



Góry Stołowe – kraina zrodzona z morza

ul. Słoneczna 31 | 57-350 Kudowa Zdrój | tel. +48 74/8 66 14 36, | fax. +48 74/ 8 65 49 18 | www.pngs.com.pl | pngs@pngs.com.pl

Kudowa Zdrój, 30 marca 2018 r.

Zn. Spr.: ZD.225.2.2018

Ogłoszenie nr 1/2018 o przetargu na dzierżawę nieruchomości na cele świadczenia usług noclegowych i gastronomicznych

Dyrektor Parku Narodowego Gór Stołowych z siedzibą w Kudowie-Zdroju, ul. Słoneczna 31, 57-350 Kudowa Zdrój (organizator przetargu) na podstawie art. 10c ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012 r. w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzenie nieruchomościami przez parki narodowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 868), Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2259 z późn. zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie szczegółowego sposobu gospodarowania niektórymi składnikami majątku Skarbu Państwa (Dz. U. z 2017 r., poz. 729) i przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości będącą w wieczystym użytkowaniu Parku Narodowego Gór Stołowych.

1. Organizator przetargu

Park Narodowy Gór Stołowych
ul. Słoneczna 31
57-350 Kudowa Zdrój
tel.: 74 86 61 436
fax: 74 86 54 918
e-mail: pngs@pngs.com.pl
www.pngs.com.pl

2. Przedmiot przetargu

- 1) Oznaczenie nieruchomości:
 - a) Numer księgi wieczystej: SW2K/00010466/3;
 - b) Numery działek na których znajdują się budynki podlegające dzierżawie:
 - 98 obręb geodezyjny Karłów, gmina Radków, powiat kłodzki,
 - 100 obręb geodezyjny Karłów, gmina Radków, powiat kłodzki,
 - 102 obręb geodezyjny Karłów, gmina Radków, powiat kłodzki;
 - c) Powierzchnia zabudowy nieruchomości: 1147 m²;
 - d) Powierzchnia użytkowa podlegająca dzierżawie: 2707,22 m².

3. Przeznaczenie nieruchomości

Prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług noclegowych i gastronomicznych.





Góry Stołowe – kraina zrodzona z morza

ul. Słoneczna 31 | 57-350 Kudowa Zdrój | tel. +48 74/8 66 14 36, | fax. +48 74/ 8 65 49 18 | www.pngs.com.pl | pngs@pngs.com.pl

4. Okres dzierżawy

Umowa będzie obowiązywać na okres 12 lat począwszy od dnia zawarcia umowy. Umowa zostanie zawarta na czas określony.

5. Wysokość opłat z tytułu dzierżawy

Wysokość opłat z tytułu dzierżawy odpowiadać będzie najwyższej cenie uzyskanej w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego.

6. Termin wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy

Termin wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy oraz zasady waloryzacji określa wzór umowy stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszego ogłoszenia.

7. Zakres obowiązków dzierżawcy i wydzierżawiającego

Szczegółowy zakres obowiązków dzierżawcy i wydzierżawiającego reguluje umowa, której wzór stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego ogłoszenia. Szczegółowe zasady współpracy określają **załączniki nr 3** (umowa o wykonanie prac remontowych wraz załącznikami) oraz **załącznik nr 4** (umowa o świadczenie usług noclegowych, gastronomicznych i porządkowych wraz z załącznikami).

8. Warunki udziału w przetargu

8.1. O dzierżawę mogą ubiegać się Oferenci, którzy:

- a. nie zalegają z opłacaniem podatków lub zawarli porozumienie z właściwym organem podatkowym w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskali przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
- b. nie zalegają z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne lub zawarli porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskali przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu
- c. nie zostali skazani prawomocnym wyrokiem sądowym za przestępstwa skarbowe lub/i przestępstwa przeciwko mieniu.

