



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”

Prezydent Miasta Sopotu

81-704 Sopot, ul. Kościuszki 25/27, fax: 058 551-01-33

**ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę na okres 10 lat Opery Leśnej - nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Sopotu
(strona internetowa www.sopot.pl)**

1. **Lokalizacja nieruchomości** : Nieruchomość gruntowa zabudowana, zwana dalej Operą Leśną, położona w Sopocie przy ul. Moniuszki. Mapa z zaznaczeniem przedmiotu przetargu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia.
2. **Oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów**:
Nieruchomość oznaczona na karcie mapy 21 jako działka nr 7 obszaru 4,8050 ha , zapisana w księdze wieczystej KW GD1S/00003991/8 Sądu Rejonowego w Sopocie jako własność Gminy Miasta Sopotu.
3. **Opis nieruchomości**: Na terenie Opery Leśnej znajduje się zadaszony amfiteatr oraz inne budynki o łącznej powierzchni użytkowej ca 6 058,5 m². Wykaz powierzchni poszczególnych budynków i pomieszczeń będących przedmiotem przetargu zawarty został w „Załączniku nr 1 do wzoru umowy”.

W skład amfiteatru wchodzi:

- scena;
- widownia licząca łącznie 5047 miejsca o powierzchni ok. 2 203,20 m², składająca się z 16 sektorów widowni głównej i 7 sektorów umieszczonych na konstrukcji balkonowej (łoże);
- podziemie widowni obejmujące toalety publiczne i pomieszczenia techniczne;
- 2 budynki przysceniczne (wschodni i zachodni), w których znajdują się pomieszczenia do obsługi amfiteatru tj: garderoby z łazienkami, 2 pokoje producenckie, magazyny, toalety, kuchnia oraz kawiarnia/restauracja zlokalizowana pod sceną.

Budynek przysceniczny wschodni o powierzchni użytkowej 963,38 m² posiada 11 garderób z czego największa może być wykorzystywana jako sala konferencyjna. Jej powierzchnia wynosi 151,65 m².

Budynek przysceniczny zachodni na poziomie parteru ma powierzchnię 54 m². Na poziomie piwnicy znajduje się zespół pomieszczeń kuchennych o pow. 37,17 m², toalety wraz z korytarzem o pow. 31,72 m² i łącznik komunikacyjny o pow. 61,5 m², który łączy budynek przysceniczny wschodni z zachodnim.

Obok łącznika, dokładnie pod sceną amfiteatru znajduje się kawiarnia/restauracja o powierzchni 173,90 m².

Ponadto, na terenie przedmiotu przetargu znajdują się:

- dwa budynki kas biletowych przy wejściach na teren Opery Leśnej
- wiata gastronomiczna o powierzchni 493,80 m²
- budynek toalet publicznych, zlokalizowany obok wiaty gastronomicznej, o powierzchni 113,30 m²
- budynek biurowy o powierzchni użytkowej ok. 300 m²
- budynek PFK o powierzchni użytkowej 644,1 m², w skład którego wchodzi m.in.:
 - sala koncertowa o powierzchni 195 m² z możliwością wykorzystania jej również na inne cele,
 - 2 sale prób orkiestry
 - 3 pokoje gościnne z łazienkami
 - szatnia
 - pomieszczenia gospodarcze i magazyny
 - toalety
 - kawiarnia
- stacja transformatorowa i rozdzielnia elektryczna
- wewnętrzny parking dla ok. 40 samochodów osobowych
- drogi wewnętrzne o powierzchni 2 440 m²
- chodniki o powierzchni 2 050 m²
- tereny zielone o łącznej powierzchni 37 451,50 m²

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”

4. Obciążenia nieruchomości i inne zobowiązania:

Nieruchomość opisana w punkcie 2 wolna jest od obciążeń i innych zobowiązań

Dzierżawca zobowiązany będzie do:

- zakupu wszystkich niezbędnych elementów wyposażenia potrzebnych do sprawnego funkcjonowania przedmiotu przetargu;
- umożliwienia orkiestrze Polskiej Filharmonii Kameralnej Sopot do bezpłatnego korzystania z kilku pomieszczeń w budynku PFK, m.in. z sali koncertowej na parterze, sali prób, magazynu i pokoi gościnnych (szczegółowe warunki bezpłatnego udostępnienia orkiestrze pomieszczeń w budynku PFK znajdują się we wzorze umowy (Załącznik nr 2 do niniejszego ogłoszenia).

