

W trosce o bagna i ludzi

Osowiec-Twierdza 8 | 19-110 Goniądz | tel. (0 85) 738 30 00 | fax. (0 85) 738 30 21 | www.biebrza.org.pl |
e-mail: sekretariat@biebrza.org.pl

Sygn. NA.272.3.2023

Osowiec Twierdza, dnia 27 marca 2023 r.

OGŁOSZENIE NR 1/2023 O PRZETARGU PISEMNYM NIEOGRANICZONYM NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ WE WŁADANIU BIEBRZAŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO

Dyrektor Biebrzańskiego Parku Narodowego z siedzibą w Osowcu Twierdzy 8, 19-110 Goniądz, ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości będącej we władaniu Biebrzańskiego Parku Narodowego (dalej także jako „Park” lub „BbPN”). Podstawę prawną przeprowadzenia przetargu stanowią zapisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1933 ze zm.), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012 r. w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 868).

I. PRZEDMIOT PRZETARGU.

Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości położonej w Ciszewo 21, obręb Ciszewo, gm. Rajgród – obszar wiejski - o powierzchni całkowitej 0,4096 ha, usytuowanej na działce o nr ew. 65/3, na której znajdują się: budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze z przeznaczeniem na prowadzenie działalności turystycznej, edukacyjnej (w tym edukacji w zakresie dziedzictwa kulturowego) i rekreacyjnej.

II. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG KSIĄG WIECZYSTYCH ORAZ EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW.

1. Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej:

Księga Wieczysta prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Grajewie Nr:
KW LM1G/00040139/0.

2. Oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów :

Działka nr 65/3, obręb Ciszewo, gmina Rajgród.

III. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I SPOSÓB JEJ ZAGOSPODAROWANIA.

Na nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu, znajdują się: budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze. Nieruchomość przeznaczona jest na prowadzenie działalności turystycznej, edukacyjnej (w tym edukacji w zakresie dziedzictwa kulturowego) i rekreacyjnej.

Na infrastrukturę budowlaną nieruchomości składają się:

- budynek mieszkalny parterowy z nieużytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony, oszalowany szalówką, o powierzchni zabudowy 94,12 m². Pokrycie dachowe budynku wykonane z blachodachówki. Instalacja energetyczna, instalacja wodna (woda z ujęcia własnego ze studni kopanej), kanalizacja – ekologiczna oczyszczalnia ścieków, ogrzewanie wody i c.o. z kotłowni własnej na drewno opałowe;
- budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej, pokryty blachą trapezową, o pow. zab. 116 m²,
- budynek gospodarczy o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą trapezową, o pow. zab. 131 m².

IV. TERMIN DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI (okres trwania umowy)

Umowa będzie obowiązywać przez okres 9 lat od dnia podpisania umowy .

V. WYSOKOŚĆ OPŁAT Z TYTUŁU DZIERŻAWY I ZASADY AKTUALIZACJI OPŁAT.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu dzierżawy (czynszu dzierżawnego) w pierwszym roku kalendarzowym obowiązywania umowy odpowiadać będzie najwyższej cenie uzyskanej w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego. Za każdy kolejny rozpoczęty rok kalendarzowy dzierżawy - wg stawki z roku poprzedniego zaktualizowanej zgodnie ze wskaźnikiem opublikowanym Komunikatem Prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni. W przypadku, gdy ww. wskaźnik jest ujemny, czynsz dzierżawny nie ulegnie zmianie.

Wysokość minimalna opłaty rocznej z tytułu dzierżawy (czynszu dzierżawnego) wynosi netto 15 600,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy sześćset złotych 00/100)+ VAT.

Dzierżawca będzie wnosił opłatę z tytułu dzierżawy za każdy miesiąc obowiązywania umowy w wysokości stanowiącej 1/12 rocznego czynszu dzierżawnego.

Dzierżawca dodatkowo, oprócz opłaty z tytułu dzierżawy będzie musiał uiszczać opłaty towarzyszące związane z prowadzeniem działalności i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.

Za opłaty towarzyszące rozumie się w szczególności: opłatę za prąd, selektywny wywóz śmieci, wkład bakteryjny do przydomowej oczyszczalni, opłaty związane z podatkami obciążającymi nieruchomości, opłaty kontroli PPIS.

Wszelkie opłaty związane z nieruchomością będą naliczane od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.

VI. TERMIN WNOSZENIA OPŁAT Z TYTUŁU DZIERŻAWY.

Terminy i sposób wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy określa projekt umowy – załącznik nr 3 do ogłoszenia o przetargu.

