierżawca będzie posiadał przez cały okres trwania Umowy Przyrzeczonej ważną polisę lub inny dokument potwierdzający dokonanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez Oferenta - Dzierżawcy działalności i ubezpieczenia mienia o sumie gwarancyjnej wynikającej z wartości Inwestycji na jedno lub wszystkie zdarzenia.

5. Warunki umowy:

- 1) Umowa zostanie zawarta na czas oznaczony na okres 10 lat od dnia podpisania umowy;
- 2) na czas realizacji Inwestycji realizowanej przez Zakład Karny w Chełmie podpisana będzie Umowa przedwstępna z okresem obowiązywania do 30.11.2020 roku.

Przekazanie Przedmiotu dzierżawy

1. Wydanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 14dni od dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej.
2. Strony zgodnie postanawiają, że przy przekazaniu/przejęciu Przedmiotu dzierżawy nastąpi sporządzenie protokołu zdawczo - odbiorczego zaakceptowanego przez Strony, zawierającego m.in. opis stanu przekazywanego Przedmiotu dzierżawy oraz datę faktycznego przekazania/przejęcia Przedmiotu dzierżawy do używania Dzierżawcy.

Czynsz

1. Za używanie Przedmiotu dzierżawy i pobieranie pożytków Dzierżawca zobowiązuje się płać czynsz dzierżawny.
2. Wysokość czynszu dzierżawy podlegać będzie waloryzacji dokonywanej z początkiem każdego roku, począwszy od 2019 roku stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja będzie uwzględniona w fakturze lub innych dokumencie księgowym i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
3. Czynsz dzierżawy płatny będzie miesięcznie z góry na – rachunek bankowy Wydierżawiającego, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego faktury/rachunku.
4. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
5. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie

Inne opłaty

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia od Przedmiotu dzierżawy podatku od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni naliczonego według ustalonych rocznych stawek na terenie miasta i gminy Chełm (rozliczenie dokonywane w okresach miesięcznych).
2. Oprócz czynszu dzierżawca ponosić będzie opłaty eksploatacyjne z tytułu zużywanej energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia opłaty z tytułu trwałego zarządu Nieruchomości obliczonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni Przedmiotu dzierżawy w kwocie ustalonej przez organy administracji państwowej. Jeżeli w związku z zawarciem Umowy nastąpi utrata preferencyjnej stawki procentowej, na podstawie, której ustalona jest wielkość opłaty rocznej, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty różnicy pomiędzy opłatą dla całego zakładu karnego wyliczoną z uwzględnieniem stawki dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą a opłatą wyliczoną według stawki procentowej dla zakładów karnych.
4. Rozliczenia za zużytą energię elektryczną, wodę oraz odprowadzenie ścieków na podstawie wystawionych przez Wydierżawiającego dokumentów finansowych w oparciu o wskazania liczników dotyczących jedynie Przedmiotu dzierżawy i zamontowanych na koszt Dzierżawcy (wg faktycznego zużycia). W przypadku braku licznika na ścieki Dzierżawca będzie obciążany na podstawie wskazania wodomierza. W przypadku zawarcia umowy przez Dzierżawcę bezpośrednio z dostawcami dzierżawca powiadomi o tym fakcie pisemnie Wydierżawiającego.

5. Dzierżawca zobowiązuje się przeprowadzić i pokryć koszty przeprowadzenia niezbędnych przeglądów i kontroli wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.) oraz wszystkie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem wydzierżawionej Części Nieruchomości, w szczególności: opłaty za przeprowadzone kontrole przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć opłaty wynikające z dzierżawy Części Nieruchomości w tym za korzystanie ze środowiska, nadzór Urzędu Dozoru Technicznego, okresowych przeglądów budynków i obiektów budowlanych objętych przedmiotem dzierżawy. W przypadku zwiększenia opłat ponoszonych przez Wydierżawiającego z tytułu korzystania ze środowiska w związku z prowadzoną działalnością przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia różnicy między dotychczasowymi a faktycznie poniesionymi przez Wydierżawiającego kosztami lub w przypadku utraty zwolnienia od opłat, do pokrycia ich w całości.

