

## Wyjaśnienia Organizatora przetargu na dzierżawę nieruchomości gruntowej w m. Rówce

W toku przetargu, do Organizatora wpłynęły następujące pytanie dot. przedmiotu dzierżawy:

- 1. Jaka będzie wymagana minimalna ilość toalet które dzierżawca ma udostępnić? Czy toalety mają być zapewnione przez cały rok, a jeżeli nie to w jakim okresie? Czy Wymagana będzie zwiększona ilość toalet w okresie wzmożonego ruchu w obrębie akwenu?*
- 2. Czy monitoring wizyjny ma obejmować cały dzierżawiony teren czy tylko wydzieloną jego część (jak tak to jaką powierzchnię?). Jaka jest minimalna ilość kamer jaka ma być zainstalowana na dzierżawionej nieruchomości? Czy monitoring ma być wyposażony w kamery do rejestracji obrazu w czasie nocnym? Czy system monitoringu ma być wyposażony w system archiwizacji zarejestrowanych obrazów, a jeśli tak to jaki okres ma on zapisywać na nośniku danych i jak długo ma być przechowywany? W jakim terminie (od podpisania umowy lub od wykonania przyłącza energetycznego) ma być uruchomiony system monitoringu? Czy po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy system monitoringu ma być zdemontowany przez Dzierżawcę, czy może będzie on wchodzić w skład infrastruktury nieruchomości?*
- 3. Prosimy o bardziej szczegółowe określenie wymagań co do konieczności wykonania instalacji oświetleniowej. Jaki ma być przewidywany zakres terenu objętego instalacją oświetleniową? Jaka będzie maksymalna długość linii energetycznej i ilość słupów z punktami oświetlenia? Czy cały teren ma być oświetlany w ciągu nocy, czy tylko do określonej godziny np. 24<sup>00</sup>? W jakim terminie (od podpisania umowy lub od czasu wykonania przyłącza energetycznego) ma być uruchomiony system oświetleniowy? Powyższe informacje są konieczne do określenia koniecznych nakładów inwestycyjnych w system oświetleniowy oraz kosztów stałych związanych z jego funkcjonowaniem.*
- 4. W jakim terminie Wyzierżawiający przewiduje wykonać działania inwestycyjne polegające na wykonaniu przyłącza wodociągowego, przyłącza energetycznego, wygradzenia terenu i poprawy drogi dojazdowej do nieruchomości?*
- 5. Jak wysokie będzie wykonane wygradzenie terenu, z jakiego materiału lub w jakiej technologii? Czy przewidywane ogrodzenie zapewni ograniczenie dostępu osób z terenów sąsiednich działek, a w szczególności uniemożliwi próby kłusownictwa? Czy ogrodzenie zapewni ochronę przed przedostawaniem się zwierząt takich jak: bobry, wydry, norki itp. na teren zbiornika.*
- 6. Jakie mają być minimalne wymagania techniczne dotyczące wykonania plaży?: długość w mb linii brzegowej plaży, powierzchnia plaży w m<sup>2</sup>, minimalna grubość warstwy piasku na terenie plaży w cm. W jakim terminie od podpisania umowy plaża ma być wykonana?*
- 7. Czy Dzierżawca w związku z funkcjonowaniem plaży zobowiązany będzie do udostępnienia miejsca do kąpeli? Czy wymagane będzie wydzielenie obszaru bojami na którym będzie dopuszczona kąpiel? Czy ma być wydzielony brodzik? Kto będzie ponosił koszty ewentualnych badań wody pod względem przydatności jej do kąpeli? Czy wymagany będzie ratownik, a jeżeli tak to w jakim okresie i ile godzin dziennie ma on pełnić swoją funkcję? Czy można wprowadzać całkowity zakaz kąpeli?*
- 8. Czy Wyzierżawiający będzie wymagał wykonania przebieralni? Jeśli tak, to ile stanowisk do jednoczesnego przebierania należy zamontować?*
- 9. Jakie będą wymagane wielkości boisk do gry w siatkówkę plażową i plażową piłkę nożną oraz wymagana grubość warstwy piasku na boisku i w strefie wolnej? W jakim terminie od podpisania umowy mają być wykonane boiska?*
- 10. Jaka ma być minimalna ilość stanowisk do grillowania? Czy każde stanowisko ma być wyposażone w grill na stałe zamontowany do podłoża? Czy Dzierżawca ma dodatkowo zapewniać możliwość korzystania z przenośnych grilli? Czy teren przeznaczony do*

grillowania ma być wyposażony w kosze na śmieci, ławki, stoły, wiaty lub inne zadaszenia, punkty oświetlenia itp.? Czy miejsce do grillowania może być połączone z miejscem do konsumpcji?

