

Zaproszenie do składania ofert

Zespół Elektrowni Wodnych Niedzica Spółka Akcyjna
34-441 Niedzica – ul. Widokowa 1 tel. 018 26 10 150, fax. 018 26 10 151

ogłasza pisemny przetarg nieograniczony na

Dzierżawę infrastruktury zlokalizowanej w ramach kompleksu rekreacyjnego Polana Sosny w Niedzicy
tj. wyciągu narciarskiego wraz z infrastrukturą oraz budynków gastronomicznych

1. Przedmiotem dzierżawy jest infrastruktura zlokalizowana w ramach kompleksu rekreacyjnego Polana Sosny tj.:

1.1. **Wyciąg narciarski wraz z infrastrukturą zlokalizowany na Polanie Sosny w Niedzicy.**

1.1.1. Charakterystyka stoku narciarskiego Polana Sosny

Stok narciarski Polana Sosny usytuowany jest na północno wschodnim i północnym zboczu wzniesienia o różnicy poziomów około 120 m, dając znakomite warunki narciarskie w trakcie całej zimy. Narciarze zapewnione mają również atrakcyjne widoki na pasmo Pienin, Tatr, Jezioro Czorsztyńskie i Jezioro Sromowieckie. Rzeźba terenu i spadki stoków narciarskich (16 – 18%) zapewniają atrakcyjne zjazdy narciarskie, porównywalne do stoków narciarskich Podtatrza (Bukowina Tatrzańska, Białka itp.). Układ zboczy Polany Sosny stanowi wyraźnie ukształtowany zamknięty zespół narciarski.

1.1.2. Wytyczne ogólne zagospodarowania

Wyciąg narciarski Polana Sosny składa się z pięciu tras narciarskich na stokach o ekspozycji północnej i północno wschodniej. Wyciąg narciarski (trasy zjazdowe + infrastruktura) zlokalizowany jest na działkach ewidencyjnych o numerach: 4127/19, 4127/20, 4127/21 o łącznej powierzchni działek 17,0932 ha, w tym:

- trasy narciarskie (łączna powierzchnia działek: 16,8314 ha),
- same wyciągi 4127/9, 4127/11 (łączna powierzchnia działek: 0,2618 ha)

Wszystkie działki ujęte są w księdze wieczystej NS1T/00130089/1

1.1.3. Instalacja sztucznego zaśnieżania

Trasy obsługuje instalacja zaśnieżania z ujęcia wody, pompą zasilającą ze zbiornika i z siecią hydrantów i elektrantów wzdłuż wyciągu

1.1.4. Infrastruktura towarzysząca:

ZEW Niedzica S.A. wraz z wyciągiem odda do eksploatacji następujący sprzęt niezbędny do wykonania przedmiotu umowy:

- wyciąg orczykowy TATRAPOMA typ FNV 65 sztuki orczyków,
- wyciąg orczykowy TATRAPOMA typ FP 54 sztuki orczyków,
- wyciąg orczykowy TATRAPOMA typ SN 15 sztuk orczyków,
- automatyczny system kontroli dostępu,
- system sztucznego śnieżenia ARECO + siedem armatek śnieżnych wraz z ujęciem wody stacją pomp, wieżą chłodniczą,
- skuter śnieżny ARTIC CAT,
- środki łączności: radiotelefony MOTOROLA oraz ładowarki,
- sprzęt pomocniczy dla tras narciarskich: płotki śnieżne, siatki, maty bezpieczeństwa, maty igielitowe itp.

1.1.5. System obsługi wyciągów

ZEW Niedzica S.A. jest właścicielem elektronicznego systemu obsługi wyciągu narciarskiego BASE SYSTEM wraz z kołowrotkami i karnetami.

1.1.6. Pomieszczenia:

Pomieszczenie garażu w przyziemiu budynku Gastronomiczno – Technicznego zlokalizowanego Na Wójtowym Polu w Niedzicy,

Pomieszczenie socjalne na parterze Budynku Gastronomiczno – Technicznego zlokalizowanego Na Wójtowym Polu w Niedzicy,

Pomieszczenia Kas zlokalizowane w Budynku Szafasu oraz Budynku Gastronomiczno – Technicznym,

Pomieszczenie strychu z przeznaczeniem na magazyn.

