

WÓJT GMINY JANOWIEC

działając na podstawie art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Zarządzenia Nr 16/2022 Wójta Gminy Janowiec z dnia 03 marca 2022 r. w sprawie sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości położonych w miejscowości Janowiec, Gminie Janowiec oraz w miejscowości Baryczka, Gminie Przyłęk, stanowiących własność Gminy Janowiec, przeznaczonych do oddania w dzierżawę na okres do 10 lat, w trybie przetargowym

ogłasza

I PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY

na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonych w miejscowości Janowiec, Gminie Janowiec oraz w miejscowości Baryczka, Gminie Przyłęk, będących własnością Gminy Janowiec, na okres do 10 lat

I. Opis nieruchomości:

Nieruchomości stanowią **zbiornik wodny „Janowiec”** w km 7+170 rzeki Plewki ze strefą rekreacyjno-wypoczynkową i infrastrukturą turystyczną. Powierzchnia ogólna nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę wynosi **17,9472 ha** (z czego grunty o pow. 17,3201 ha położone są w miejscowości Janowiec, natomiast grunty o pow. 0,6271 ha położone są w miejscowości Baryczka). Szczegółowy wykaz nieruchomości zawarty jest w załączniku nr 1 do niniejszego ogłoszenia o przetargu.

Nieruchomości przeznaczone są w szczególności do wykorzystania na cele rekreacyjne, wypoczynkowe i turystyczne, działalności z tym związanej oraz dla prowadzenia gospodarki wędkarskiej. Pod pojęciem używania przedmiotu dzierżawy na cele otwartej działalności rekreacyjnej, wypoczynkowej i turystycznej oraz działalności z tym związanej Gmina Janowiec rozumie m.in. ogólnodostępną działalność (odpłatną lub nieodpłatną) w następującym zakresie:

- 1) prowadzenia strzeżonego kąpieliska, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 stycznia 2019 r. w sprawie nadzoru nad jakością wody w

kąpielisku i miejscu okazjonalnie wykorzystywanym do kąpeli (Dz. U. z 2019 r. poz. 255) oraz rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie ewidencji oraz sposobu oznakowania kąpieliska i miejsca okazjonalnie wykorzystywanego do kąpeli (Dz. U. z 2018 r. poz. 2476 z późn. zm.).

W przypadku niezyskania przez Dzierżawcę pozytywnych opinii od Wód Polskich, właściwego organu Inspekcji Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego na prowadzenie strzeżonego kąpieliska, Wydierżawiający dopuszcza w 2022 r. utworzenie miejsca okazjonalnie wykorzystywanego do kąpeli. W latach kolejnych Dzierżawca zobowiązany będzie do prowadzenia strzeżonego kąpieliska. Okres trwania strzeżonego kąpieliska nie może być krótszy niż okres wakacji w każdym roku trwania umowy dzierżawy, wynikający z kalendarza roku szkolnego,

- 2) stworzenia i utrzymania obiektów gastronomicznych – w tym przypadku Dzierżawca ma prawo poddzierżawiać teren podmiotom trzecim za zgodą Wydierżawiającego,
- 3) prowadzenia gospodarki wędkarskiej (prowadzenia łowiska, zarybiania zbiornika) – w tym przypadku Dzierżawca ma prawo poddzierżawiać teren podmiotom trzecim za zgodą Wydierżawiającego.

Zalew w miejscowości Janowice położony jest w urokliwej i spokojnej okolicy, otoczony jest lasami i łąkami. Zalew znajduje się w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz sąsiaduje bezpośrednio z obszarem NATURA 2000. Zbiornik o pow. lustra wody 14 ha stworzony w dorzeczu rzeki Plewki jest zbiornikiem zaporowym o wodach stojących. Pierwotnie zbiornik miał charakter retencyjny oraz stanowił przyczółek ekologiczny. W wyniku przebudowy dodatkowo nad zalewem powstała infrastruktura turystyczno-rekreacyjna, która umożliwia wykorzystanie zalewu w szerszym charakterze bez naruszenia jego pierwotnych walorów.