VII. TERMIN, W JAKIM MOŻNA DOKONAĆ OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość można oglądać w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. 8:30 do 15:00, po wcześniejszym uzgodnieniu z Panem Krzysztofem Henel nr tel. 576011190

VIII. WYSOKOŚĆ WADIUM.

1. Wadium należy wnieść w wysokości 1560,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt złotych 00/100), nie później niż 3 dni przed przetargiem tj. **do dn. 07.04.2023 r. do godz. 12:00** Dowód wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.

2. Formy płatności wadium, to:

- przelew na rachunek bankowy Biebrzańskiego Parku Narodowego w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Białymstoku nr **37 1130 1059 0017 3397 2620 0005**, w tytule przelewu należy wpisać „**wpłata wadium – przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości w Ciszewie**”,
lub

- wpłata gotówki w kasie Biebrzańskiego Parku Narodowego Osowiec-Twierdza 8, 19-110 Goniądz. W tytule wpłaty należy wpisać „**wpłata wadium – przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości w Ciszewie**”, kasa czynna jest od poniedziałku do piątku w godz. 8.00-14.00. Wpłaty przyjmowane są wyłącznie we wskazanych godzinach.

3. Wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia:

- odstąpienia od przetargu,
- zamknięcia przetargu,
- unieważnienia przetargu,
- zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

4. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet czynszu.

IX. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO PRZETARGU PISEMNEGO.

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- a) złożenie formularza oferty z oświadczeniem, stanowiącego **załącznik nr 1** do ogłoszenia o przetargu; formularz oferty należy umieścić w zamkniętej kopercie z dopiskiem:

„OFERTA NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI W CISZEWIE”

Nie otwierać przed dniem 11.04.2023 r. przed godziną 14:00

- b) wniesienie wadium w terminie określonym w ogłoszeniu i w wysokości oraz dołączenie do oferty dowodu wniesienia wadium
- c) opis proponowanego sposobu realizacji działalności związanej z turystyką, edukacją i rekreacją wraz z podaniem liczby atrakcji lub imprez turystycznych i wydarzeń edukacyjnych związanych z promocją Parku dostępnych w miejscu dzierżawy i przedstawieniem ich opisu.

Uwaga: Liczba atrakcji lub imprez turystycznych i wydarzeń edukacyjnych związanych z promocją Parku dostępnych w miejscu dzierżawy dotyczy każdych 12 miesięcy trwania umowy dzierżawy.

Formularz oferty, o którym mowa w pkt 1 lit. a), musi być podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania oferenta w obrocie gospodarczym zgodnie z aktem rejestracyjnym, wymaganiami ustawowymi oraz przepisami prawa.

Jeżeli formularz zgłoszeniowy zostanie podpisany przez upoważnionego przedstawiciela oferenta, to należy do niego dołączyć pełnomocnictwo w oryginale lub uwierzytelnionej przez notariusza kopii.

2. Organizator przetargu wymaga, aby oferent opisał w ofercie planowany sposób realizacji działalności związanej z turystyką, edukacją i rekreacją, wraz z podaniem liczby atrakcji lub imprez turystycznych i wydarzeń edukacyjnych, związanych z promocją Parku dostępnych w miejscu dzierżawy, wraz z opisem. Proponowany przez oferenta sposób realizacji działalności nie może negatywnie wpływać na środowisko przyrodnicze.
3. Na etapie realizacji umowy dzierżawy, Organizator przetargu będzie żądał od dzierżawcy oświadczenia o sposobie prowadzenia działalności związanej z warunkami przetargu. Organizator przetargu – Dyrektor BbPN - ma prawo żądać od Dzierżawcy dokumentów potwierdzających sposób prowadzenia działalności związanej z warunkami przetargu.

X. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OFERT.

Pisemna oferta powinna zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę i siedzibę oferenta;
- b) numer identyfikacji podatkowej, jeżeli oferent jest przedsiębiorcą;
- c) datę sporządzenia oferty;
- d) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- e) oferowaną wysokość rocznych opłat z tytułu dzierżawy i sposób ich zapłaty;
- f) dowód wpłaty wadium;
- g) opis proponowanego sposobu realizacji działalności związanej z turystyką, edukacją i rekreacją wraz z podaniem liczby atrakcji lub imprez turystycznych i wydarzeń edukacyjnych związanych z promocją Parku dostępnych w miejscu dzierżawy i przedstawieniem ich opisu.