11. Jaka jest minimalna ilość urządzeń dla rekreacji dzieci? Prosimy o podanie urządzeń które są konieczne np. piaskownica, karuzela, huśtawka itp.
12. Jakie są wymagania co do terenu i infrastruktury parkingów? Jaka ma być nawierzchnia parkingów, czy mają być wydzielone miejsca parkingowe, czy dopuszczone będzie parkowanie na terenach zielonych?
13. Czy Dzierżawca może wprowadzić na dzierżawionym terenie ograniczenia co do godzin funkcjonowania obiektów, np. od 500 do 2400, czy jednak ma obowiązek całodobowego dostępu?
14. Jakie są oczekiwane rozmiary ichtiofauny? Prosimy o sprecyzowanie co do oczekiwanych ilości poszczególnych gatunków ryb i ich ilości jakie mają przebywać w zbiorniku, np.: karp o wadze powyżej 5 kg - 100 szt., karp o wadze powyżej 10 kg - 50 szt., szczupak powyżej 70 cm – 50 szt., itd. W jaki sposób Wydzierżawiający będzie kontrolował spełnienie tego warunku i czy będzie musiał uczestniczyć w zarybieniach? Czy Dzierżawca będzie miał obowiązek już w 2024r. zarybić zbiornik rybami o rozmiarach i ilościach spełniających te wymagania. Jakie mają być minimalne roczne zarybienia zbiornika, jakie gatunki ryb, wielkość asortymentu i ilość.
15. Czy Wydzierżawiający ma wymagania co do zasad prowadzenia racjonalnej gospodarki rybacko-wędkarskiej na dzierżawionym zbiorniku? Jak tak to prosimy o ich określenie.
16. W jaki sposób mają być przygotowane stanowiska do połowu ryb? Czy każde stanowisko powinno być oznaczone i posiadać pomost? Jakie wymagania, wymiary, mają posiadać stanowiska, wymiary pomostu lub inne dane charakterystyczne? Ile minimalnie takich stanowisk ma być wykonanych na zbiorniku? W jakim czasie od podpisania umowy mają być wykonane stanowiska do połowu ryb?
17. Prosimy o podanie warunków jakie nakłada pozwolenie wodnoprawne co do zakresu i częstotliwości konserwacji rzeki Zbuczynki na długości w km od 4+300 do 5+100 oraz innych zobowiązań związanych z piętrzeniem wody i poborem jej dla potrzeb zbiornika. Kto będzie ponosił coroczne opłaty wynikające z poboru wody przez PGW Wody Polski na rzecz Skarbu Państwa? Prosimy o określenie na jaki okres obejmuje dotychczasowe pozwolenie wodnoprawne? Kto będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z opracowaniem operatu wodnoprawnego i uzyskaniem nowego pozwolenia w przypadku jego wygaśnięcia w czasie trwania umowy?
18. Czy finansowanie wykonania elementów infrastruktury przyczyniającej się do wzrostu atrakcyjności nieruchomości, czy też napraw już istniejącej (plaża, boisko, stanowiska grillowe, mostki wędkarskie, plac zabaw) każdorazowo będzie przedmiotem oddzielnych ustaleń, czy będą przyjęte ogóle zasady wsparcia finansowego inwestycji przez Gminę? Jak zostanie rozwiązana kwestia własności wymienionej infrastruktury?
19. Proszę o szczegółowe wyjaśnienie jak należy rozumieć zapis o preferencyjnych warunkach połowu ryb dla mieszkańców Gminy Zbuczyn?

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż intencją Organizatora przetargu nie jest narzucenie Dzierżawcy sposobu wykonania umowy dzierżawy poprzez precyzyjne określenie wszystkich jej warunków. Organizator określił sposób wykorzystania nieruchomości i rodzaj prowadzonej na jej terenie działalności, łączący prowadzenie gospodarki rybacko – wędkarskiej z celami rekreacyjnymi, wypoczynkowymi, sportowymi i turystycznymi. Poza wskazaniem konkretnych wymagań w tym zakresie, które muszą być bezwzględnie spełnione (pkt 2., pkt 4.1., pkt 4.2.a. Załącznika nr 1 do Regulaminu), Organizator zasugerował określone rozwiązania, które uznać należy za oczekiwane, jednakże nie obowiązkowe (pkt. 3, pkt. 4.2.b., pkt 5 Załącznika nr 1 do Regulaminu). Ich spełnienie i sposób ich realizacji zależeć będzie od przyjętej przez Dzierżawcę koncepcji prowadzonej działalności, która będzie opisana w treści

oferty i będzie podlegać ocenie w ramach kryterium „*konceptja wykorzystania nieruchomości, w tym prowadzonej na jej terenie działalności*”. Należy w tym miejscu podkreślić, iż opisany w ofercie sposób prowadzenia działalności na terenie objętym dzierżawą zostanie uwzględniony w treści umowy dzierżawy (zgodnie z § 4 ust. 2 wzoru umowy), a nieprzestrzeganie poczynionych w tym zakresie zobowiązań skutkować może rozwiązaniem umowy na podst. § 9 ust. 2 pkt 3 wzoru umowy.