5. Przeznaczenie nieruchomości, sposób jej zagospodarowania i obowiązki dzierżawcy:

5.1 Umowa dzierżawy zawarta zostanie na okres 10 lat od dnia 1 kwietnia 2013 r. do 31 marca 2023 r. na prowadzenie działalności z zakresu:

- a) usług artystyczno-kulturalnych,
- b) usług turystycznych:
 - bilety wstępu na zwiedzanie Opery Leśnej (całoroczne),
- c) usług gastronomicznych:
 - całoroczne prowadzenie kawiarni/restauracji zlokalizowanej pod sceną i sezonowe/okolicznościowe prowadzenie punktu gastronomicznego pod wiatą (możliwość poddzierżawienia osobie trzeciej),
- d) usług handlu:
 - jedynie w zakresie sprzedaży pamiątek związanych z historią Opery Leśnej i Sopotu,
- e) prowadzenie działalności reklamowej,
- f) usług szkoleniowo-konferencyjnych.

5.2 Gmina Miasta Sopotu oczekuje złożenia:

„Koncepcji funkcjonowania przedmiotu dzierżawy”, w treści której oferent zawrze plan działalności gastronomicznej i reklamowej ale przede wszystkim przedstawi szczegółową ofertę programową dla działalności Opery Leśnej. Oferta programowa powinna zakładać, że w ciągu każdego roku, na terenie Opery Leśnej zorganizowane zostaną: minimum 2 koncerty muzyki klasycznej, minimum 3 koncerty zagranicznego artysty oraz przynajmniej 1 spektakl teatralno-taneczny.

Dokument ten musi uwzględniać zapisy pkt. 3, funkcje wskazane w pkt. 5.1 oraz obowiązki wskazane w pkt 5.3.

5.3 Obowiązki dzierżawcy:

- a) wykonywanie bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy*, do których należy w szczególności: szklenie otworów okiennych, konserwacja i bieżące remonty wszystkich budynków, zapewnienie oświetlenia, okresowe malowanie elewacji budynków, budowl i obiektów małej architektury, utrzymywanie w należytym stanie oraz wykonywanie niezbędnych remontów dachów istniejących budynków;
- b) utrzymywania należytego porządku na terenie przedmiotu dzierżawy: usuwanie śniegu, utrzymywanie we właściwym stanie technicznym pomieszczeń, instalacji i urządzeń wykorzystywanych dla potrzeb przedmiotu dzierżawy, wywóz śmieci i nieczystości stałych, utrzymanie w czystości obiektu, utrzymanie terenów zielonych oraz utrzymania w należytym stanie chodników;
- c) ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych;
- d) prowadzenia odpowiedniej ewidencji, z której będzie wynikała liczba uczestników poszczególnych imprez organizowanych w Operze Leśnej;
- e) uiszczenie wszelkich należnych podatków oraz opłat związanych z przedmiotem dzierżawy;
- f) prowadzenie całorocznej i ogólnodostępnej działalności gastronomicznej w kawiarni/restauracji zlokalizowanej pod sceną oraz sezonowej/okolicznościowej działalności wiaty gastronomicznej (istnieje możliwość poddzierżawienia osobie trzeciej);
- g) zapewnienie obsługi i niezbędnego wyposażenia budynków dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotu dzierżawy;
- h) zapewnienie możliwości całorocznego zwiedzania Opery Leśnej;

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”

- i) zobowiązanie do bezpłatnego udostępnienia Gminie Miasta Sopotu Opery Leśnej do zorganizowania do 5 imprez rocznie;
- j) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem przedmiotu dzierżawy;

*** Wszystkie prace remontowo-budowlane i budowlano-konserwacyjne oraz ewentualne inwestycje muszą być przed ich podjęciem każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków. Przed podjęciem prac projektowych należy przeprowadzić wstępną konsultację z Biurem Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu.**

Decyzja o przebudowie lub rozbudowie przedmiotu dzierżawy należy wyłącznie do Wydierżawiającego (Gminy Miasta Sopotu).

- 5.4 Na terenie przedmiotu dzierżawy istnieje możliwość umieszczania oraz montowania szyldów reklamowych i innych nośników reklam i informacji po uprzednim uzyskaniu wszystkich koniecznych pozwoleń i akceptacji, w tym także akceptacji Biura Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu.

Gmina Miasta Sopotu zastrzega sobie prawo do zainstalowania kamer monitorujących obraz przedmiotu dzierżawy oraz dostęp do przedmiotu dzierżawy celem produkcji filmów fabularnych, dokumentalnych, reklamowych, reportaży i innych. Wykorzystanie przez dzierżawcę wizerunku przedmiotu dzierżawy do nakręcenia komercyjnych reklam i filmów może nastąpić wyłącznie po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu z Gminą Miasta Sopotu.

- 5.5. Zaopatrzenie w media – na podstawie warunków technicznych wydanych przez gestorów sieci na wniosek dzierżawcy.

Szczegóły dotyczące zakresu działalności i obowiązków przyszłego dzierżawcy znajdują się we wzorze umowy (Załącznik nr 2).

6. Szczególne warunki zagospodarowania:

Przedmiot dzierżawy objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopotcie, uchwalonego przez Radę Miasta Sopotu w dniu 21 grudnia 2007r. (uchwała nr XII/168/2007), ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 15 lutego 2008r. Nr 12 poz. 333. Zagospodarowanie terenu w zakresie funkcji, jak i formy ograniczone jest zapisami ww. planu.

Przedmiot dzierżawy położony jest w strefie uzdrowiskowej „B” Miasta Sopotu uznanego za uzdrowisko Rozporządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 27 stycznia 1999 r. (Dz. U. Nr 10 z 1999r., poz. 94). W granicach miasta obowiązuje Statut Uzdrowiska Sopot ustanowiony Uchwałą Nr XIII/146/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 18 listopada 2011 r. (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 30 grudnia 2011 r. Nr 178 poz. 4253)

Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 lutego 1979 r. został wpisany do rejestru zabytków województwa gdańskiego pod nr rejestru 771 (nowy nr 936) zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Sopotu w granicach i ze strefami ochronnymi określonymi na planie sytuacyjno-wysokościowym w skali 1:5000, stanowiącym integralną część tej decyzji (zmiana decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 9 marca 2010 r. L.dz. DOZ-OAiK-6700/252/08/10[KS-20]. Teren przedmiotu dzierżawy znajduje się w strefie „B” – ochrony otoczenia zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sopotu. Zmiany w zagospodarowaniu przedmiotu dzierżawy wymagają zgody Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu.

Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów:

Architektura projektowanej zabudowy musi być zharmonizowana pod względem form zastosowanych materiałów budowlanych oraz kolorystyki z krajobrazem otoczenia, a także musi podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego Opery Leśnej.



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”

7. Wysokość opłat z tytułu dzierżawy:

- 1) Wysokość rocznego czynszu za dzierżawę wynosić powinna nie mniej niż 100 000 zł. Ostateczna wysokość rocznego czynszu jest przedmiotem licytacji przetargowej. Wylicytowana wysokość czynszu, podwyższona o należny podatek VAT, płatna będzie przez Dzierżawcę miesięcznie.
- 2) Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawy opłacać będzie również podatek od nieruchomości oraz wszelkie inne podatki i opłaty związane z nieruchomością.

8. Termin i miejsce składania pisemnych ofert: pisemne oferty w zamkniętych kopertach z napisem: „Przetarg na dzierżawę Operty Leśnej”, należy składać **do dnia 31.01.2013r. do godz. 14.00 w Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta Sopotu, pok. 16.**

9. Pisemne oferty powinny zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
- b) datę sporządzenia oferty;
- c) Sprawozdanie z działalności firmy zgodnie z Ustawą o rachunkowości za ostatnie 2 lata działalności (bilans oraz rachunek strat i zysków) – dotyczy osoby prawnej;
- d) PIT za ostatnie 2 lata – dotyczy osoby fizycznej;
- e) dokumenty rejestracyjne podmiotu gospodarczego (aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej) wraz ze wskazaniem osób uprawnionych do reprezentowania;
- f) dokumenty świadczące o kondycji finansowej podmiotu gospodarczego (aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzających odpowiednio, że podmiot nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne);
- g) dowód wpłaty wadium;
- h) oświadczenie, o zapoznaniu się z przedmiotem i warunkami przetargu w tym ze wzorem umowy (Załącznik nr 2) i przyjęciu ich bez zastrzeżeń;
- i) „Koncepcję funkcjonowania przedmiotu dzierżawy”, w treści której oferent zawrze plan działalności gastronomicznej i reklamowej ale przede wszystkim przedstawi szczegółową ofertę programową dla działalności Operty Leśnej;
- j) udokumentowane co najmniej 2-letnie doświadczenie w zarządzaniu obiektem kulturalnym, który przeznaczony jest dla minimum 2-tysięcznej publiczności;
- k) co najmniej 4 referencje pochodzące od innego podmiotu, wskazujące na rodzaj i jakość usług świadczonych przez oferenta;
- l) oświadczenie o wysokości oferowanej rocznej stawki czynszu za dzierżawę. Oferowana stawka nie może być niższa niż 100 000 zł;

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 punktach 9. c, d, e i f 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, sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniami na język polski, poświadczonymi przez tłumacza przysięgłego.



