

**Port Jachtowy Sp. z o. o. z siedzibą w Łebie, ogłasza konkurs ofert na dzierżawę powierzchni
plażowych.**

Lokalizacje punktów przedstawionych do konkursu przedstawiają załączniki graficzne:

- mapa nr 1 (okolice wejścia 28),
- mapa nr 5 (okolice wejścia 20)
- mapa nr 6 (okolice wejść 16, 17, 18, 19)
- mapa nr 8 (okolice wejść 11 i 13),
- mapa nr 9 (okolice wejścia 9).

Do kwoty zaproponowanego w ofercie (po ewentualnych negocjacjach) czynszu doliczony zostanie podatek VAT w wysokości 23%. **Stawka zaproponowana w ofercie dotyczy jednego sezonu letniego, z możliwością prowadzenia działalności do 180 dni. W kolejnych latach, każdorazowo stawka będzie zwiększana o stopień inflacji plus 1 pkt procentowy.**

Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosi koszty z tytułu zużycia mediów, w szczególności energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków lub opróżnienia kanalizacji, wywozu nieczystości, usługi łączności, podatku od nieruchomości, ubezpieczeń, opłaty targowej i inne związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym bieżących napraw oraz kosztów związanych z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

Ogólne obowiązki Dzierżawców punktów gastronomicznych, w związku z zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy:

1. Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu koncepcje zagospodarowania terenu oraz zabudowy, nie później niż 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wniesienia uwag bądź zmian w przedstawionej koncepcji w terminie do 14 dni od dnia przedstawienia koncepcji. W przypadku przyszłych zmian w sposobie zagospodarowania terenu, Dzierżawca zobowiązany jest uzgadniać wszelkie zmiany z Wydzierżawiającym każdorazowo. Dzierżawca ponosi ww. nakłady na Przedmiot dzierżawy na swój koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu nakładów po zakończeniu Umowy. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość odstępstwa zabudowy od koncepcji załączonej do warunków konkursu wyłącznie w sezonach letnich 2026 i 2027 roku.
2. Dzierżawca do dnia 28 lutego 2028 roku przedstawi Wydzierżawiającemu projekt zabudowy z ostateczną wizualizacją oraz plan zagospodarowania terenu, stworzonych na podstawie koncepcji będącej załącznikiem do warunków konkursu.
3. W sezonie letnim 2028 roku tj. nie później niż do dnia 31 maja 2028 roku Dzierżawca zobowiązany jest do posadowienia zabudowy zgodnej koncepcją będącej załącznikiem do warunków konkursu z uwzględnieniem ustaleń z Wydzierżawiającym ostatecznego projektu, o którym mowa w punkcie 2.
4. Dzierżawca do dnia 30 września 2027 roku przedstawi Wydzierżawiającemu przyłączeniowe warunki techniczne, uzyskane od dostawców mediów (energetyczne oraz wodno-kanalizacyjne).
5. Dzierżawca do dnia 28 lutego 2028 roku Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu projekt nowych przyłączy energetycznych, wodnych i kanalizacyjnych, stworzonych na podstawie uzyskanych przez

Dzierżawcę przyłączeniowych warunków technicznych od dostawców mediów. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wniesienia uwag bądź zmian w przedstawionych projektach w terminie do 14 dni od dnia ich przedstawienia. Do dnia 31 maja 2028 roku Dzierżawca wykona do przedmiotu dzierżawy nowe przyłącza energetyczne i wodno-kanalizacyjne na podstawie przedstawionych projektów. Do dnia 15 czerwca 2028 roku Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu dokumentację powykonawczą oraz umowę z dostawcami mediów. Po zakończeniu Dzierżawy przyłącza zostaną przekazane przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu. W uzasadnionych przypadkach Wydierżawiający może zwolnić Dzierżawcę z obowiązku określonego w niniejszym punkcie.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do ograniczenia nośników reklamowych wyłącznie do promocji swojej działalności lub podmiotów poddzierżawiających przedmiot dzierżawy w zakresie prowadzonej działalności przez ten podmiot. Łączna powierzchnia reklamowa prowadzonej działalności nie może przekraczać 5m². Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania w ogródkach gastronomicznych jasnej kolorystyki parasoli, parawanów i innych elementów w odcieniu bieli lub jasnego beżu. W przypadku stosowania ogrodzenia terenów ogródków gastronomicznych właściwe jest wyгородzenie elementami drewnianymi w odcieniach drewna. Dopuszczalne jest zastosowanie elementów lin żeglarskich, sieci rybackich itp.

