



Warszawa, 29 lipca 2022 r.

**Ogłoszenie postępowania, którego przedmiotem jest  
wybór dzierżawcy nieruchomości położonej przy ul. Arciszewskiego 24 w Kołobrzegu,  
prowadzonego przez Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie**

**I. Dane dotyczące Wydierżawiającego-Organizatora**

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie,  
ul. Dewajtis 5, 01-815 Warszawa,  
NIP: 525-00-12-946, REGON: 000001956  
(dalej jako: „UKSW” lub „Organizator”).

**II. Przedmiot oraz warunki dzierżawy**

1. Przedmiotem dzierżawy będzie nieruchomość gruntowa położona w Kołobrzegu przy ul. Arciszewskiego 24, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW nr KO1L/00009747/6 (numery działek 10/1 oraz 11/1), o łącznej powierzchni 1,1699 ha. Nieruchomość zabudowana jest 18 obiektami – 13 domkami campingowymi, 2 budynkami murowanymi i 3 garażami blaszanymi. Nieruchomość mieści się na działkach o numerach 10/1 oraz 11/1 obręb 0002 Kołobrzeg Miasto.
2. Przedmiotem umowy dzierżawy będzie wyłącznie cała nieruchomość wskazana w ust. 1 powyżej.
3. Czas trwania umowy dzierżawy – oznaczony, przez okres 10 lat.
4. Czynsz płatny będzie z góry w okresach rocznych.
5. Organizator dopuszcza następujące rodzaje działalności możliwe do prowadzenia w przedmiocie dzierżawy: usługi noclegowe, konferencyjne, sanatoryjne, restauracyjne, rekreacyjne i wypoczynkowe.
6. Oferent – dzierżawca nie może prowadzić w przedmiocie dzierżawy działalności naruszającej porządek prawny i społeczny lub godzącej w dobre imię UKSW.
7. Oferent – dzierżawca, oprócz czynszu dzierżawnego, będzie ponosił wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i obiektów, w szczególności koszty zużycia energii elektrycznej, zużycia wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, usług telekomunikacyjnych.
8. Dzierżawca będzie zobowiązany do przeprowadzania własnym kosztem i staraniem wszelkich remontów (w tym remontów generalnych), napraw oraz konserwacji bieżących obiektów, a także wykonywania obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych obiektów, przeglądów ppoż. i utrzymania obiektów zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów.
9. Nakłady ulepszające przedmiot dzierżawy dokonane przez dzierżawcę zostaną po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy zabrane poprzez przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy albo zostawione do zatrzymania przez wydierżawiającego bez możliwości żądania zwrotu ich wartości. Przywrócenie stanu poprzedniego następuje na koszt dzierżawcy.
10. Organizator przewiduje możliwość odbycia wizji lokalnej przedmiotu dzierżawy pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia terminu z **Kanclerzem UKSW** - zapytanie należy wysłać na adres e-mail: **kanclerz@uksw.edu.pl**

**III. Etapy postępowania**

1. Etap I – składanie indywidualnych ofert.
2. Etap II – negocjacje bezpośrednie.
3. Organizator dokona wyboru oferty najkorzystniejszej po przeprowadzeniu negocjacji bezpośrednich, o czym poinformuje oferentów w nich uczestniczących.
4. Umowa dzierżawy zostanie zawarta z chwilą złożenia podpisów pod umową przez obie strony.



5. Organizator w związku z art. 423 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce w zw. z art. 38 ust. 3 pkt 1 lit. b) ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, informuje, iż w przypadku gdy wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej liczona jako wartość świadczeń (czynszu) za cały okres obowiązywania umowy, przekroczy kwotę 2 000 000,00 zł, zawarcie umowy dzierżawy będzie możliwe wyłącznie po uzyskaniu przez Organizatora zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz zgody rady uczelni na zawarcie umowy. W przypadku nieuzyskania którejkolwiek z ww. zgód do zawarcia umowy nie dojdzie. Wówczas Organizator zamknie postępowanie bez zawarcia umowy, a oferentom nie będą przysługiwały z tego tytułu żadne roszczenia.

#### **IV. Miejsce oraz termin składania i otwarcia oferty**

1. Ofertę należy złożyć u Organizatora do dnia **17 sierpnia 2022 roku** do godziny **10.00**.
2. Organizator zastrzega sobie prawo do zmiany terminu składania ofert przed jego upływem.
3. Organizator dokona otwarcia ofert w dniu **17 sierpnia 2022 roku** o godzinie **11.00**.
4. Otwarcie ofert nie jest jawne.

#### **V. Sposób przygotowania ofert**

1. Oferty należy sporządzić w formie pisemnej i złożyć na adres:  
**Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie, ul. Dewajtis 5, 01-815 Warszawa, Sekretariat Kanclerza, pom. 032.**  
Decydująca jest data wpływu oferty do Organizatora. Oferta, która wpłynęła do Organizatora po terminie, nie będzie rozpatrywana.
2. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie. Koperta powinna być zaadresowana zgodnie z ust. 1 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu – DZIERŻAWA KOŁOBRZEG” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
3. Ofertę składa się w języku polskim.
4. Oferta, pod rygorem nieważności, powinna zawierać:
  - 1) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, formę prawną oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej dane umożliwiające jej identyfikację, w tym nr PESEL;
  - 2) adres e-mail oferenta do komunikacji w postępowaniu;
  - 3) aktualny (nie starszy niż 2 tygodnie) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej dane identyfikacyjne osoby fizycznej, w tym miejsce zamieszkania oraz nr PESEL;
  - 4) oferowana cena – jako wartość rocznego czynszu dzierżawnego – powinna być wyrażona kwotowo i słownie, przy czym w razie rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;
  - 5) zobowiązanie oferenta do pokrycia wszelkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy;
  - 6) oświadczenie o akceptacji warunków postępowania;
  - 7) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi z tego tytułu żadnych roszczeń;
  - 8) wszelkie zezwolenia i zgody, w tym zgody korporacyjne, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę oferenta;
  - 9) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu pełnomocnictwa w formie przewidzianej przez przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny do reprezentowania oferenta w postępowaniu;