1.2. Budynek Szafasu o powierzchni użytkowej około **138,8 m².**

Budynek Szafasu wyposażony jest w podłączenia niezbędnych mediów tj. wodę, energię elektryczną, wentylację, system odprowadzania ścieków oraz oświetlenie

W Budynku Szafasu znajduje się pomieszczenie o powierzchni 4,7 m², które może zostać ewentualnie wykorzystane z przeznaczeniem dla szkółki narciarskiej.

1.3. Budynek Gastronomiczno – Techniczny o powierzchni użytkowej około **121,10 m².**

Budynek Gastronomiczno – Techniczny wyposażony jest w podłączenia niezbędnych mediów tj. wodę, energię elektryczną, wentylację, system odprowadzania ścieków oraz oświetlenie.

W Budynku Gastronomiczno – Technicznym znajduje się pomieszczenie o powierzchni 18 m², które może zostać ewentualnie wykorzystane z przeznaczeniem dla wypożyczalni sprzętu narciarskiego

Budynki gastronomiczne położone są na działkach o numerach ewidencyjnych 4127/10 i 4127/12 wpisanych do Księgi Wieczystej pod numerem NS1T/00130089/1

| | |
|-----------------------|---|
| Załącznik nr 1 | lokalizacja wyciągu narciarskiego na Polanie Sosny wraz z lokalizacją budynków gastronomicznych |
| Załącznik nr 2 | Panorama stoku narciarskiego na Polanie Sosny |
| Załącznik nr 3 | rzut poziomów zabudowy na podstawie projektu – Budynek Szałas |
| Załącznik nr 4 | rzut poziomów zabudowy na podstawie projektu – Budynek Gastronomiczno - Techniczny |
| Załącznik nr 5 | spis wyposażenia |

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 solidarnie w ramach konsorcjum.
 - 2.1. Przez konsorcjum rozumie się współdziałanie na podstawie umowy konsorcyjnej dwóch lub więcej samodzielnych podmiotów dla realizowania wspólnego celu gospodarczego, których odpowiedzialność za zaciągnięte zobowiązania ma charakter solidarny. Konsorcjum reprezentuje wytypowany członek konsorcjum bądź pełnomocnik, na podstawie pisemnego umocowania. W przypadku wybrania oferty konsorcjum ZEW Niedzica S.A. może żądać umowy konsorcyjnej do wglądu przed zawarciem umowy dzierżawy.
3. **Oferent może złożyć maksymalnie** – jedną ofertę
4. **Zamawiający dopuszcza prowadzenie działalności w zakresie** zgodnym z przeznaczeniem, za wyjątkiem:
 - 4.1. sprzedaży materiałów pirotechnicznych i ich pochodnych,
 - 4.2. działalności niezgodnej z prawem.
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: **15 000,00 złotych** (słownie: piętnaście tysięcy złotych) przelewem na konto Wynajmującego 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. wpłata wadium przepada na rzecz ZEW Niedzica S.A. w razie:
- 5.3.1. uchylenia się przez Oferenta, który został wybrany w postępowaniu przetargowym, od podpisania umowy zgodnej z „Wzorem umowy dzierżawy” w terminie określonym przez ZEW Niedzica S.A.,
 - 5.3.2. przedstawienia w ofercie nieprawdziwych danych,
 - 5.3.3. gdy zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
- 5.4. nie wszczęto wobec nich postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani też nie wszczęto wobec nich likwidacji, na dowód czego złożą wraz z ofertą stosowne oświadczenie (**Formularz ofertowy - załącznik nr 6**);
- 5.5. 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 6**);
- 5.6. posiadają wszelkie wymagane prawem dokumenty potrzebne do prowadzenia działalności (**Formularz ofertowy - załącznik nr 6**);
- 5.7. złożą oświadczenie, że Oferent uważa się za związanego z ofertą przez okres 65 dni (**Formularz ofertowy - załącznik nr 6**),
- 5.8. złożą oświadczenie, że akceptuje wzór umowy dzierżawy, który stanowi **załącznik nr 7** do niniejszej dokumentacji.
- 5.9. oferta oraz wszystkie dokumenty z nią związane muszą być sporządzone pod rygorem nieważności w języku polskim w formie pisemnej.
6. **Oferent zobowiązany jest w ramach oferty przedstawić:**
- 6.1. propozycję czynszu dzierżawy w sezonie 2014/2015 w kwocie netto (**Formularz ofertowy – załącznik nr 6**),
 - 6.2. oświadczenie, że Oferent w przypadku wybrania jego oferty przedłoży polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzającego, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę minimum 2 000 000,00 (słownie: dwa miliony złotych) na okres od dnia 1 listopada 2014 do 30 kwietnia 2015 roku dla sezonu 2014/2015.
Przed rozpoczęciem każdego kolejnego sezonu, Oferent zobowiązany będzie do przedłożenia aktualnej polisy lub innego dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie na dany sezon.
 - 6.3. oświadczenie, że prowadzi działalność gospodarczą na podstawie aktualnego wpisu oraz posiada wszelkie wymagane zezwolenia lub koncesje na prowadzenie działalności gospodarczej jeśli wymagają tego odrębne przepisy,
 - 6.4. 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 Oferentem jest konsorcjum,

pełnomocnictwa muszą być podpisane przez wszystkich uprawnionych reprezentantów członków konsorcjum.

6.5. dołączyć dowód wpłaty wadium.

6.6. dołączyć wzór gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w przypadku gdy Oferent, będzie ją przedkładał w ramach zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

7. **ZEW Niedzica S.A. oferuje po zawarciu umowy prowadzenie na przedmiocie dzierżawy działalności gospodarczej z zachowaniem następujących warunków:**

7.1. opłata podatku od nieruchomości – po stronie ZEW Niedzica S.A.

7.2. przygotowanie wyciągów, urządzeń i sprzętu do eksploatacji oraz zapewnienie przez cały okres obowiązywania umowy ich bieżącej i prawidłowej eksploatacji – po stronie Oferenta,

7.3. odbiór wyciągów przez Inspektora Kolejowego Dozoru Technicznego (wymagane uprawnienia KDT – dozór i eksploatacja) – po stronie Oferenta,

7.4. obsługa sprzętu powierzonego przez ZEW Niedzica S.A. konserwacja, przegląd sprzętu i ewentualne naprawy – po stronie Oferenta,

7.5. prowadzenie wszelkich prac związanych z przygotowaniem, właściwym funkcjonowaniem oraz eksploatacją wyciągu narciarskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami – po stronie Oferenta,

7.6. zapewnienie odpowiednich poziomów wody w Zbiorniku Sromowce (w okresie naśnieżania) umożliwiające prace urządzeń pompowych – po stronie ZEW Niedzica S.A.

7.7. pokrycie kosztów opłaty środowiskowej za dostawę wody do sztucznego zaśnieżania – po stronie Oferenta,

7.8. zapewnienie porządku i bezpieczeństwa na terenie kompleksu wyciągów narciarskich „Polana Sosny” – po stronie Oferenta,

7.9. demontaż urządzeń wyciągu i konserwacja posezonowa - po stronie Oferenta,

7.10. zabezpieczenie urządzeń przed zniszczeniem, nie wynikającym z przewidzianej instrukcją eksploatacji - po stronie Oferenta,

7.11. zabezpieczenie przed uszkodzeniem sprzętu powierzonego przez ZEW Niedzica S.A. - po stronie Oferenta,

7.12. utrzymanie i eksploatacja przedmiotu dzierżawy – po stronie Oferenta,

7.13. ubezpieczenie budynków oraz wyciągów (urządzenia) od pożaru i innych zdarzeń losowych - po stronie ZEW Niedzica S.A.,

7.14. płatność ustalonego czynszu na rzecz ZEW Niedzica S.A. na podstawie wystawionych faktur VAT do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 15 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy, o ile ZEW Niedzica S.A. wezwał wcześniej Oferenta pisemnie do uregulowania zaległej płatności.

- 7.15. ponoszenie opłat za wszystkie media (w tym między innymi za dostawę wody i energii elektrycznej oraz odbiór ścieków) według wystawionych faktur VAT w rozliczeniu miesięcznym za dany miesiąc. Przekroczenie terminu wskazanego powyżej o 15 dni skutkuje natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy
(Załącznik nr 8 stawki kosztów eksploatacyjnych aktualne na dzień ogłoszenia przetargu),
- 7.16. podpisanie stosownej umowy na wywóz śmieci i nieczystości – po stronie Oferenta (Oferent winien w terminie 14 dni od daty podpisania umowy dostarczyć kserokopię zawartych umów),
- 7.17. okres obowiązywania umowy dzierżawy – pięć sezonów tj. **od dnia 1 listopada 2014 do 30 kwietnia 2019 roku** z możliwością przedłużenia na kolejne sezony,
- 7.18. brak możliwości obniżenia czynszu w trakcie trwania umowy,
- 7.19. nieodpłatne udostępnienie i przeprowadzenie organizowanych raz w sezonie zawodów o Puchar Prezesa ZEW Niedzica S.A.
8. **Oferent, z którym ZEW Niedzica S.A. podpisze stosowną umowę dzierżawy nie może na przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego:**
- 8.1. dokonać istotnych zmian w przedmiocie dzierżawy,
- 8.2. zmieniać rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiocie dzierżawy,
9. **Oferent nie może:** prowadzić reklamy usług konkurencyjnych w stosunku do usług Zamawiającego.
10. **Umowa zawarta zostanie na czas określony:** **od dnia 1 listopada 2014 roku do 30 kwietnia 2019 roku** tj. pięć sezonów:
- 10.1. **od dnia 1 listopada 2014 do 30 kwietnia 2015 roku,**
- 10.2. **od dnia 1 listopada 2015 do 30 kwietnia 2016 roku,**
- 10.3. **od dnia 1 listopada 2016 do 30 kwietnia 2017 roku,**
- 10.4. **od dnia 1 listopada 2017 do 30 kwietnia 2018 roku,**
- 10.5. **od dnia 1 listopada 2018 do 30 kwietnia 2019 roku**
- z możliwością przedłużenia na kolejne sezony.
11. **Sezon zimowy** – okres od 1 listopada do 30 kwietnia tj. 6 miesięcy
12. **Czynsz dzierżawy w sezonie 2014/2015 w kwocie netto:** – **stawka zgodna z propozycją Oferenta**
(kwota powinna być zaokrąglona do pełnego złotego)

Czynsz płatny będzie w sześciu równych ratach,

Jednocześnie Dzierżawca ponosić będzie koszty dodatkowe związane z mediami tj. między innymi energią elektryczną, wody i ścieków według wystawionych faktur VAT w rozliczeniu miesięcznym za dany miesiąc.

Stawka czynszu w sezonach 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 ulegnie rewaloryzacji o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Komunikacie Prezesa GUS, wzrost stawki podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Gminy Łapsze Niżne, jak również zmian wartości środków trwałych na skutek ich przeszacowania, doposażenia lub dokonania przez ZEW Niedzica S.A. nakładów podwyższających wartość tych środków. Jednocześnie Zamawiający zastrzega sobie prawo do obciążenia Dzierżawcy dodatkowymi kosztami wynikającymi z ewentualnych innych ustawowych obciążeń.

13. Minimalny czynsz w sezonie 2014/2015 za dzierżawę infrastruktury zlokalizowanej w ramach kompleksu rekreacyjnego Polana Sosny - nie może być niższy niż **270 000,00 złotych netto**

14. Warunkiem udziału w przetargu jest:

- 14.1. przedłożenie oferty określającej oferowaną wysokość czynszu w sezonie tj. w okresie od 1 listopada 2014 roku do 30 kwietnia 2015 roku w kwocie netto (**Formularz ofertowy – załącznik nr 6**),
- 14.2. oferta winna być złożona w zaklejonej kopercie opisanej „**Nazwa Oferenta**” i „**Tytuł przetargu**”.

