



Specyfikacja do przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę na okres 10 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej infrastrukturą drewnianą Parku Przygody stanowiącą własność Gminy Krosno.

1. Podstawa prawna

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651).

2. Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, położona w Krośnie w rejonie ulic: Okrzei, Białobrzeska, Karłowicza zabudowana infrastrukturą **Parku Przygody**.

3. Rodzaj zabudowy

Rekreacyjno-wypoczynkowa, sportowa, usługowa.

4. Oznaczenie oraz powierzchnia nieruchomości według księgi wieczyste

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w obrębie geodezyjnym Białobrzegi składająca się z działek 2826 i 2824 o łącznej powierzchni 3.1019 ha, właściciel- Gmina Krosno, ul. Lwowska 28a, 38-400 Krosno, zarządca - Prezydent Miasta Krosna ul. Lwowska 28a, 38-400 Krosno, księga wieczysta numer - KW 64418.

5. Opis nieruchomości

Działki wyszczególnione w pkt 4 stanowią Park Miejski, który jako integralna część zieleni miejskiej pełni istotną rolę rekreacyjno-wypoczynkową dla mieszkańców naszego miasta. W ostatnim okresie czasu podjęto rewitalizację tego obiektu, wykonując ekspertyzę dendrologiczną i po kompleksowej konserwacji drzewostanu, którą wykonano w 2008 roku, przyjęto projekt przekształcenia Parku Miejskiego przy ul. Okrzei w „Park Przygody”.

Efektom przekształcenia będzie rozszerzenie możliwości skorzystania z różnorodnych form wypoczynku dla wszystkich osób przebywających na terenie miasta Krosna, zarówno mieszkańców, jak również licznych turystów, dla których Krosno jest „chwilową przystanią” w ruchu przygranicznym, albo stanowi „bazę wypadową” w realizowanych wędrówkach krajoznawczych w regionie krośnieńskim.

Nieruchomość gruntowa wyposażona jest w:

1) wyścigowy tor przeszkód linowych zainstalowany na drzewach, który obejmuje 49 przeszkód linowych zawieszonych na różnych wysokościach i składa się z kilku rodzajów tras o różnym stopniu trudności, dostosowanych do wieku i umiejętności użytkownika: mosty, kładki, belki, siatki, zjazdy.

Trasy przeszkód linowych (urządzenia rekreacyjne) tj.:

- a) trasa treningowa – 3 stacje do nauki systemu asekuracji, zainstalowane tuż nad ziemią,
 - b) trasa dla dzieci – 12 bardzo łatwych, kolorowych przeszkód zainstalowanych na wysokości 3-4 m nad ziemią,
 - c) trasa średnia – najbardziej uniwersalna trasa, przeznaczona zarówno dla dzieci jak i dla dorosłych, którą stanowi 15 przeszkód na wysokości 3-12 m,
 - d) trasa wysoka – stworzona na styl kanadyjskich „conopy tour”, z super zjazdem o dł. 110 m, trasa łączy ze sobą zagajniki świerkowe, a 11 przeszkód linowych przebiega ponad lasem liściastym,
 - e) trasa integracyjna – trasa o charakterze edukacyjnym, przeznaczona dla grup szkolnych, turystycznych, firmowych: na tej trasie prowadzone będą kilkugodzinne programy linowe uczące odpowiedzialności współpracy oraz komunikacji między uczestnikami, trasę tworzy 7 przeszkód, z których część będzie przeznaczona do pokonywania przez dwóch uczestników jednocześnie, a część pojedynczo,
 - f) pochylnia wspinaczkowa – trener asekuracyjny do trasy integracyjnej,
 - g) „Big Swing” – czyli wielka huśtawka; atrakcja polega na oddaniu skoku z wysokości 12 m z asekuracją na zasadzie wahadła.
- 2) VITAPARK - miejsce z urządzeniami do ćwiczeń na świeżym powietrzu oraz do joggingu:
- a) platformy – wyrównane płaszczyzny, na których osadzone są poszczególne elementy do ćwiczeń,
 - b) elementy do ćwiczeń – 13 urządzeń do ćwiczeń składających się z poziomych i współzależnych konstrukcji,
 - c) dróżka – łączy poszczególne platformy,
 - d) system informacyjny – tablice informacyjne z opisem wykorzystania poszczególnych przyrządów-elementów do ćwiczeń.
- 3) ławeczki,
- 4) oświetlenie alejek – lampy są własnością Rzeszowskiego Zakładu Energetycznego Rejon Krosno natomiast opłaty za oświetlenie alejek włączonych w system oświetlenia miejskiego ponosi Gmina Krosno,
- 5) kosze na śmieci.

Na nieruchomości gruntowej posadowiony jest:

- 1) budynek usługowo-sanitarny obsługi Parku Przygody usytuowany w północnej części Parku od strony ul. Karłowicza tj. budynek z zapleczem sanitarnym ogólnodostępnym, pomieszczeniami szatni, kasami, pomieszczeniem gospodarczym na sprzęt asekuracyjny, z zadaszoną wiatą. Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną,
- 2) pomnik – obelisk upamiętniający mieszkańców Krosna i okolic zamordowanych przez niemieckiego okupanta w czasie II wojny światowej.

6. Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania

6.1. Nieruchomość, o której mowa w specyfikacji przeznaczona jest na prowadzenie działalności w zakresie usług rekreacyjno-wypoczynkowych i sportowych na zasadach:

- 1) odpłatnego udostępniania wyścigowego toru przeszkód linowych zainstalowanego na drzewach, obowiązkowo w sezonie letnim tj. 01 kwietnia do 31 października oraz nieobowiązkowo poza sezonem,
- 2) bezpłatnego udostępniania infrastruktury VITAPARKU (przez cały rok),
- 3) bezpłatnego udostępniania Parku Przygody z wyłączeniem zakresu o którym mowa w pkt 1.

6.2. Istnieje możliwość prowadzenia dodatkowej działalności gospodarczej - gastronomicznej na podstawie odrębnej umowy z Gminą Krosno.

6.3. Istnieje możliwość umieszczania szyldów reklamowych i innych nośników reklam i informacji – na powierzchni nie większej niż 50 m².

6.4. Istnieje możliwość oferowania przez dzierżawcę usług rekreacyjno-wypoczynkowych dla grup zorganizowanych.

6.5. Istnieje możliwość dodatkowej iluminacji urządzeń linowych w celach promocyjnych – koszt montażu oraz eksploatacji ponosi dzierżawca.

7. Obowiązki dzierżawcy oraz zobowiązania Gminy Krosno

7.1. Obowiązki dzierżawcy:

- 1) udostępnianie nieruchomości wg, zasad określonych w pkt 6.1.,
- 2) wynikające z gospodarowania nieruchomością:
 - a) wykonywanie bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy, do których należy w szczególności: bieżące utrzymanie czystości i porządku (w miarę potrzeby sprzątanie – 2 razy w tygodniu lub częściej), koszenie trawników wewnątrz obiektu (przynajmniej 3 razy w ciągu roku, w miejscach o dużym nasłonecznieniu – 6 razy w ciągu roku), poprawne utrzymanie alejek i przejść (w miarę potrzeby sprzątanie 2 razy w tygodniu lub częściej), wygrabywanie liści w okresie jesiennym (sezonowo w miarę potrzeby 2 razy w tygodniu lub częściej), bieżące wywożenie nagromadzonego urobku, w miarę potrzeb usuwanie wyłomów oraz drzew stanowiących zagrożenie dla użytkowników obiektu (po wcześniejszym uzyskaniu stosownego zezwolenia zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody) oraz na bieżąco usuwanie odrostów korzeniowych na nabiegach korzeniowych i dolnych częściach pni do wysokości ok. 2,5 m, w miarę potrzeby przycinanie pojedynczych gałęzi w dolnych partiach koron oraz odpowiednie prowadzenie krzewów, okresowe przeglądy i kompleksowa konserwacja drzewostanu (specjalistyczne zabiegi konserwacyjne drzewostanu w oparciu o ekspertyzy dendrologiczne¹),
 - b) utrzymywanie nieruchomości wraz z przyległymi do parku terenami tj. parkingami, terenami zielonymi, ciągami pieszymi (znajdującymi się przy ulicach: Białobrzeskiej, Okrzei, Karłowicza) w porządku i czystości oraz bieżący wywóz nieczystości,

¹ Kompleksowe specjalistyczne zabiegi konserwacyjne wykonuje Gmina Krosno.

