

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 m<sup>2</sup> ,  
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](mailto: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 099m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, 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 30 maja 2019 r. do godziny 10<sup>00</sup> 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 10<sup>30</sup> 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