XI. TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA OFERT I DOKUMENTÓW.

1. Ofertę i dokumenty, o których mowa w rozdziale IX pkt 1, należy złożyć w siedzibie Biebrzańskiego Parku Narodowego, Osowiec-Twierdza 8, 19-110 Goniądz, pok. nr 14, do **dnia 07.04.2023 r.** do godziny 12:00
2. Każdy z oferentów jest związany złożoną ofertą przez okres 90 dni od dnia rozpoczęcia przetargu, jednakże okres związania ofertą przedłuża się o okres rozpoznania skargi złożonej przez uczestnika przetargu, o której mowa w rozdziale XVII pkt 1 niniejszego ogłoszenia, i/lub okres uzyskania zgody ministra właściwego ds. środowiska lub Prezesa Prokuratury Generalnej RP, o której mowa w rozdziale XVI pkt 12 niniejszego ogłoszenia.

XII. DODATKOWE INFORMACJE.

1. Przed rozpoczęciem przetargu Dyrektor BbPN zastrzega sobie prawo odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny.
2. Dyrektor BbPN zastrzega sobie prawo do zmiany lub odwołania treści niniejszego ogłoszenia oraz warunków przetargu, bez podania przyczyn.
3. Informacji dotyczących przetargu udzielają od poniedziałku do piątku w godz. 8.00-15.00:
 - a) Pan Grzegorz Polkowski w zakresie określenia przedmiotu przetargu, tel. 085 738 30 37;
 - b) Pani Małgorzata Roszko w zakresie procedury, tel. 085 738 30 22;
4. Komisja przetargowa zastrzega sobie prawo weryfikacji oświadczeń zawartych w formularzu ofertowym przed podpisaniem umowy.
5. Treść umowy, jaka zostanie zawarta z oferentem, który wygra przetarg, stanowi załącznik nr 3 do ogłoszenia.

XIII. TERMIN I MIEJSCE OTWARCIA OFERT (ROZPOCZĘCIA PRZETARGU).

Otwarcie ofert i rozpoczęcie przetargu nastąpi w dniu **11.04.2023 r. o godz.: 14:00** w siedzibie Biebrzańskiego Parku Narodowego, Osowiec Twierdza 8, gmina Goniądz, w pok. nr 38.

XIV. KRYTERIUM WYBORU OFERTY.

1) Najwyższa wysokość opłaty rocznej netto - kryterium cena „C” – waga kryterium 70%

Uczestnik przetargu, którego Oferta zawiera **najwyższą wysokość opłaty rocznej netto**, zostanie uznana za najkorzystniejszą w danym kryterium i uzyska 70 pkt.

Pozostałym ofertom przetargu zostanie przyznana wartość punktowa („C”) obliczona wg wzoru:

$$C = \frac{\text{Wysokość opłaty rocznej netto oferty ocenianej}}{\text{Najwyższa wysokość opłaty rocznej netto}} \times 70 \text{ pkt.}$$

2) Liczba organizowanych, niezależnie od Parku, atrakcji lub imprez turystycznych i wydarzeń edukacyjnych związanych z promocją Biebrzańskiego Parku Narodowego - kryterium atrakcje turystyczne („A”) - waga kryterium 30%

Uczestnik przetargu, którego Oferta zawiera **najwyższą liczbę organizowanych, niezależnie od Biebrzańskiego Parku Narodowego, atrakcji lub imprez turystycznych czy też wydarzeń edukacyjnych związanych z promocją Parku, planowanych w miejscu dzierżawy, wraz z ich opisem, które będą realizowane w okresie każdych 12 miesięcy obowiązywania umowy**, zostanie uznana za najkorzystniejszą w danym kryterium i uzyska 30 pkt.

Przez atrakcje i imprezy turystyczne lub wydarzenia edukacyjne związane z promocją Biebrzańskiego Parku Narodowego organizator przetargu rozumie w szczególności wydarzenia, spotkania, wycieczki (piesze, rowerowe), koncerty, wystawy, zawody, targi, kiermasze, itp. o charakterze edukacyjnym,

turystycznym, sportowym, artystycznym, kulturowym, połączone z poznawaniem walorów lub informacją o walorach: przyrodniczych, środowiskowych, kulturowych Biebrzańskiego Parku Narodowego lub o jego działalności, zadaniach lub historii. Przykładem takich atrakcji, organizowanych przez Park, jest: Wszechnica Biebrzańska, Biebrzańskie Sianokosy, Targi Produktu Lokalnego, Akcja Jedź Łostrożnie, Biebrzańskie Forum Turystyczne i inne.