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”

10. Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty:

„Koncepcja funkcjonowania przedmiotu dzierżawy” – zaprezentowanie planu użytkowania przedmiotu przetargu w okresie trwania umowy wraz ze szczegółowym opisem planowanych działań w zakresie gastronomii i reklamy oraz zaprezentowanie szczegółowej oferty programowej dla działalności Opery Leśnej. Oferta programowa powinna zakładać, że w ciągu każdego roku, na terenie Opery Leśnej zorganizowane zostaną: minimum 2 koncerty muzyki klasycznej, minimum 3 koncerty zagranicznego artysty oraz przynajmniej 1 spektakl teatralno-taneczny.

Istnieje możliwość dołączenia w formie załączników do koncepcji wstępnych porozumień z organizatorami imprez kulturalnych.

max 40 pkt

- 1) Doświadczenie poprzez udokumentowanie co najmniej 2-letniej działalności z zakresu zarządzania obiektem kulturalnym, który przeznaczony jest dla minimum 2-tysięcznej publiczności oraz przedstawienie co najmniej 4 rekomendacji, świadczących o jakości usług wykonywanych przez oferenta.

max 30 pkt

- 2) Czynsz za dzierżawę, którego wysokość jest przedmiotem licytacji przetargowej. Czynsz będzie odprowadzany na rzecz miasta miesięcznie, jednak licytowana w przetargu wartość czynszu to łączna kwota należna miastu za cały rok dzierżawy.

Kwota czynszu zaproponowana w badanej ofercie
(nie mniejsza niż 100 000 zł)*

x 20

Najwyższa kwota czynszu ze wszystkich ofert

max 20 pkt

*** Zaoferowana kwota będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT**

- 4) Koncepcja inwestycyjna – plan inwestycji mających na celu polepszenie funkcjonalności przedmiotu przetargu.

max 10 pkt

11. Wysokość wadium, forma, termin i miejsce ich wniesienia:

1. Zamawiający żąda od Oferentów wniesienia wadium do dnia 30 stycznia 2013r.
2. Oferent przystępując do przetargu jest obowiązany wnieść wadium w wysokości 25 000 zł. Dowód wniesienia wadium winien być załączony do oferty.
3. Wadium należy wpłacić w pieniądzu (PLN) na rachunek bankowy Organizatora przetargu - Bank Millennium SA numer rachunku: 93 1160 2202 0000 0000 6194 8083
4. Na dowódzie wpłaty należy zaznaczyć: „Przetarg na dzierżawę Opery Leśnej”
5. Zwrot wadium nastąpi niezwłocznie, po odwołaniu albo zamknięciu przetargu (z zastrzeżeniem pkt 6), jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio – odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
6. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu dzierżawy przedmiotu umowy.

12. Termin i miejsce części jawnej przetargu: 31.01.2013r. godz. 14.15, sala nr 39 Urzędu Miasta Sopotu.

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko”

13. **Skutki uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy:** Organizator przetargu zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
- nie stawi się, celem zawarcia umowy- które nastąpi nie później niż 21 dni od dnia zamknięcia przetargu – bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w stosownym zawiadomieniu,
 - odmówi podpisania umowy;
 - zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta;
14. **Termin i miejsce, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu oraz wszystkimi załącznikami:**

**Urząd Miasta Sopotu
Kancelaria Ogólna pok. Nr 16
81-704 Sopot, ul. Tadeusza Kościuszki 25/27**

w terminie do 31.01.2013r.

15. Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu stanowi załącznik nr 3.
16. **Zastrzeżenie:** Prezydentowi Miasta Sopotu przysługuje prawo odwołania przetargu z ważnych powodów. Informację o odwołaniu przetargu wraz z podaniem powodów, podaje się niezwłocznie do publicznej wiadomości.

Załączniki:

- nr 1 – Mapa przedmiotu przetargu
- nr 2 – Wzór umowy dzierżawy
- nr 3 – Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu (Załącznik do Zarządzenia Prezydenta Miasta Sopotu Nr 735/2009)