Urządzenia hydrotechniczne stanowiące zbiornik wodny:

- a. jaz kozłowy
- b. wpust z rzeki na osadnik
- c. osadnik
- d. wpust z osadnika na zbiornik wodny
- e. śluza upustowa
- f. przepust na trasie wjazdu

- g. przepust na wylocie kanału przelewowego
- h. wieża przelewowa
- i. obwałowania ziemne

Infrastruktura turystyczna zlokalizowana na nieruchomościach:

- a. budynek ratownika o pow. użytkowej 53,91 m²
- b. plac zabaw
- c. plaża
- d. boisko do piłki plażowej
- e. oświetlenie parkowe z wieżą oświetleniową
- f. pomost drewniany do cumowania
- g. pomosty wędkarskie
- h. wiata na rowery
- i. slip betonowy do wodowania
- j. łowisko
- k. bulwar pieszo-rowerowy.

II. Cena wywoławcza rocznego czynszu dzierżawnego wynosi 5 000,00 zł netto (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100). Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem VAT, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 202 r., poz. 685 z późn. zm.). Poza rocznym czynszem dzierżawnym Dzierżawcę będą obciążały opłaty i koszty, o których mowa w punkcie IV niniejszego ogłoszenia o przetargu.

III. Warunki uczestnictwa w przetargu:

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne (lub osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą), osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogące uczestniczyć w obrocie gospodarczym.

Osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej - w przypadku wygrania przetargu będą zobowiązane do rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej najpóźniej w dniu podpisania umowy dzierżawy. Przedmiot wykonywanej działalności gospodarczej według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) powinien być zgodny z wymaganiami niniejszego przetargu i przeznaczeniem nieruchomości do oddania w dzierżawę.

2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 1 000,00 zł do dnia 8 kwietnia 2022 r. w pieniądzu przelewem bankowym na rachunek bankowy Urzędu Gminy Janowiec nr: 21 8731 0001 0100 0808 2000 0060 prowadzony przez BS Kazimierz Dolny. Tytuł wpłaty wadium winien jednoznacznie wskazywać uczestnika przetargu i zawierać dopisek „Wadium na oddanie w dzierżawę nieruchomości w m. Janowice i m. Baryczka”. Za dzień wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu należności na ww. rachunek bankowy.

Wpłacone wadium przez uczestników przetargu podlega:

- zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego, dla wygrywającego przetarg,
- zwrotowi pozostałym uczestnikom, którzy przetargu nie wygrają, na podany rachunek bankowy, nie później niż przed upływem trzech dni od dnia zamknięcia przetargu,
- przypadkowi, jeżeli uczestnik wygrywający przetarg uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w terminie i miejscu wyznaczonym przez organizatora.

3. Pisemne oferty należy składać w Sekretariacie Urzędu Gminy Janowiec przy ul. Radomskiej 2 w Janowcu, 24-123 Janowiec w pokoju nr 10 w terminie do dnia 11 kwietnia 2022 r. do godz. 14:00 w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta na dzierżawę nieruchomości w miejscowości Janowice i w miejscowości Baryczka”. Oferty można również przysyłać na adres Urzędu Gminy Janowiec za pośrednictwem operatora pocztowego lub kuriera – w tym przypadku oferty powinny być umieszczone w dwóch kopertach, na kopercie zewnętrznej należy zamieścić nazwę i adres urzędu, natomiast na wewnętrznej kopercie należy zamieścić napis „Oferta na dzierżawę nieruchomości w miejscowości Janowice i w miejscowości Baryczka”. Oferty, które wpłyną do organizatora przetargu po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane.

4. Oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
- 2) oferowany roczny czynsz dzierżawny za dzierżawę nieruchomości, który powinien być równy lub wyższy od ceny wywoławczej,
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- 4) datę sporządzenia oferty,

5) czytelny podpis oferenta (czytelne podpisy oferentów).

Wzór oferty stanowi załącznik nr 2 do niniejszego ogłoszenia o przetargu.

Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium oraz następujące dokumenty:

- oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Urząd Gminy Janowiec w związku z postępowaniem przetargowym na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonych w m. Janowice i m. Baryczka na podstawie art. 6 ust. 1 pkt e Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. – wzór formularza stanowi załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia o przetargu,

- w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą do oferty należy dołączyć wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej,

- w przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne do oferty należy dołączyć aktualny dokument (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu (w przypadku podmiotów wpisanych do rejestru – aktualny odpis z tego rejestru),

- w przypadku reprezentowania oferenta przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć oryginał pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego,

- w przypadku osób fizycznych (lub osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą) pozostających w związku małżeńskim i posiadających ustrój wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej) oferta powinna być sporządzona i podpisana przez obydwójga z małżonków lub jednego z nich ze stosownym pełnomocnictwem drugiego małżonka, zawierającym pisemną zgodę na uczestnictwo w przetargu, zaoferowaną wysokość rocznego czynszu dzierżawnego oraz zawarcie umowy dzierżawy.

5. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu. Komisja przetargowa dokona szczegółowej analizy ofert oraz wybierze ofertę z najwyższym zaoferowanym czynszem dzierżawnym.

6. Komisja przetargowa nie będzie analizowała ofert, które:

1) nie odpowiadają warunkom przetargu,

2) zostały złożone po wyznaczonym terminie,

- 3) nie zawierają danych wymienionych w punkcie III.4 lub dane te są niekompletne,
- 4) do ofert nie dołączono dowodów wniesienia wadium,
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

7. Wójt Gminy Janowiec ustali termin zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Jeżeli wygrywający przetarg uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy, wpłacone przez niego wadium ulegnie przepadkowi na rzecz organizatora przetargu. W takim przypadku Komisja przetargowa będzie miała prawo do wyboru kolejnej oferty z najwyższym zaoferowanym rocznym czynszem dzierżawnym spośród pozostałych złożonych ofert.

8. W przypadku złożenia ofert równych co do wielkości rocznego czynszu dzierżawnego komisja przetargowa zorganizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. Komisja zawiadomi oferentów, o których mowa wyżej, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert. Jeżeli żaden z oferentów uczestniczących w dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym nie zgłosi postąpienia Przewodniczący Komisji przetargowej zamknie dodatkowy przetarg bez wyboru oferty spośród ofert dopuszczonych do tegoż przetargu. Oferty te nie będą brały dalszego udziału w postępowaniu przetargowym, a oferentom zostanie zwrócone wadium – na podany przez nich rachunek bankowy, nie później niż przed upływem trzech dni od dnia zamknięcia pisemnego przetargu. W takim przypadku komisja przetargowa będzie miała prawo do wyboru kolejnej oferty z najwyższym zaoferowanym rocznym czynszem dzierżawnym spośród pozostałych pisemnych ofert.

9. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadomi na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

10. Protokół z przetargu stanowić będzie podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

11. Wójt Gminy Janowiec zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu na każdym etapie postępowania, bez podawania przyczyny.

IV. Wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy:

Cena wywoławcza wysokości rocznego czynszu dzierżawnego wynosi 5 000,00 zł netto (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100). Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem VAT, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 202 r., poz. 685 z późn. zm.).

Poza czynszem dzierżawnym Dzierżawcę będą obciążały opłaty za zużyta wodę, dystrybucję i zużyta energię elektryczną w okresie obowiązywania umowy dzierżawy.

Na Dzierżawcy będą ciążyć obowiązki publicznoprawne związane z dzierżawioną nieruchomością.