8.2. Ocena spełnienia powyższych warunków zostanie dokonana wg zasady spełnia/nie spełnia na podstawie przedstawionych dokumentów oraz wiedzy Parku Narodowego Gór Stołowych.

9. Wysokość wadium i zasady dotyczące wnoszenia i zwrotu wadium

9.1. Wysokość wadium wynosi **15.000** zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych 00/100).

9.2. Wadium należy wnieść do dnia 12 kwietnia 2018 r. przelewem na rachunek bankowy Parku Narodowego Gór Stołowych, ul. Słoneczna 31, 57-350 Kudowa Zdrój, nr 14 1130 1033 0018 8170 0720 0001 lub gotówką w kasie Parku Narodowego Gór Stołowych, w obu formach tytułem: „wadium dzierżawa nieruchomości Karłów”. Kasa Parku Narodowego Gór Stołowych znajduje się w



Góry Stołowe – kraina zrodzona z morza

ul. Słoneczna 31 | 57-350 Kudowa Zdrój | tel. +48 74/8 66 14 36, | fax. +48 74/ 8 65 49 18 | www.pngs.com.pl | pngs@pngs.com.pl

siedzibie Dyrekcji Parku. Kasa czynna jest od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 14:00. W celu usprawnienia przepływu środków pieniężnych sugeruje się dokonywanie wpłat w formie przelewu. Za datę wniesienia przelewu uznaje się datę uznania rachunku bankowego Parku Narodowego Gór Stołowych.

9.3. Wadium zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia:

- a. odstąpienia od przetargu,
- b. zamknięcia przetargu,
- c. unieważnienia przetargu,
- d. zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

9.4. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygra przetarg, po zawarciu umowy, zalicza się na poczet opłaty z tytułu dzierżawy.

10. Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert

- 10.1. Oferty należy składać w siedzibie Dyrekcji Parku Narodowego Gór Stołowych, pokój nr 10 na piętrze – sekretariat, ul. Słoneczna 31, 57-530 Kudowa Zdrój, do dnia 17 kwietnia 2018 r. do godziny 9:00, w zamkniętej kopercie z dopiskiem: „Przetarg na dzierżawę nieruchomości na cele świadczenia usług noclegowych i gastronomicznych – nie otwierać przed dniem 17- kwietnia 2018 r. przed godz. 10:00” i oznaczeniem oferenta (nazwa i adres).
- 10.2. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 17 kwietnia 2018 r. o godz. 10:00 w siedzibie Dyrekcji Parku Narodowego Gór Stołowych, ul. Słoneczna 31, 57-350 Kudowa Zdrój w Sali Konferencyjnej – pokój nr 6 na parterze.
- 10.3. Wywoławcza roczna stawka czynszu wynosi **221.400,00** zł brutto rocznie (słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy czterysta złotych 00/100), przy 23% stawce podatku VAT. Stawkę przebicia ustala się na **1230,00** zł brutto (słownie: jeden tysiąc dwieście trzydzieści złotych 00/100), przy obowiązującej 23% stawce podatku VAT.

11. Postanowienia dotyczące ofert.

- 11.1. Ofertę należy złożyć z wykorzystaniem formularza oferty stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszego ogłoszenia.
- 11.2. Oferta winna być sporządzona w języku polskim i zawierać:
 - a. imię i nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę oferenta,
 - b. numer identyfikacji podatkowej,
 - c. datę sporządzenia oferty,
 - d. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - e. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami umów i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - f. oferowaną wartość brutto rocznej opłaty z tytułu dzierżawy i sposób jej zapłaty,
 - g. oferowaną cenę wykupu wyposażenia budynków,
 - h. oferowany okres wykupu wyposażenia budynków,



Góry Stołowe – kraina zrodzona z morza

ul. Słoneczna 31 | 57-350 Kudowa Zdrój | tel. +48 74/8 66 14 36, | fax. +48 74/ 8 65 49 18 | www.pngs.com.pl | pngs@pngs.com.pl

- i. harmonogram prac remontowych,
 - j. oferowaną wysokość nakładów brutto,
 - k. oferowane stawki za usługi porządkowe,
 - l. oferowany upust procentowy na usługi noclegowe i gastronomiczne.
- 11.3. Do oferty należy dołączyć:
- a. dowód wniesienia wadium,
 - b. polisę ubezpieczeniową,
 - c. gwarancję bankową,
 - d. koncepcję współpracy.
- 11.4. Koszty przygotowania oferty pokrywa oferent.