Ogólne obowiązki Dzierżawców punktów sportowo-rekreacyjnych, w związku z zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy:

1. Wydierżawiający dopuszcza możliwość posadowienia na przedmiocie dzierżawy wyłącznie zabudowę z elewacją drewnianą lub drewnopodobną w odcieniach drewna lub białą. Wydierżawiający dopuszcza możliwość ustawienia dmuchanych urządzeń zabawowych w jasnym, jednolitym kolorze.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ograniczenia nośników reklamowych wyłącznie do promocji swojej działalności lub podmiotów poddzierżawiających przedmiot dzierżawy w zakresie prowadzonej działalności przez ten podmiot. Łączna powierzchnia reklamowa prowadzonej działalności nie może przekraczać 5m². Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania jasnej kolorystyki elementów zagospodarowania terenu w odcieniu drewna, bieli lub jasnego beżu. W przypadku stosowania ogrodzenia terenów właściwe jest wyгородzenie elementami drewnianymi w odcieniach drewna lub bieli. Dopuszczalne jest zastosowanie elementów lin żeglarskich, sieci rybackich itp.

OKRES DZIERŻAWY

Czas trwania umowy dzierżawy:

umowa na czas oznaczony na okres od dnia podpisania umowy w 2026 roku do dnia 31.10.2032 roku, z możliwością prowadzenia działalności podczas siedmiu sezonów letnich do 180 dni w każdym roku trwania dzierżawy.

Dzierżawcy przysługuje możliwość prowadzenia działalności wyłącznie w okresie do 180 dni, w każdym roku obowiązywania umowy. Dzierżawca w każdym roku powiadomi Wydierżawiającego poprzez pocztę elektroniczną o dniu rozpoczęcia prowadzenia działalności, w terminie nie późniejszym niż 14 dni przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. W roku 2026 dopuszcza się możliwość przekazania informacji nie później niż 3 dni przed rozpoczęciem działalności.

Dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy Najmu na kolejne okresy, pod warunkiem, że zaoferuje czynsz nie niższy niż najwyższa oferta złożona przez innego oferenta po zakończeniu niniejszej umowy i pod warunkiem że w miesiącu, w którym złoży ww. ofertę nie będzie posiadał żadnych przeterminowanych należności wobec Wydierżawiającego w tytule jakichkolwiek

należności umownych. Prawo pierwszeństwa przysługuje mu na okres 3 lat od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy.

Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy:

- w przypadku braku uzgodnień lokalizacji przez Urząd Morski, do dnia 30 marca w każdym roku trwania dzierżawy,
- ze względów niezależnych od spółki (np. plany inwestycyjne miasta, Urzędu Morskiego lub innych uprawnionych podmiotów, a także zdarzeń losowych - mogą być wypowiedziane w kolejnym okresie dzierżawnym w terminie do 30 marca każdego roku dzierżawy)

Zapisy umowy mogą ulec zmianie, w przypadkach niezależnych od Wydierżawiającego w związku z wymogami formalnymi Urzędu Morskiego lub Urzędu Miasta w Łebie.

CZYNSZ DZIERŻAWNY

Czynsz z tytułu dzierżawy płatny jest w następujących okresach:

Z tytułu dzierżawy w roku 2026:

- a) Na poczet **kaucji** za cały okres dzierżawy Dzierżawca wpłaci kwotę kaucji w wysokości 20% uzgodnionej stawki brutto za jeden sezon.
- b) Czynsz dzierżawny za sezon letni 2026 roku Dzierżawca uiszczy w następujący sposób:
 - 50% uzgodnionej stawki plus podatek VAT, za jeden sezon nie później niż 14 dni od podpisania umowy,
 - 50% uzgodnionej stawki plus podatek VAT, do dnia 31 lipca 2026 roku.

Z tytułu dzierżawy w kolejnych latach:

Wartość czynszu dzierżawy do zapłaty w latach 2027-2032 będzie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego plus 1 punkt procentowy.

Zwaloryzowany czynsz płatny w latach 2027-2032 będzie w dwóch równych ratach:

- a) I rata czynszu – płatna do 31 marca każdego roku trwania umowy;
- b) II rata czynszu – płatna do 31 lipca każdego roku trwania umowy.

WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO KONKURSU

W konkursie mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne które:

- nie zalegają z należnościami, wobec Portu Jachtowego w Łebie Sp. z o. o. i Gminy Miejskiej Łeba na dzień złożenia oferty oraz nie mają żadnych zadłużeń przedawnionych względem ww.
- w przypadku podmiotów składających ofertę na punkty gastronomiczne, posiadają doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej o profilu gastronomicznym lub cateringowym, co najmniej 24 miesiące do dnia składania ofert.
- **Złożą ofertę z propozycją cenową, w formie wiadomości email na adres info.port@leba.eu do dnia 15.05.2026 roku, do godziny 14:00.**

TERMIN I MIEJSCE KONKURSU

Oferty należy składać w formie wiadomości email na adres info.port@leba.eu do dnia 15 maja 2026 roku od godziny 14:00:

WARUNKI DZIERŻAWY

1. Ustanawia się termin:

- podpisania umowy dzierżawy w nieprzekraczalnym terminie 7 dni roboczych od momentu przesłania informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty.
- przedstawienia koncepcji zagospodarowania terenu w nieprzekraczalnym terminie do 14 dni od podpisania umowy;
- okazanie podpisanej i opłaconej za okres dzierżawy umowy na odbiór nieczystości stałych w nieprzekraczalnym terminie do 14 dni od podpisania umowy;
- informowania o rozpoczęciu prowadzenia działalności 14 dni przed dniem rozpoczęcia. W 2026 roku dopuszcza się termin informowania o rozpoczęciu działalności do 3 dni.

