

Wałbrzych, 24 października 2019 roku

Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą w Wałbrzychu (58-306) przy ulicy Piastów Śląskich 1, działając na rzecz i w imieniu Gminy Wałbrzych, ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę i zagospodarowanie lokalu użytkowego w Palmiarni Wałbrzych, położonej przy ulicy Wrocławskiej 158, z przeznaczeniem na kawiarnię

1. Lokalizacja i powierzchnia lokalu:

Wałbrzych, ul. Wrocławska 158. Lokal znajduje się w obiekcie Palmiarni, z wejściem bezpośrednio ze szklarni głównej. Łączna powierzchnia będąca przedmiotem dzierżawy wynosi **695,30 m²**, z czego sala główna o powierzchni **189,60 m²**, zaplecze kuchenne, gospodarcze i socjalne o powierzchni **78,70 m²** oraz ogródek letni o powierzchni **427,00 m²**.

2. Opis lokalu:

Lokal użytkowy będący przedmiotem przetargu składa się z sali głównej kawiarni usytuowanej w szklarni środkowej w obiekcie Palmiarni, wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 687/1407(a-e)Wł z dnia 3 sierpnia 1994 roku, stanowiącej element zabudowy historycznej i podlegającej ochronie. Zaplecze kawiarni składa się z pomieszczeń kuchennych, niezbędnych do prowadzenia działalności kawiarni, magazynów oraz sanitariatów dla pracowników kawiarni i odrębnych dla klientów. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjną, wentylacyjną, elektryczny ogrzewacz wody.

3. Przeznaczenie lokalu i sposób jej zagospodarowania:

Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej typu – kawiarnia. Stan techniczny i sanitarny lokalu umożliwia prowadzenie w/w działalności obecnie. Wyzierzawiający wymaga, aby Oferent, który wygra przetarg dokonał, w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków:

- a) gruntownej zmiany aranżacji i wystroju sali konsumpcyjnej kawiarni,
- b) remontu i dostosowania zaplecza do standardów obecnie obowiązujących,
- c) wymiany wyposażenia,
- d) zagospodarowania ogrodu zewnętrznego, staraniem i na koszt Dzierżawcy – Oferenta, który wygra przetarg.

Koncepcja aranżacji wnętrza oraz remont winny zostać zaplanowane z uwzględnieniem wymogów związanych z zabytkowym charakterem obiektu Palmiarni, w zakresie uzgodnionym z Konserwatorem Zabytków.

Koncepcja aranżacji wnętrza, sposobu wykonania prac remontowych oraz zagospodarowania i aranżacji ogrodu zewnętrznego będzie przedmiotem oceny.

4. Okres dzierżawy:

Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas nieoznaczony z zachowaniem sześciomiesięcznego wypowiedzenia, z Oferentem, który wygra przetarg.



5. Dzierżawca przed rozpoczęciem działalności w lokalu uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia i badania (SANEPID, umowa licencyjna ZAIKS, koncesja na sprzedaż alkoholu i inne jeżeli będą wymagane).

6. Miesięczny wywoławczy czynsz netto:

6.1. Sezon wysoki (od 1 kwietnia do 30 września): $695,30 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2 = 5\,910,05 \text{ zł}$ netto (słownie: pięć tysięcy dziewięćset dziesięć zł $^{05}/_{100}$ netto) i ustalony został na podstawie stawki za $1 \text{ m}^2 = 8,50 \text{ zł}$, wynikającej z Zarządzenia Prezydenta Miasta Wałbrzycha Nr 478/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku.

6.2. Sezon niski (od 1 października do 31 marca): $268,30 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2 = 2\,280,55 \text{ zł}$ netto (słownie: dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt zł $^{55}/_{100}$ netto) i ustalony został na podstawie stawki za $1 \text{ m}^2 = 8,50 \text{ zł}$, wynikającej z Zarządzenia Prezydenta Miasta Wałbrzycha Nr 478/2019 z dnia 27 czerwca 2019 roku.

7. Wysokość wadium ustala się na kwotę:

6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy zł 00/100). Warunkiem przyjęcia oferty będzie dokonanie przez Oferenta wpłaty wadium, co najmniej na trzy dni przed terminem złożenia oferty, na konto Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, prowadzone przez mBank S. A. Oddział Wałbrzych 85 1140 2091 0000 2199 5000 1001. Kserokopię dowodu wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.

8. Pozostałe opłaty z tytułu dzierżawy lokalu:

Od zaoferowanej miesięcznej stawki czynszu, Dzierżawca wyłoniony w drodze przetargu, będzie opłacał należny podatek VAT w wysokości ustawowej. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana z dniem 1 stycznia każdego roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający waloryzację, ustalony na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Monitorze Polskim. Dzierżawca oprócz czynszu opłacać będzie podatek od nieruchomości, którego wysokość ustalona zostanie na podstawie uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha, oraz wszelkie opłaty eksploatacyjne. Zgłoszenie obowiązku podatkowego ciążyć będzie na Dzierżawcy.

9. Termin i miejsce składania pisemnych ofert:

Pisemne oferty w zamkniętych kopertach z napisem „Przetarg na dzierżawę i zagospodarowanie lokalu użytkowego w Palmiarni Wałbrzych” należy składać w terminie do godziny 9⁰⁰ dnia 25 listopada 2019 roku, w Sekretariacie (pok. 22) Zamku Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych.