Pozostałym ofertom przetargu zostanie przyznana wartość punktowa (A) obliczona wg wzoru:

$$A = \frac{\text{Liczba i opis oferowanych atrakcji turystycznych związanych z promocją Parku}}{\text{Najwyższa liczba i opis oferowanych atrakcji turystycznych związanych z promocją Parku}} \times 30 \text{ pkt.}$$

Uczestnik przetargu, którego Oferta otrzyma **najwyższą liczbę punktów z obu kryteriów** zostanie uznana za najkorzystniejszą i uzyska 100 pkt.

$$L=C+A$$

Gdzie:

L- łączna liczba punktów w kryterium – maksymalnie 100 pkt.

C- liczba punktów w kryterium cena;

A-liczba punktów w kryterium atrakcje turystyczne.

XV. OGRANICZENIE UCZESTNICTWA.

1. Do przetargu nie mogą przystąpić osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom. Przez osoby bliskie rozumie się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę pozostającą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji przetargowej.
2. Do przetargu nie mogą przystąpić podmioty, które na dzień złożenia oferty posiadają przeterminowane należności finansowe wobec Biebrzańskiego Parku Narodowego. Do przetargu nie mogą przystąpić również podmioty, których wspólnicy lub osoby zasiadające w zarządzie tych podmiotów posiadają przeterminowane należności finansowe wobec Biebrzańskiego Parku Narodowego.
3. Do przetargu nie mogą przystąpić pracownicy Biebrzańskiego Parku Narodowego oraz ich zstępni, wstępni, rodzeństwo i małżonek.

XVI. PRZEBIEG PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO.

1. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do dalszego postępowania przetargowego, jeżeli:
 - a) nie odpowiada ona warunkom przetargu,
 - b) została złożona po wyznaczonym terminie,

- c) nie zawiera danych, o których mowa w rozdziale X lub dane są niekompletne,
 - d) do oferty nie dołączono dowodu wniesienia wadium,
 - e) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści.
2. Przed rozpoczęciem przetargu Dyrektor BbPN może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.
 3. Dyrektor Biebrzańskiego Parku Narodowego zastrzega sobie prawo do zmiany lub odwołania treści niniejszego ogłoszenia oraz warunków przetargu, bez podania przyczyn.
 4. W przypadku złożenia równorzędnych ofert, Komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji między oferentami, którzy złożyli te oferty.
 5. Komisja przetargowa zawiadomi oferentów, o których mowa w pkt 4 o terminie licytacji oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
 6. W licytacji oferenci zgłaszają kolejne postąpienia ceny powyżej podanej najwyższej ceny z tytułu dzierżawy, zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
 7. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
 8. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden jest przeznaczony dla Dyrektora Parku, a jeden dla uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.
 9. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie Komisji przetargowej oraz uczestnik przetargu, który wygrał przetarg.
 10. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dotyczącej rozporządzenia nieruchomością.
 11. Przewodniczący Komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu, w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia jego zamknięcia.
 12. W przypadku, gdy wyłoniona w drodze niniejszego przetargu wartość czynszu z tytułu umowy dzierżawy za cały czas jej obowiązywania będzie przekraczać wartość 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) lub 5 000 000 (słownie: pięć milionów złotych), umowa zostanie zawarta po uzyskaniu zgody, odpowiednio, ministra właściwego ds. środowiska lub Prezesa Prokuraturii Generalnej RP, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tj. Dz. U.2021 r. poz.1933 ze zm.). Odmowa wydania przedmiotowej zgody będzie skutkować unieważnieniem przetargu.

XVII. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ

1. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do ministra właściwego do spraw środowiska. Skargę składa się za pośrednictwem Dyrektora Biebrzańskiego Parku Narodowego. W przypadku złożenia skargi, Dyrektor Parku wstrzymuje czynności związane z rozporządzeniem nieruchomością.
2. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną, Dyrektor Parku podaje do publicznej wiadomości informację o wyniku przetargu, wywieszając informację w siedzibie Parku oraz

zamieszczając ją w Biuletynie Informacji Publicznej Biebrzańskiego Parku Narodowego na okres 7 dni.

3. Dyrektor Parku jest obowiązany zawiadomić uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, o miejscu i terminie zawarcia umowy dotyczącej rozporządzania nieruchomością, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin na zawiadomienie ulega zawieszeniu na czas rozpatrywania wniosku, o którym mowa w art. 39 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1933 ze zm.). Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
4. Jeżeli uczestnik przetargu, który wygrał przetarg, nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 3, Dyrektor Parku może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

Zatwierdził:

**Dyrektor
Biebrzańskiego Parku Narodowego
Artur Wiatr**

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Formularz oferty z oświadczeniem.

Załącznik nr 2 – Mapa pogładowa nieruchomości.

Załącznik nr 3 - Projekt umowy.