12. Kryterium oceny ofert

- 12.1. Kryteria oceny ofert to: oferowaną wartość brutto rocznej opłaty z tytułu dzierżawy, oferowaną cenę wykupu wyposażenia budynków, oferowany okres wykupu wyposażenia budynków, termin wykonania prac remontowych, wartość nakładów, wysokość oferowanych stawek za usługi porządkowe oraz upust procentowy na usługi noclegowe i gastronomiczne.
- 12.2. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która otrzyma najwięcej punktów w ocenie ofert.
- 12.3. Ocena ofert dla kryterium oferowana wartość brutto rocznej opłaty z tytułu dzierżawy będzie prowadzona wg wzoru: $P1 = (Cco/Ccn) * 50$ punktów, gdzie P1 – wartość punktowa przyznawana ofercie, Cco – oferowana wartość czynszu brutto oferty ocenianej, Ccn – czynsz brutto oferty o najwyższej proponowanej wartości czynszu dzierżawnego. Oferowany czynsz nie może być niższa niż wywoławcza stawka czynszu wskazana w punkcie 10.3 niniejszego ogłoszenia
- 12.4. Ocena ofert dla kryterium oferowana cena wykupu wyposażenia budynków będzie prowadzona wg wzoru: $P2 = (Cwo/Cwn) * 10$ punktów, gdzie P2 – wartość punktowa przyznana ofercie, Cwo – oferowana wartość netto wykupu wyposażenia budynków oferty ocenianej; Cwn – wartość netto najwyższej oferowanej wartości wykupu wyposażenia budynków. Oczekiwana wartość wykupu nie może być niższa niż **65.650,00** zł netto zgodnie z kalkulacją stanowiącą **załącznik nr 5** do niniejszego ogłoszenia.
- 12.5. Ocena ofert dla kryterium oferowany okres wykupu będzie prowadzona wg zasad: wykup w terminie do 24 miesięcy od daty zawarcia umowy – **10 punktów**, wykup w terminie od 25 do 36 miesięcy od daty zawarcia umowy – **5 punktów**, wykup w terminie w terminie dłuższym niż 37 miesięcy od daty zawarcia umowy – **0 punktów**.
- 12.6. Ocena ofert dla kryterium oferowany termin wykonania prac remontowych będzie prowadzona wg zasad: wykonanie prac w terminie do 24 miesięcy od daty zawarcia umowy – **10 punktów**, wykonanie prac w terminie od 25 do 48 miesięcy od daty zawarcia umowy – **5 punktów**, wykonanie prac w terminie dłuższym niż 49 miesięcy od daty zawarcia umowy – **0 punktów**.
- 12.7. Ocena ofert dla kryterium wysokość nakładów będzie prowadzona wg wzoru: $P3 = (Cno/Cnn) * 5$ punktów, gdzie P3 – wartość punktowa przyznana ofercie, Cno – oferowana wartość brutto nakładów oferty ocenianej; Cnn – wartość brutto najwyższej oferowanej wartości nakładów.



Góry Stołowe – kraina zrodzona z morza

ul. Słoneczna 31 | 57-350 Kudowa Zdrój | tel. +48 74/8 66 14 36, | fax. +48 74/ 8 65 49 18 | www.pngs.com.pl | pngs@pngs.com.pl

- 12.8. Ocena ofert dla kryterium oferowane stawki za usługi porządkowe (kryterium składające się z 3 podkryteriów: cena za ryczałtowe usługi porządkowe, cena kosztorysowa za sprzątnięcie pomieszczeń oraz cena kosztorysowa za pranie i maglowanie bielizny pościelowej i ręczników) będzie prowadzona wg wzorów:

$P4=(Crn/Cro)*5$ **punktów**, gdzie P4-wartość punktowa przyznana ofercie, Crn – najniższa oferowana wartość netto sprzątnięcia korytarzy i toalet w budynku nr 5 „Belweder” i 4A oraz sprzątnięcia biur kancelarii obwodów ochronnych, biura dyrektora i terenowego posterunku straży za 1 miesiąc; Cro – wartość netto sprzątnięcia korytarzy i toalet w budynku nr 5 „Belweder” i 4A oraz sprzątnięcia biur kancelarii obwodów ochronnych, biura dyrektora i terenowego posterunku straży za 1 miesiąc oferty ocenianej.

$P5=(Csn/Cso)*3$ **punkty**, gdzie P5-wartość punktowa przyznawana ofercie, Csn – najniższa oferowana wartość netto sumy jednorazowej usługi sprzątnięcia apartamentów nr 107, 111, 212 i 213 w budynku nr 4A, pokoi nr 201, 202, 203, 206, 207, 210, i 211 w budynku nr 5, sal konferencyjnych w budynku nr 5 oraz Bacówki, Cso – wartość netto sumy jednorazowej usługi sprzątnięcia apartamentów nr 107, 111, 212 i 213 w budynku nr 4A, pokoi nr 201, 202, 203, 206, 207, 210, i 211 w budynku nr 5, sal konferencyjnych w budynku nr 5 oraz Bacówki oferty ocenianej.

$P6=(Cpn/Cpo)*2$ **punkty**, gdzie P6-wartość punktowa przyznana ofercie, Cpn – najniższa oferowana wartość netto sumy prania 1 kg bielizny pościelowej, 1 kg ręczników i maglowania 1 kg bielizny pościelowej, Cpo – wartość netto sumy prania 1 kg bielizny pościelowej, 1 kg ręczników i maglowania 1 kg bielizny pościelowej oferty ocenianej. Oczekiwana wartość usług porządkowych nie może być wyższa niż ujawniona w wycenie usług porządkowych stanowiących **załącznik nr 6** do niniejszego ogłoszenia.

- 12.9. Ocena ofert dla kryterium oferowany upust procentowy na usługi noclegowe i gastronomiczne wg wzoru: $P7=(Cuo/Cun)*5$ **punktów**, gdzie P7 - wartość punktowa przyznana ofercie, Cuo – oferowany upust procentowy na usługi noclegowe i gastronomiczne oferty ocenianej, Cun – najwyższy oferowany upust procentowy na usługi noclegowe i gastronomiczne.

13. Inne postanowienia

- 13.1. Przed rozpoczęciem przetargu (otwarcie ofert) Dyrektor Parku Narodowego Gór Stołowych może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyny.
- 13.2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym ogłoszeniu o przetargu.
- 13.3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do dalszego postępowania przetargowego, jeżeli:
- nie odpowiada warunkom przetargu,
 - została złożona po terminie,
 - nie zawiera danych wymienionych w punkcie 11 niniejszego ogłoszenia lub dane te są niekompletne
 - do oferty nie dołączono dowodu wniesienia wadium,





Góry Stołowe – kraina zrodzona z morza

ul. Słoneczna 31 | 57-350 Kudowa Zdrój | tel. +48 74/8 66 14 36, | fax. +48 74/ 8 65 49 18 | www.pngs.com.pl | pngs@pngs.com.pl

- e. jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści.
- 13.4. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja przetargowa kontynuuje przetarg w formie licytacji między oferentami, którzy złożyli te oferty.
- 13.5. Komisja przetargowa zawiadomi oferentów, o których mowa w pkt. 13.4. o terminie licytacji oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
- 13.6. W licytacji oferenci zgłaszają kolejne postąpienia ceny powyżej podanej najwyższej ceny z tytułu dzierżawy, zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
- 13.7. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
- 13.8. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden jest przeznaczony dla Dyrektora Parku Narodowego Gór Stołowych, a jeden dla uczestnika przetargu, który wygrał przetarg.
- 13.9. Protokół z przeprowadzanego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.
- 13.10. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy dotyczącej rozporządzenia nieruchomością.
- 13.11. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu, w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia jego zamknięcia przetargu.
- 13.12. Rozporządzenie nieruchomością wymaga zgody organu nadzorującego tj. Ministerstwa Środowiska zgodnie z zapisami art. od 38 do 41 Ustawy z 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2259 z późn. zm.).
- 13.13. Dyrektor Parku Narodowego Gór Stołowych zawiadomi oferenta ustalonego jako dzierżawca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy dotyczącej rozporządzenia nieruchomością, najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zgody organu nadzorczego, o której mowa w punkcie 13.12, na wydzierżawienie nieruchomości.
- 13.14. Przed zawarciem umowy, oferent którego oferta została wybrana, przedłoży oryginały następujących dokumentów:
- a) odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
 - b) zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert lub inny dokument potwierdzający, że oferent zawarł porozumienie z właściwym organem podatkowym w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
 - c) zaświadczenie właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego albo inny dokument potwierdzający, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert



Góry Stołowe – kraina zrodzona z morza

ul. Słoneczna 31 | 57-350 Kudowa Zdrój | tel. +48 74/8 66 14 36, | fax. +48 74/ 8 65 49 18 | www.pngs.com.pl | pngs@pngs.com.pl

- lub inny dokument potwierdzający, że oferent zawarł porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
- d) informację z Krajowego Rejestru Karnego potwierdzającą, iż oferent nie został skazany za przestępstwa skarbowe i przestępstwa przeciwko mieniu wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert (w przypadku spółek cywilnych i spółek jawnych – dotyczy wszystkich współników spółki, w przypadku pozostałych spółek podlegających Kodeksowi spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1577 z późn. zm) – dotyczy członków zarządu i prokurentów).
- 13.15. Jeżeli oferent ustalony jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w punkcie 13.14, Dyrektor Parku Narodowego Gór Stołowych może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
- 13.16. Dyrektor Parku Narodowego Gór Stołowych zastrzega sobie prawo do zmian projektu umowy.

14. Środki ochrony prawnej

- 14.1. Skargę na czynności związane z przeprowadzeniem niniejszego przetargu uczestnik przetargu składa za pośrednictwem Dyrektora Parku Narodowego Gór Stołowych do Ministra Środowiska w terminie 3 dni od dnia otrzymania informacji o wyniku niniejszego przetargu. Za uczestnika przetargu uważa się podmiot, który złożył ofertę, która została zakwalifikowana do dalszego postępowania przez komisję przetargową, zgodnie z pkt. 13.2 niniejszego ogłoszenia.
- 14.2. W przypadku skargi o której mowa w punkcie 14.1. Dyrektor Parku Narodowego Gór Stołowych wstrzymuje czynności związane z rozporządzaniem nieruchomością.
- 14.3. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem niniejszego przetargu albo uznania skargi za nieważną, Dyrektor Parku Narodowego Gór Stołowych poda do publicznej wiadomości informację o wynikach przetargu wywieszając informację w siedzibie Dyrekcji Parku Narodowego Gór Stołowych oraz zamieszczając ją w Biuletynie Informacji Publicznych Parku Narodowego Gór Stołowych na okres 7 dni.

15. Osoba upoważniona do kontaktu:

Zastępca dyrektora ds. administracji i ochrony przyrody - Bartłomiej Jakubowski.

Dyrektor

/-/ mgr inż. Bartosz Małek