Na Dzierżawcy ciążyć będą wszelkie koszty związane z corocznym kompleksowym przygotowaniem zbiornika wodnego do sezonu turystycznego oraz utrzymywanie zbiornika wodnego w należyтым stanie przez cały okres trwania dzierżawy. Dzierżawca w szczególności będzie zobowiązany do:

1. utrzymania porządku i ładu na terenie dzierżawionej nieruchomości, w tym do bieżącego koszenia terenu dzierżawy oraz do zawarcia umów ze służbami komunalnym na odbiór odpadów stałych i ciekłych na cały okres dzierżawy (Dzierżawca będzie zobowiązany do przedłożenia Wydzierżawiającemu kopii zawartych umów),
2. dowożeniu piasku na plażę – co najmniej raz w roku przed rozpoczęciem sezonu turystycznego i ew. wg potrzeb,
3. wykonania obowiązków wynikających z decyzji - pozwolenia wodnoprawnego wydanego przez Starostę Puławskiego w dniu 15 stycznia 2010 r., znak SR.6223/1/2010, tj.:
 - a) utrzymania jazu kozłowego i innych urządzeń wodnych w należyтым stanie technicznym i gospodarowania wodą zgodnie z zatwierdzoną instrukcją,
 - b) zapewnienia przepływu nienaruszalnego w rzece Plewce poniżej jazu kozłowego $Q_n = 0,095 \text{ m}^3/\text{s}$. Przepływ ten odpowiada warstwie przelewu 4 cm nad górną krawędzią szandorów przy całej szerokości przelewu i 9 cm przy przelewie tylko w środkowej części szandorów oraz napełnieniu koryta rzeki poniżej piętrzenia warstwą wody 20 cm,
 - c) zapewnieniu dostępu do zbiornika w celach przeciwpożarowych,
4. utrzymywania terenu dzierżawy wraz z jej otoczeniem w odpowiednim stanie sanitarno-epidemiologicznym,

5. należytej konserwacji urządzeń, obiektów i budowli znajdujących się na nieruchomościach,
6. bieżących napraw urządzeń, obiektów i budowli,
7. utrzymywania poziomu lustra wody na zalewie poniżej górnego poziomu leja przelewowego – w celu odmulania zbiornika,
8. prowadzenia strzeżonego kąpieliska, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 stycznia 2019 r. w sprawie nadzoru nad jakością wody w kąpielisku i miejscu okazjonalnie wykorzystywanym do kąpeli (Dz. U. z 2019 r. poz. 255) oraz rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie ewidencji oraz sposobu oznakowania kąpieliska i miejsca okazjonalnie wykorzystywanego do kąpeli (Dz. U. z 2018 r. poz. 2476 z późn. zm.). Kopie pozwoleń dot. prowadzenia strzeżonego kąpieliska (lub ew. miejsca okazjonalnie wykorzystywanego do kąpeli w 2022 r.) Dzierżawca będzie zobowiązany przedkładać Wydierżawiającemu,
9. przeprowadzaniu badań wody pochodzącej z kąpieliska, zgodnie z art. 344 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1641 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 stycznia 2019 r. w sprawie nadzoru nad jakością wody w kąpielisku i miejscu okazjonalnie wykorzystywanym do kąpeli (Dz. U. z 2019 r. poz. 255) – Dzierżawca zobowiązany będzie do przedstawiania Wydierżawiającemu kopii wyników badań wody,
10. prowadzenia gospodarki wędkarskiej (prowadzenia łowiska, zarybiania zbiornika).

W przypadku inwestycji w przedmiot dzierżawy lub rozwój infrastruktury, Dzierżawca będzie każdorazowo zobowiązany do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego obejmującej zakres prac i planowane koszty. Dzierżawca nie będzie miał prawa do odliczania kosztów w zakresie poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy od czynszu dzierżawnego.

Dzierżawca powinien posiadać obowiązującą polisę OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej przez cały okres umowy dzierżawy.