- c) zapewnienie toalet dla klientów,
 - d) zaopatrzenie w media (energię elektryczną oraz wodę w budynku sanitarno-usługowym)² oraz ponoszenie ich kosztów,
 - e) ubezpieczenie infrastruktury na swój koszt,
 - f) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem przedmiotu dzierżawy (całodobowy nadzór nad obiektem – z wykorzystaniem monitoringu wewnętrznego Gminy Krosno),
 - g) ponoszenie opłat z tytułu podatku od nieruchomości według stawek wynikających z prawa miejscowego (Należność podatkowa wg stawek obowiązujących w roku 2011 wynosi: grunt z działalnością gospodarczą 1350 m² x 0,76 zł = 1 385,10 zł oraz budynek z działalnością gospodarczą 22m² x 19 zł = 418 zł)
 - h) udostępnienie Parku Gminie Krosno w celu wykonania kompleksowej konserwacji urządzeń małej infrastruktury a w szczególności.: wykonanie remontu alejek. Po wykonaniu w/w remontów za bieżącą konserwację elementów małej architektury odpowiadać będzie Dzierżawca,
 - i) codzienna kontrola urządzeń oraz pozostałych elementów Parku,
 - j) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Parku Przygody - przeprowadzanie wymaganych prawem okresowych przeglądów technicznych,
 - k) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania VITAPARKU - przeprowadzanie wymaganych prawem okresowych przeglądów technicznych.
 - l) codzienne udostępnianie toru przeszkód linowych w sezonie letnim od godziny 10:00 do godziny 18:00.
 - m) zapewnienie odpowiedniej ilości personelu w stosunku do liczby użytkowników celem zapewnienia bezpiecznego korzystania z urządzeń toru przeszkód linowych.
 - n) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzenia eksploatacji nadrzecznych torów przeszkód oraz ubezpieczenia użytkowników od następstw nieszczęśliwych wypadków na kwotę min. 1.000.000,00 PLN oraz ubezpieczenia powierzonego mienia, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy i przedłożenia Zamawiającemu kopii polisy ubezpieczeniowej.
- 3) dodatkowe obowiązki dzierżawcy wynikające z założeń projektu pn. "Rozwój infrastruktury turystyki aktywnej poprzez utworzenie transgranicznej sieci produktów turystycznych w Krośnie, Svidniku i Presowie" złożonego w ramach Programu Współpracy Transgranicznej Rzeczpospolita Polska – Republika Słowacka, w ramach którego powstała infrastruktura Parku Przygody – w przypadku podpisania umowy o dofinansowanie projektu:
- a) zabezpieczenie bezpłatnego wstępu do VITAPARKU,
 - b) prowadzenie elektronicznej ewidencji sprzedaży biletów wstępu na wyścigowy tor przeszkód linowych zainstalowany na drzewach,
 - c) przestrzeganie postanowień Regulaminu Parku Przygody oraz zasad korzystania z urządzeń,
 - d) bezpłatne udostępnienie obiektu Gminie Krosno w celu organizacji Letnich Transgranicznych Igrzysk Młodzieży bezpłatne udostępnienie Gminie Krosno obiektów w celu organizacji 2 cykli szkoleniowych dla animatorów i instruktorów sportowych,
 - e) bezpłatne udostępnienie Gminie Krosno obiektów w celu organizacji akcji promocyjnej – study tour,

² Gmina Krosno ponosi koszty oświetlenia alejek Parku Przygody.

- f) zachowanie przeznaczenia (funkcji użytkowej) obiektów,
 - g) wyrażanie zgody na bezpłatne umieszczenie tablicy informacyjnej/promocyjnej o dofinansowaniu projektu ze środków Unii Europejskiej.
- 4) dzierżawca zobowiązuje się do stosowania progowych cen biletów wstępu na wyciągowy tor przeszkód linowych zainstalowany na drzewach:
- a) maksymalna wysokość biletu normalnego, indywidualnego – nie więcej niż 20 zł/1 os,
 - b) maksymalna wysokość biletu ulgowego, indywidualnego – 12 zł/1 os,
 - c) możliwa będzie zmiana cen progowych biletów, w przypadkach określonych w umowie dzierżawy.
- 5) dzierżawca po zakończeniu okresu dzierżawy zobowiązany będzie do oddania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.