Zobowiązania Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać Przedmiot dzierżawy wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, Umową, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) dokonywania napraw, wchodzących w skład Inwestycji: hali, jej pomieszczeń i urządzeń oraz usuwania uszkodzeń hali, niezależnie od przyczyn ich powstania, z tym że Wydierżawiającego obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. Za szkody wyrządzone przez zatrudnionych (lub wykonujących pracę zarobkową na innej podstawie niż umowa o pracę) osadzonych odpowiedzialność ponosi Dzierżawca;
 - 2) przeprowadzania konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania należytego stanu technicznego hali wchodzącej w skład Inwestycji wraz z urządzeniami pomocniczymi, w szczególności napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody, armatury i wyposażenia, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków i malowania ścian, w tym przeprowadzenia prac remontowych zaleconych do wykonania podczas kontroli okresowej budynku (art. 62 ustawy Prawo budowlane);
 - 3) odśnieżania chodników, dojeżdż, dróg dojazdowych oraz dachów objętych Przedmiotem dzierżawy, w okresie zimy i zabezpieczania przed poślizgiem w/w chodników, dojeżdż oraz dróg dojazdowych;
 - 4) przeprowadzenia w Inwestycji kompleksowej deratyzacji 2 razy w roku, a także dezynsekcji doraźnej w przypadku plagi insektów.
2. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zabezpieczyć Przedmiot dzierżawy przed skutkami zaistniałych awarii.
3. Dzierżawca może zlecać wykonanie poszczególnych obowiązków wynikających z niniejszego paragrafu osobom trzecim, pozostaje jednak odpowiedzialny za ich działanie i zaniechanie, jak za swoje własne.
4. Dzierżawca nie ma prawa oddawania Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim, chyba że Wydierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę.
5. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy

za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wyzierżawiającym. W zakresie ustalonym przez Strony w § 10 Umowy, Wyzierżawiający zobowiązuje się zwrócić Dzierżawcy poczynione nakłady.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do użytkowania przedmiotów i urządzeń uznanych przez Wyzierżawiającego jako przedmioty niebezpieczne na zasadach określonych w przepisach ochronnych obowiązujących u Wyzierżawiającego.
7. Dzierżawca oraz jego dostawcy i odbiorcy mają prawo do wjazdu pojazdów mechanicznych na teren i wyjazdu z terenu będącego Przedmiotem dzierżawy na zasadach określonych w przepisach ochronnych obowiązujących u Wyzierżawiającego.
8. Dzierżawca ma zakaz dokonywania zwolnień pracowników cywilnych, które miałyby być skutkiem podjęcia współpracy z Wyzierżawiającym.

6. Warunki przetargu i sposób przygotowania oferty:

1. Cena wywoławcza dzierżawy nieruchomości wynosi 4.000,00 zł (słownie złotych: cztery tysiące i 00/100)
2. Minimalna wartość nakładów Dzierżawcy na przedmiot dzierżawy, wynosi: 500.000,00 zł /brutto/.
3. Oferta powinna zawierać:
 - 1) pisemną ofertę cenową (z podaniem pełnej nazwy oferenta, adresu, danych kontaktowych: telefon, fax, adres e-mail);
 - 2) opis sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy;
 - 3) osoba prawna lub fizyczna prowadząca działalność gospodarczą powinna przedstawić aktualny odpis z rejestru sądowego lub zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej.

7. Kryteria oceny ofert i ich waga.

- 1) deklarowana ilość osób osadzonych w ZK Chełm do zatrudnienia w okresie umowy – 50%;
 - 2) nakłady własne na przedmiot dzierżawy - 30 %;
 - 3) czynsz dzierżawy - 20 %.
- 8.** Osoby upoważnione do porozumiewania się z oferentami: mjr Jacek Zarczuk - tel.: 82 562-78-75 , chor. Aneta Zawistowska – 82 562-75-57
- 9.** Pisemne oferty na przetarg mogą być składane najpóźniej do 3 czerwca 2019 r. go godziny 10³⁰ w sekretariacie Zakładu Karnego w Chełmie, 22-100 Chełm, ul. Kolejowa 112, w zamkniętej kopercie z dopiskiem „ Przetarg nieograniczony – dzierżawa nieruchomości” . Otwarcie ofert w dniu 30 maja 2019 r. o godzinie 10³⁰ w świetlicy Zakładu Karnego w Chełmie, 22-100 Chełm, ul. Kolejowa 112.
- 9.** Wyzierżawiający – Zakład Karny w Chełmie za najkorzystniejszą ofertę uzna tą, która spełnia wszystkie wymogi formalne określone w niniejszym ogłoszeniu i będzie złożona na kwotę najwyższą, spośród wszystkich złożonych ofert.
- 10.** Przetarg może być rozstrzygnięty, jeśli wpłynie przynajmniej jedna oferta.
- 11.** Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy obciążają dzierżawcę.
- 12.** Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Podpisał
ppłk Artur Gajewski
Dyrektor Zakładu Karnego w Chełmie