Dzierżawca będzie zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez cały okres trwania umowy dzierżawy i przedłożenia Wydierżawiającemu poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii zawartych polis. Zakres oraz warunki ubezpieczenia będą podlegać akceptacji Wydierżawiającego.

Dzierżawca będzie zobowiązany do przeprowadzania przeglądów na swój koszt z okresowej kontroli rocznej oraz kontroli okresowej pięcioletniej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia – Dzierżawca zobowiązany będzie do przedstawiania Wydzierżawiającemu kopii protokołów z przeprowadzonych przeglądów.

Konserwacja koryta rzeki Plewki na długości zbiornika w km 7+134 do 7+800, zgodnie z ww. decyzją - pozwoleniem wodnoprawnym wydanym przez Starostę Puławskiego będzie należała do obowiązków Wydzierżawiającego. Dzierżawca będzie zobowiązany do udostępnienia Wydzierżawiającemu dzierżawionych nieruchomości w celu wykonania konserwacji koryta rzeki Plewki. O terminie przeprowadzenia prac konserwacyjnych Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę drogą elektroniczną co najmniej na 5 dni przed ich wykonaniem.

Konserwacja i obsługa ruchowa stacji transformatorowej 15/0,4kV Zalew Janowice będzie należała do obowiązków Wydzierżawiającego. Dzierżawca będzie zobowiązany do udostępnienia Wydzierżawiającemu dzierżawionych nieruchomości w celu wykonania konserwacji i obsługi stacji transformatorowej. O terminie wykonania konserwacji i obsługi stacji transformatorowej Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę drogą elektroniczną co najmniej na 3 dni przed ich wykonaniem.

Wzór umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 4 do niniejszego ogłoszenia o przetargu. Organizator przetargu dopuszcza wprowadzenie nowych nieregulowanych postanowień do umowy dzierżawy, z zastrzeżeniem, że nie zmienią warunków niniejszego przetargu.

V. Terminy wnoszenia opłat:

Czynsz będzie płatny w czterech częściach w terminie do ostatniego dnia każdego kwartału, przelewem na konto Wydzierżawiającego, po otrzymaniu faktury VAT od Wydzierżawiającego. Czynsz dzierżawny za niepełne kwartały liczony będzie proporcjonalnie, przyjmując że jeden kwartał liczy 90 dni.

VI. Zasady aktualizacji opłat:

Czynsz dzierżawny będzie raz w roku waloryzowany stawką inflacji, począwszy od dnia 1 stycznia 2023 r.

VII. Dodatkowe informacje

Gmina Janowiec na dzień ogłoszenia niniejszego przetargu nie jest prawnym właścicielem działki oznaczonej nr ewidencyjnym 285/2 o pow. 0,5291 ha, sklasyfikowanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws, stanowiącej stare koryto rzeki Plewki. W chwili obecnej trwa procedura mająca na celu geodezyjną zamianę gruntów stanowiących stare i nowe koryto rzeki Plewki pomiędzy Gminą Janowiec a Skarbem Państwa, a co za tym idzie nabycie praw własności do ww. działki przez Gminę Janowiec.

Pozwolenie wodnoprawne na przełożenie koryta rzeki Plewki, na wykonanie prac związanych z modernizacją zbiornika Janowice oraz na piętrzenie i pobór wody wydane przez Starostę Puławskiego na mocy decyzji z dnia 15 stycznia 2010 r. znak SR.6223/1/2010 udzielone zostało Gminie Janowiec do dnia 30 września 2030 r. Wniosek o udzielenie kolejnego pozwolenia wodnoprawnego zostanie złożony przez Gminę Janowiec.

VIII. Osoba do kontaktu:

Emilia Kotrys – Inspektor Urzędu Gminy Janowiec, e-mail: inwestycje@janowiec.pl, tel. 572 410 528.

Wójt Gminy Janowiec
Jan Gędek