7.2. Zobowiązania Gminy Krosno:

- 1) udostępnienie miejsc parkingowych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parku tj. przy ulicach Białobrzeskiej, Okrzei oraz Karłowicza, które Dzierżawca będzie utrzymywał w porządku i czystości,
- 2) ponoszenie opłat za oświetlenie alejek parkowych włączonych w system oświetlenia miejskiego,
- 3) bieżąca konserwacja pomnika znajdującego się na terenie Parku Przygody,
- 4) wykonanie generalnego remontu alejek,
- 5) udostępnienie instalacji alarmowej oraz monitoringu wewnętrznego w budynku sanitarno – usługowym,
- 6) wykonanie specjalistycznych zabiegów konserwacyjnych drzewostanu w oparciu o ekspertyzy dendrologiczne.

8. Okres dzierżawy nieruchomości

Nieruchomość zostaje wydzierżawiona na okres 10 lat.

9. Cena wywoławcza

Kwota czynszu dzierżawnego 9305,70 zł rocznie (bez podatku VAT) zgodnie z uchwałą Nr LXXI/1254/10 Rady Miasta Krosna z dnia 29 października 2010 r. w sprawie określenia zasad ustalenia czynszu za najem lub dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Krosno (powierzchnia gruntu 31019 m² x 0,30 zł).

10. Wysokość opłat z tytułu dzierżawy oraz terminy i zasady aktualizacji opłat

- 1) wysokość opłat z tytułu dzierżawy:
 - a) kwota czynszu dzierżawnego ustalona zostanie w drodze przetargu publicznego.
- 2) terminy płatności:
 - a) czynsz płatny miesięcznie w wysokości 1/12 do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego,
 - b) w przypadku zawarcia umowy w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz płatny jest w ostatnim dniu miesiąca w wysokości proporcjonalnej,

- 3) kwota czynszu może być aktualizowana raz w roku o wskaźnik określony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni publikowanego w Monitorze Polskim.

11. Obciążenia nieruchomości i inne zobowiązania

Nieruchomość opisana w punkcie 4 wolna jest od obciążeń i innych zobowiązań za wyjątkiem zwyczajowego korzystania z prawa przejazdu przez północną część działki 2824, przez posiadaczy działek przyległych.

12. Termin i miejsce składania pisemnych ofert

Pisemne oferty w zamkniętych kopertach z napisem „Przetarg na dzierżawę nieruchomości zabudowanej infrastrukturą Parku Przygody w Krośnie – nie otwierać przed 04 marca 2011 r. godz.10⁰⁰ – Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami”, należy składać do dnia 01 marca 2011 r. do godz. 15³⁰ w Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta Krosna, pok. 001.

13. Termin i miejsce, w którym można zapoznać się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości.

- 1) stan prawny nieruchomości:
Urząd Miasta Krosno, ul. Lwowska 28a, 38-400 Krosno, pok 114 lub pok. D (Biuro Obsługi Obywatela i Urzędu) w dniu 4 października 2010 r. o godz. 8.00 do 15.00.
- 2) stan faktyczny nieruchomości:
Krosno ul. Okrzei od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 do 15.00, po wcześniejszym uzgodnieniu godziny z pracownikiem Urzędu Miasta Krosna tel. 134743334 lub tel.134743304 .

14. Termin i miejsce otwarcia ofert

Otwarcie ofert na dzierżawę nieruchomości odbędzie się w dniu 04 marca 2011 r. w sali nr 313 Urzędu Miasta Krosna przy ul. Lwowskiej 28a, o godz. 10⁰⁰.

15. Wysokość wadium oraz informacja o formach, terminie i miejscu jego wniesienia.

Wadium w wysokości 2 200,00 zł powinno wpłynąć w formie gotówki do kasy Urzędu Miasta Krosno, ul. Lwowska 28a, 38-400 Krosno lub przelewem na numer rachunku bankowego Gminy Krosno Nr 61 8642 1083 2002 8306 0566 0001, do dnia 25 lutego 2011 r. do godziny 15³⁰ W tytule należności należy umieścić zapis „Wadium za dzierżawę nieruchomości zabudowanej o numerach działek 2826 i 2824”.

16. Skutki uchylania się od zawarcia umowy dzierżawy

- 1) Organizator przetargu zatrzymuje wadium w przypadku gdy:
 - a) wybrany oferent nie stawia się w celu zawarcia umowy,
 - b) wybrany oferent odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.

17. Zastrzeżenie.

Prezydentowi Miasta Krosna przysługuje prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania jakiegokolwiek z ofert.

18. Pisemne oferty złożone w zamkniętych kopertach powinny zawierać:

- 1) dokładne oznaczenie oferenta z imieniem i nazwiskiem/nazwą, adresem, numerem REGON, NIP, PESEL oraz numerem wpisu do ewidencji działalności gospodarczej/Krajowego Rejestru Sądowego,
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) oferowaną cenę,
- 4) dowód wpłaty wadium,
- 5) numer rachunku bankowego, na który należy ewentualnie zwrócić wpłacone wadium,
- 6) kserokopię zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej/Krajowego Rejestru Sądowego,
- 7) kserokopię decyzji o nadaniu numeru NIP i REGON,
- 8) kserokopię dowodu osobistego (dot. osób fizycznych),
- 9) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- 10) kserokopie powinny być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osobę/y upoważnioną do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta,
- 11) dokumenty potwierdzające ilość i kwalifikacje osób przewidzianych do zatrudnienia w Parku Przygody,
- 12) dokumenty potwierdzające co najmniej dwuletnie doświadczenie w zakresie usług przewidzianych dla przedmiotu przetargu,
- 13) koncepcja funkcjonowania Parku Przygody oraz VITAPARKU uwzględniająca wymagania projektu.

Ofertę należy sporządzić w języku polskim. W przypadku oferenta, którego siedziba firmy lub miejsce zamieszkania znajduje się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów o których mowa w punkcie 18. ppkt. 6,7 oferent składa dokumenty równoważne wystawione w kraju, w którym znajduje się siedziba firmy lub miejsce zamieszkania. Dokumenty, o których mowa powyżej oraz inne potrzebne do złożenia pisemnej oferty, sporządzane w języku obcym należy wraz z tłumaczeniem na język polski, poświadczonymi przez tłumacza przysięgłego.

19. Oferta podlega odrzuceniu, gdy:

- 1) zostanie złożona po terminie o którym mowa w pkt 12,
- 2) nie będzie spełniała warunków określonych w pkt 18, ppkt od 1) do 10).

20. Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty

- 1) cena najwyższa – kwota rocznego czynszu dzierżawnego - max. 60 pkt,
Ocena pozostałych ofert, nastąpi według następującego wzoru:

Kryterium – cena (netto+VAT)

Oferta z najwyższą ceną otrzyma maksymalną liczbę 60 pkt

Punktacja pozostałych ofert obliczana będzie za pomocą wzoru:

$$P_n = (C_n / C_{max}) * 60$$

n – oznaczenie oferty,

P_n – liczba punktów dla danej oferty,

C_{max} – najwyższa cena z ofert,

C_n – cena kolejnych ofert

- 2) zaplecze osobowe – ilość osób-personelu przewidzianych do obsługi Parku Przygody, które posiadają stosowne kwalifikacje potwierdzone odpowiednimi dokumentami - max. 10 pkt,
- 3) doświadczenie – udokumentowanie co najmniej dwuletniej działalności z zakresu usług przewidzianych dla przedmiotu przetargu - max. 20 pkt,
- 4) koncepcja funkcjonowania Parku Przygody oraz VITAPARKU uwzględniająca ewentualne wymagania projektu określone w pkt. 7.1. ppkt 2) - max. 10 pkt,
- 5) za najkorzystniejszą uznaje się ofertę, która uzyska łącznie największą ilość punktów.

21. Zawiadomienie o wyborze oferty

- 1) o wyborze najkorzystniejszej oferty zawiadamia się wszystkich oferentów,
- 2) w zawiadomieniu oferenta, którego ofertę wybrano wskazuje się termin zawarcia umowy.

Załączniki:

1. Szkice/rysunki przedstawiające infrastrukturę Parku Przygody wraz z opisem.
2. Mapa lokalizująca Park Przygody wraz z oznaczeniem miejsca w którym istnieje możliwość prowadzenia dodatkowej działalności gospodarczej .
3. Regulamin korzystania z Parku Przygody.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Wzór umowy dzierżawy.

PREZYDENT
Miasta Krosna
Piotr Przytocki