Reasumując, to na Dzierżawcy spoczywa – z uwzględnieniem wymagań obligatoryjnych - obowiązek zaplanowania sposobu wykorzystania terenu, w sposób zapewniający mu powodzenie gospodarcze przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienie, Organizator udziela następujących odpowiedzi na zadane pytania:

Ad. 1) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Liczba toalet i okres ich ustawienia zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności i powinna odpowiadać liczbie przebywających na terenie zbiornika osób.

Ad. 2) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Monitoring powinien być odpowiedni dla zapewnienia bezpieczeństwa obiektu, z uwzględnieniem sposobu prowadzenia działalności na dzierżawionym terenie. Organizator podkreśla, iż zgodnie z § 5 ust. 8 i ust. 15 na Dzierżawcy spoczywa obowiązek dbania o porządek i ład na terenie obiektu, ponosi on też odpowiedzialność za ew. szkody wobec osób trzecich. Monitoring powinien więc być wykonany w sposób pozwalający Dzierżawcy na realizację tych obowiązków.

Organizator nie narzuca terminu montażu monitoringu i sposobu postępowania po zakończeniu przedmiotu dzierżawy. Będzie to przedmiotem uzgodnień stron umowy, na podst. § 7 umowy dzierżawy.

Organizator zwraca uwagę, że zaplanowane działania inwestycyjne powinny być opisane w treści oferty, a w ramach oceny ofert w kryterium „*konceptja wykorzystania nieruchomości, w tym prowadzonej na jej terenie działalności*” będą oceniane w szczególności planowane działania inwestycyjne, w tym poziom nakładów inwestycyjnych ponoszonych w trakcie dzierżawy

Ad 3) Odpowiedź jak dla pytania nr 2.

Ad 4) Organizator wystąpił do gestorów mediów o ustalenie warunków przyłączy energii elektrycznej i wody, podpisał również umowę użyczenia terenu, pozwalającą na polepszenie dojazdu do terenu zbiornika. Wykonanie prac będzie uzależnione od terminu zakończenia procedur formalnych. Na tym etapie założyć można, iż pełne uzbrojenie terenu i utwardzenie drogi będzie możliwe na przełomie lat 2024/2025.

Ad 5) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób wykonania wygradzenia i zastosowane rozwiązania zależą od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności. Organizator nie narzuca terminu wykonania wygradzenia. Będzie to przedmiotem uzgodnień stron umowy, na podst. § 7 umowy dzierżawy.

Ad 6) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób urządzenia plaży zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności i powinien odpowiadać liczbie przebywających na terenie zbiornika osób. Organizator nie narzuca terminu wykonania plaży. Będzie to przedmiotem uzgodnień stron umowy, na podst. § 7 umowy dzierżawy.

Ad 7) Organizator nie formułuje obowiązków w zakresie urządzenia kąpieliska. Sposób urządzenia kąpieliska zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności i powinien odpowiadać liczbie przebywających na terenie zbiornika osób. Nie przewiduje się wprowadzenia całkowitego zakazu kąpieli.

- Ad 8) Organizator nie formułuje obowiązków w zakresie urządzenia przebiegalni.
- Ad 9) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób urządzenia boisk zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności. Organizator nie narzuca terminu wykonania boisk. Będzie to przedmiotem uzgodnień stron umowy, na podst. § 7 umowy dzierżawy.
- Ad 10) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób urządzenia stanowisk do grillowania zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności.
- Ad 11) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób urządzenia urządzeń dla rekreacji dzieci zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności.
- Ad 12) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób urządzenia miejsc parkingowych zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności.
- Ad 13) Organizator dopuszcza możliwość wprowadzenia godzin funkcjonowania obiektów. Wymagane będą w tym zakresie stosowne uzgodnienia pomiędzy stronami umowy.
- Ad 14) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób prowadzenia gospodarki rybacko – wędkarskiej zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności.
- Ad 15) Odpowiedź jak dla pytania 14.
- Ad 16) Organizator nie określa minimalnych wymagań w tym zakresie. Sposób urządzenia miejsc do połowu ryb zależy od przyjętego przez dzierżawcę sposobu prowadzenia działalności.
- Ad 17) Organizator zamieszcza treść przedmiotowej decyzji.
- Koszty związane z poborem wody przez PGW Wody Polskie na rzecz Skarbu Państwa ponosił będzie Dzierżawca. Koszty pozyskania pozwolenia wodnoprawnego, w tym sporządzenia operatu poniesie Wydzierżawiający.
- Ad 18) Kwestie, o których mowa w pytaniu będą każdorazowo przedmiotem uzgodnień stron umowy, na podst. § 7 umowy dzierżawy.
- Ad 19) O ile nie sprzeciwiają się temu względy prawne i będzie to wpisywać się w przyjęty przez dzierżawcę sposób prowadzenia działalności, Organizator oczekuje przyjęcia preferencyjnych stawek opłat za połów ryb dla mieszkańców gminy Zbuczyn.

***w imieniu komisji przetargowej:  
Michał Kowal  
członek komisji***