- 10) własnoręczny podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącej osobą fizyczną na ofercie oraz wszelkich oświadczeniach;
  - 11) oświadczenie, iż oferent nie jest objęty procedurą postępowania likwidacyjnego, postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego i nie znajduje się w stanie niewypłacalności lub w stanie grożącym niewypłacalnością;
  - 12) oświadczenie, iż oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni, przy czym bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert;
  - 13) oświadczenie, iż oferent akceptuje, że w przypadku gdy wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej liczona jako wartość świadczeń (czynszu) za cały okres obowiązywania umowy, przekroczy kwotę 2 000 000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/00), Organizator zobowiązany będzie do uzyskania zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz zgody rady uczelni na zawarcie umowy, a tym samym akceptuje fakt, że w przypadku braku uzyskania którejkolwiek z ww. zgód nie dojdzie do zawarcia umowy. Wówczas Organizator zamknie postępowanie bez zawarcia umowy dzierżawy;
  - 14) proponowane istotne postanowienia umowy dzierżawy, uwzględniające wymagania niniejszego Regulaminu.
5. Organizator zastrzega sobie również prawo do wezwania Oferenta do wyjaśnienia wszelkich aspektów złożonej oferty wraz z załącznikami.
  6. Oferent może wycofać ofertę przed upływem terminu składania ofert, składając w tym zakresie oświadczenie o jej wycofaniu w sposób wskazany w ust. 1-2 powyżej.
  7. Oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni, przy czym bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert. Umowa może zostać zawarta również po upływie terminu związania ofertą.

## **VI. Wybór oferentów do negocjacji bezpośrednich**

1. Po otwarciu ofert Organizator wykonuje następujące czynności:
  - 1) ustala liczbę złożonych ofert;
  - 2) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    - a) odpowiadają warunkom ujętym w niniejszym ogłoszeniu;
    - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie;
    - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
  - 3) w wyniku tych czynności ustala, które oferty spełniają warunki ogłoszenia oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
2. Po stwierdzeniu, iż złożone oferty spełniają warunki formalne określone w niniejszym ogłoszeniu Organizator przeprowadzi negocjacje z maksymalnie 5 oferentami, którzy zaoferują najwyższą cenę rocznego czynszu dzierżawnego i których oferty nie podlegają odrzuceniu. W przypadku gdy w postępowaniu zostanie złożonych mniej niż 5 ofert, Organizator zaprosi do negocjacji wszystkich oferentów, których oferty nie podlegają odrzuceniu.

## **VII. Negocjacje**

1. Z wybranymi oferentami Organizator przeprowadzi negocjacje do postanowień przyszłej umowy dzierżawy, za wyjątkiem ceny.
2. Negocjacje zostaną przeprowadzone w miejscu i terminie wyznaczonym przez Organizatora.
3. Organizator skieruje do wybranych oferentów zaproszenie do negocjacji, w którym wskaże miejsce, termin negocjacji. Zaproszenie zostanie wysłane na adres e-mail wskazany w ofercie.
4. W przypadku, gdy z danym oferentem nie zostanie osiągnięte porozumienie co do wszystkich postanowień przyszłej umowy dzierżawy, które były przedmiotem negocjacji, jego oferta zostanie odrzucona.



5. Prowadzone negocjacje będą miały charakter poufny. Z przeprowadzonych negocjacji sporządzony zostanie protokół.

**VIII. Wybór oferty**

Organizator dokona wyboru oferty spośród ofert nieodrzuconych po etapie negocjacji, tego z oferentów, który zaoferował najwyższą cenę oraz z którym wynegocjowane warunki przyszłej umowy najbardziej odpowiadają potrzebom Organizatora.

**IX. Postanowienia końcowe**

1. Postępowanie przeprowadza się w języku polskim.
2. Organizator zastrzega sobie prawo do zamknięcia postępowania bez podania przyczyn i bez zawarcia umowy na każdym etapie postępowania, również w trakcie lub po przeprowadzeniu negocjacji bez wyboru żadnej z ofert.
3. Organizator zastrzega sobie prawo do zmiany niniejszego ogłoszenia przed upływem wyznaczonego terminu składania ofert, o czym poinformuje na stronie internetowej, na której publikowane jest niniejsze ogłoszenie.
4. Postępowanie nie podlega przepisom ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych.
5. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z udziałem w postępowaniu.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
7. Z przebiegu postępowania sporządzony zostanie protokół.
8. Osobą do kontaktu w sprawach formalnych w przedmiotowym postępowaniu jest: Marika Czarnecka, e-mail: m.czarnecka@uksw.edu.pl.

**z-ca KANCLERZA**

Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego  
w Warszawie

***/-/ mgr Piotr Cieślowski***