10. Pisemne oferty powinny zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres Oferenta albo nazwę firmy oraz adres siedziby, jeżeli Oferentem jest osoba prawna lub inny pomiot,
- b) datę sporządzenia oferty,
- c) wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z KRS, potwierdzający długość prowadzenia działalności gospodarczej,

- d) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami i przedmiotem przetargu, oraz przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
- e) oferowaną miesięczną stawkę czynszu za dzierżawę,
- f) koncepcję graficzną zagospodarowania oraz wystroju lokalu,
- g) zgodę organów statutowych na wzięcie w dzierżawę lokalu będącego przedmiotem przetargu (o ile dotyczy),
- h) kserokopię dowodu wpłaty wadium.

11. Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty:

Rozpatrując złożone oferty Organizator przetargu w pierwszym rzędzie oceniać będzie trzy komplementarne kryteria:

- a) przedstawioną przez Oferentów koncepcję, o której mowa w punkcie 10f powyżej, maksymalna liczba punktów do uzyskania – 50,
- b) oferowaną miesięczną stawkę czynszu za dzierżawę, maksymalna liczba punktów do uzyskania – 30,
- c) przedstawiony przez Oferentów asortyment w karcie menu, maksymalna liczba punktów do uzyskania – 20.

Oceny ofert dokona Komisja Przetargowa, w której osoby wchodzące w skład komisji, zostaną wytypowane i powołane przez organizatora konkursu.

12. Warunki wstępne uczestnictwa w przetargu:

a) opłacenie wadium w wysokości 6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy zł ⁰⁰/₁₀₀). Warunkiem przyjęcia oferty będzie dokonanie przez Oferenta wpłaty wadium, co najmniej na trzy dni przed terminem złożenia oferty, na konto Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, prowadzone przez mBank S. A. Oddział Wałbrzych 85 1140 2091 0000 2199 5000 1001. Kserokopię dowodu wpłaty wadium należy dołączyć do oferty. Wadium wpłacone przez Oferenta, który wygra przetarg, zaliczone zostanie na poczet czynszu za dzierżawę. Pozostałym Oferentom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie,

b) wykazanie przez Oferenta okresu prowadzenia działalności gospodarczej zbieżnej z kierunkiem działalności, prowadzonej dotychczas w lokalu będącym przedmiotem przetargu.

13. Termin i miejsce otwarcia ofert:

Oferty zostaną otwarte o godzinie 9¹⁰ dnia 25 listopada 2019 roku w siedzibie Zamku Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śląskich 1, pok. 24. Oferty niespełniające warunków wstępnych przetargu o których mowa w punkcie 12 powyżej, zostaną odrzucone bez dalszego rozpatrywania.

Przetarg zostanie rozstrzygnięty do godziny 12⁰⁰ dnia 29 listopada 2019 roku w siedzibie Organizatora. Rozstrzygnięcie przetargu będzie miało charakter niepubliczny.

14. Skutki uchylecia się od zawarcia lub niedopełnienia warunków umowy dzierżawy:

Wadium ulegnie przepadkowi, jeżeli Oferent, który wygra przetarg uchyli się o zawarcia umowy dzierżawy w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

15. Ustalenia dodatkowe:

Dodatkowe informacje można będzie uzyskać w siedzibie Organizatora (Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. przy ul. Piastów Śląskich 1), pok. 24, bądź pod numerem telefonu 74 / 66-43-851, od poniedziałku do piątku w godz. od 7⁰⁰ do 15⁰⁰. Wizja lokalna możliwa będzie po uprzednim telefonicznym ustaleniu godziny i dnia spotkania na terenie Palmiarni przy ul. Wrocławskiej 158 w Wałbrzychu. W przypadku złożenia ofert, które w ocenie Komisji Przetargowej przedstawiać będą zbliżone propozycje, Organizator przetargu zorganizuje dodatkowy etap, ograniczony do Oferentów, którzy złożyli te oferty. W jego ramach z każdym z Oferentów z osobna zostaną przeprowadzone, w oparciu o przedstawione uzupełniające pisemne oferty, zmierzające do wyłonienia zwycięzcy przetargu.

Przetarg uznany zostanie za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli:

- a) Organizator przetargu uzna, że żadna ze złożonych ofert nie spełnia warunków wstępnych w punkcie 10 powyżej,
- b) organizator przetargu uzna, że żadna ze złożonych ofert nie spełnia kryteriów określonych w punkcie 11 powyżej,
- c) na przetarg nie wpłynie żadna oferta.

Przebieg przetargu objęty jest tajemnicą handlową i ma charakter niepubliczny. Skład Komisji Przetargowej zostanie ujawniony z chwilą rozstrzygnięcia przetargu w przypadku zakończenia go wynikiem pozytywnym.

W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu, dane zwycięskiego Oferenta będą mogły zostać ujawnione nie wcześniej niż po zawarciu umowy dzierżawy.

16. Zastrzeżenie:

1) Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, zastrzega sobie prawo odstąpienia od zawarcia umowy z Oferentem, który wygra przetarg, w przypadku niewyrażenia zgody przez właściciela na zawarcie umowy z tym Oferentem.

2) Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, zastrzega sobie prawo odwołania przetargu, zmiany jego warunków, oraz zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert, również z innych powodów niż wymienione w punkcie 16 niniejszego ogłoszenia bez konieczności podawania uzasadnienia.

3) Organizator przetargu, ponadto, informuje, iż właściciel obiektu Palmiarni w Wałbrzychu (Gmina Wałbrzych), zamierza poddać modernizacji obiekt Palmiarni, również tej części, która dotyczy lokalu przeznaczonego na przedmiotowy przetarg (kawiarnia). W związku z powyższym przedmiot umowy dzierżawy może ulec zawieszeniu na czas przeprowadzenia modernizacji obiektu. Strony umowy dzierżawy w tym zakresie zawrą, odpowiednio w treści, wzajemne porozumienie.

ZAMEK KSIĄŻ W WAŁBRZYCHU
Spółka z o.o.
PREZES ZARZĄDU
Anna Żabska