15. Termin składania ofert: **do dnia 28 lipca 2014 roku do godziny 10.00.**

15.1. Oferty można złożyć:

- 15.1.1. osobiście w Sekretariacie ZEW Niedzica S.A. – ul. Widokowa 1 (I piętro),
- 15.1.2. przesłać pocztą (decyduje data wpływu do ZEW Niedzica S.A.),
- 15.1.3. oferta winna być złożona w zaklejonej kopercie opisanej „**Nazwa Oferenta**” i „**Tytuł przetargu**”.

16. Dla zabezpieczenia należytego wykonania każdej z umów:

16.1. Dzierżawca udziela gwarancji finansowych w formie pieniężnej możliwych do wniesienia przelewem na konto Wydierżawiającego 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 jednej raty w kwocie brutto** z terminem płatności do dnia:

- **15 października 2014 roku – 50% kwoty (I rata),**
- **15 listopada 2014 roku – 50 % kwoty (II rata)**

ZEW Niedzica S.A. dopuszcza możliwość przedłożenia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej z terminem obowiązywania na czas trwania umowy.

Wzór gwarancji winien jest uzyskać pisemną akceptację ZEW Niedzica S.A.

17. **Osobami upoważnionymi do kontaktu z Oferentami jest:**

17.1. Małgorzata Ślimak – tel. 18 26 10 132,

17.2. Szymon Pierwoła - tel. 18 26 10 132

18. **Otwarcie ofert odbędzie się** w dniu **28 lipca 2014 roku** w sali konferencyjnej ZEW Niedzica S.A. w Niedzicy – ul. Widokowa 1 (I piętro) o godzinie **10.05**.

19. **Organizator przetargu zastrzega sobie:**

19.1. prawo swobodnego wyboru, spośród złożonych ofert oferujących co najmniej wymagane minimalne stawki za dzierżawę. Dzierżawca zostanie wybrany zgodnie z następującym kryterium oceny:

➤ 100 % - cena,

19.2. prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny,

19.3. prawo do przeprowadzenia przetargu ustnego (licytacji) jeżeli uczestnicy przetargu zaoferują tę samą cenę. Postępowanie przetargowe nie mniejsze niż 1 000,00 złotych,

19.4. w przypadku otrzymania tylko jednej oferty spełniającej minimalne wymogi niniejszej specyfikacji możliwa będzie kontynuacja procesu dzierżawy w trybie negocjacji,

20. **Pozostałe istotne informacje:**

20.1. wyniki postępowania przetargowego zostaną ogłoszone w ciągu 14 dni od dnia rozstrzygnięcia, w formie ogłoszenia na stronach internetowych ZEW Niedzica S.A.,

20.2. oferent wygrywający postępowanie ofertowe jest zobowiązany do podpisania umowy w wyznaczonym przez ZEW Niedzica S.A. terminie,

20.3. 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,

20.4. 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.

20.5. W przypadku, gdy Oferent nie złoży oferty na prowadzenie szkółki narciarskiej wraz z wypożyczalnią sprzętu narciarskiego ZEW Niedzica S.A. zastrzega sobie prawo ogłoszenia odrębnego postępowania przetargowego w tym zakresie.

21. **Załączniki:**

Załącznik nr 1 lokalizacja wyciągu narciarskiego na Polanie Sosny wraz z lokalizacją budynków gastronomicznych

Załącznik nr 2 Panorama stoku narciarskiego na Polanie Sosny

| | |
|----------------|--|
| Załącznik nr 3 | rzut poziomów zabudowy na podstawie projektu – Budynek Szafasu |
| Załącznik nr 4 | rzut poziomów zabudowy na podstawie projektu - Budynek Gastronomiczno - Techniczny |
| Załącznik nr 5 | spis wyposażenia |
| Załącznik nr 6 | Formularz Ofertowy, |
| Załącznik nr 7 | Wzór umowy dzierżawy |
| Załącznik nr 8 | Stawki kosztów eksploatacyjnych aktualne nie dzień ogłoszenia przetargu |