2. Warunkiem podpisania umowy z Dzierżawcą, który wygra konkurs jest dostarczenie następujących dokumentów w oryginale:

- potwierdzenie wpłaty kaucji do kwoty 20% uzgodnionej stawki czynszu brutto;
- złożą pisemne oświadczenia w oryginale, będące załącznikami nr 3, 4, 5, 6 do niniejszego ogłoszenie. W przypadku punktów gastronomicznych dodatkowo wymagane będzie dostarczenie podpisanego oświadczenia, określonego załącznikiem nr 7 do niniejszego ogłoszenia.
- ważny dokument tożsamości (do wglądu przy podpisaniu umowy);
- w przypadku wspólników spółki cywilnej dodatkowo należy wskazać nazwę spółki i jej wspólników, NIP spółki, a także przedłożyć kopię umowy spółki, pełnomocnictwo do jej reprezentowania (jeśli dotyczy), dowód tożsamości osoby upoważnionej do reprezentowania spółki lub pełnomocnika;
- w przypadku osób prawnych dodatkowo należy przedstawić aktualny wypis z właściwego rejestru, NIP, stosowne pełnomocnictwa, dowody tożsamości osób reprezentujących podmiot;
- osoby przystępujące do konkursu wspólnie zobowiązane są do wskazania pełnomocnika, który w ich imieniu podpisze umowę i będzie reprezentował podmioty. Osoba taka posiadać powinna pełnomocnictwo udzielone przez pozostałe osoby.

3. Dzierżawca wyłoniony w konkursie zobowiązany będzie, do uzyskania we własnym zakresie niezbędnych pozwoleń właściwych podmiotów wymaganych do prowadzenia na przedmiocie dzierżawy działalności zgodnej z przeznaczeniem. Dzierżawcę obciążać będą wszelkie koszty i ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych zgód, pozwoleń, zgłoszeń oraz dokonaniem wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami korzystania z przedmiotu dzierżawy.

4. Dzierżawca zobowiązany będzie do użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.

5. Wydzierżawiający ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy w przypadku, gdy wydzierżawiony teren będzie użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem.

6. Wyzierżawiający ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy w przypadku, gdy złożone pisemne oświadczenie dotyczące niezalegania z należnościami oraz posiadanych zadłużeń przedawnionych, wobec Portu Jachtowego w Łebie Sp. z o. o. i Gminy Miejskiej Łeba na dzień składania ofert było niezgodne z prawdą.

7. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy kwota czynszu dzierżawnego nie podlega zwrotowi.

8. W przypadku rozwiązania umowy z upływem okresu, na który została zawarta lub przed tym terminem, Dzierżawca zobowiązany będzie do doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na własny koszt poprzez usunięcie urządzeń i obiektów umieszczonych przez Dzierżawcę.

9. Dzierżawca jest zobowiązany do zachowania na dzierżawionym terenie porządku i czystości przez cały rok, zgodnie z przepisami prawa miejscowego, w szczególności regulaminu utrzymania czystości i porządku w Gminie Miejskiej Łeba. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest o dbałość o teren przyległy bezpośrednio do przedmiotu dzierżawy, w szczególności nie umieszczania nośników reklamowych na terenie przyległym oraz usuwania odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością.

10. Organizator zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w konkursie, odwołania i unieważnienia konkursu w części lub w całości bez podania przyczyny.

Szczegółowych informacji dotyczących przedmiotu konkursu udziela:

Port Jachtowy w Łebie sp. z o.o., email: info.port@leba.eu

Załączniki do niniejszego ogłoszenia stanowią jego integralną całość. Każdy z podmiotów przystępujących do konkursu zobowiązany jest zapoznać się z treścią załączonej dokumentacji. Przystąpienie do konkursu jest jednoznaczne z zapoznaniem się z treścią opisanych dokumentów i wyrażeniem zgody na ich stosowanie.

Prezes Portu Jachtowego

Leszek Paszkowski

Załączniki:

1. Regulamin konkursu.
2. Wzór umowy dzierżawy gastronomia.
3. Wzór umowy dzierżawy rekreacja.
4. Klauzula informacyjna RODO.
5. Warunki użytkowania terenu pasa technicznego.
6. Oświadczenie dot. niezalegania z należnościami.
7. Oświadczenie dot. posiadanego doświadczenia.
8. Wykaz punktów.
9. Załączniki graficzne (Mapy).
10. Wytyczne przygotowania oferty.
11. Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu.