



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, 31 października 2018 r.

Zn. Spr.: ZD.225.7.2018

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. 1614 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1182 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 2018 r. poz. 1025 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,
 - c) Powierzchnia zabudowy nieruchomości: 793 m²;
 - d) Powierzchnia użytkowa podlegająca dzierżawie: 1992,66 m².

3. Przeznaczenie nieruchomości

Prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług noclegowych i gastronomicznych.

4. Okres dzierżawy

Umowa zostanie zawarta na czas określony tj. do dnia 29 lutego 2032 r., przy czym okres wstępny dzierżawy będzie obowiązywał od dnia zawarcia umowy przez 24 miesiące.





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

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 budowlanych wraz załącznikami), **załącznik nr 4** (umowa o świadczenie usług gastronomicznych 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,
- d. prowadzą lokal gastronomiczny od co najmniej 36 miesięcy, licząc od daty publikacji niniejszego ogłoszenia,
- e. użytkują lub użytkowali w okresie ostatnich 60 miesięcy, przez okres co najmniej 36 miesięcy lokal gastronomiczny, na mocy osobnej umowy, stanowiący własność Skarbu Państwa lub Jednostki Samorządu Terytorialnego, licząc od daty publikacji niniejszego ogłoszenia.

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 **2.000,00 zł** (słownie: dwa tysiące złotych 00/100).

9.2. Wadium należy wnieść do dnia 6 listopada 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:





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

„wadium dzierżawa nieruchomości Karłów”. Kasa Parku Narodowego Gór Stołowych znajduje się w 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 9 listopada 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 9 listopada 2018 r. przed godz. 10:00” i oznaczeniem oferenta (nazwa i adres).

10.2. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 9 listopada 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 w okresie wstępnym dzierżawy wynosi **37.638,00** zł brutto rocznie (słownie: trzydzieści siedem tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych 00/100), przy 23% stawce podatku VAT. Stawkę przebicia ustala się na **61,50** zł brutto (słownie: sześćdziesiąt jeden złotych 50/100), przy obowiązującej 23% stawce podatku VAT. Wysokość rocznej stawki czynszu obowiązującej po wstępnym okresie dzierżawy, będzie podlegała negocjacom między Dzierżawcą a Wydierżawiającym (na co najmniej 2 miesiące przed końcem tego okresu), przy czym wartość nowej stawki czynszu nie może być niższa niż stawka obowiązująca w okresie wstępnym dzierżawy.

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,





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. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami umów i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - f. oświadczenie, że oferent zapoznał się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych w związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”), która znajduje się na stronie www.pngs.com.pl,
 - g. oferowaną wartość brutto rocznej opłaty z tytułu dzierżawy i sposób jej zapłaty,
 - h. oferowany upust procentowy na usługi gastronomiczne.
- 11.3. Do oferty należy dołączyć:
- a. dowód wniesienia wadium,
 - b. zgoda na prowadzenie zakładu gastronomicznego wydana przez właściwego dla miejsca prowadzenia działalności gospodarczej Powiatowego Inspektora Sanitarnego, potwierdzające prowadzenie lokalu gastronomicznego od co najmniej 36 miesięcy licząc, od daty niniejszego ogłoszenia,
 - c. dokument potwierdzający użytkowanie w okresie ostatnich 60 miesięcy, przez okres co najmniej 36 miesięcy lokalu gastronomicznego, na mocy osobnej umowy, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Jednostki Samorządu Terytorialnego, licząc od daty niniejszego ogłoszenia,
 - d. przykładowe menu wraz z cennikiem dla śniadania, obiadu i kolacji dla 1 osoby,
 - e. 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, upust procentowy na usługi gastronomiczne, doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej, proponowane menu i proponowana cena za przykładowe posiłki oraz koncepcja współpracy.
- 12.2. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która otrzyma najwięcej punktów w ocenie ofert. Maksymalna liczba punktów wynosi 100.
- 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 oferowany upust procentowy na usługi gastronomiczne będzie prowadzona wg wzoru: $P2 = (Cuo/Cun) * 20$ **punktów**, gdzie P2 - wartość punktowa przyznana ofercie, Cuo – oferowany upust procentowy na usługi gastronomiczne oferty ocenianej, Cun – najwyższy oferowany upust procentowy na usługi gastronomiczne.



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

- 12.5. Ocena ofert dla kryterium doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej będzie prowadzona wg zasad (P3=):
- **0 punktów** za okres prowadzenia lokalu gastronomicznego stacjonarnego do 36 miesięcy, licząc od daty niniejszego ogłoszenia;
 - **5 punktów** za okres prowadzenia lokalu gastronomicznego stacjonarnego od 37 do 60 miesięcy, licząc od daty niniejszego ogłoszenia;
 - **10 punktów** za okres prowadzenia lokalu gastronomicznego stacjonarnego powyżej 61 miesięcy, licząc od daty niniejszego ogłoszenia,
- 12.6. Ocena ofert dla kryterium proponowane menu (P4=) dokona komisja przetargowa powołana dla przeprowadzenia niniejszego postępowania wg zasad:
- każdy z członków komisji oceni menu ze względu na przydatność propozycji dla działalności Centrum Szkoleniowo-Edukacyjnego Parku Narodowego Gór Stołowych,
 - każdy z członków komisji nada swojej ocenie wartość punktową od **0 do 5 punktów**;
 - ocena oferty będzie stanowiła średnią arytmetyczną wszystkich ocen członków komisji.
- 12.7. Ocena ofert dla kryterium proponowana cena za przykładowe posiłki (P5) będzie prowadzona wg wzoru: $P5=(Cpn/Cpo)*5$ **punktów** gdzie P5 – wartość punktowa przyznawana ofercie, Cpo – suma cen pojedynczego śniadania, obiadu i kolacji oferty ocenianej, Cpn – suma cen pojedynczego śniadania, obiadu i kolacji oferty o najniższej proponowanej sumie.
- 12.8. Ocena ofert dla kryterium koncepcji współpracy (P6=) dokona komisja przetargowa powołana dla przeprowadzenia niniejszego postępowania wg zasad:
- każdy z członków komisji oceni koncepcję współpracy ze względu na przydatność propozycji dla działalności Centrum Szkoleniowo-Edukacyjnego Parku Narodowego Gór Stołowych,
 - każdy z członków komisji nada swojej ocenie wartość punktową od **0 do 10 punktów**;
 - ocena oferty będzie stanowiła średnią arytmetyczną wszystkich ocen członków komisji.

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:
- a. nie odpowiada warunkom przetargu,
 - b. została złożona po terminie,
 - c. nie zawiera danych wymienionych w punkcie 11 niniejszego ogłoszenia lub dane te są niekompletne
 - d. do oferty nie dołączono dowodu wniesienia wadium,
 - 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.





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

- 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1182 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) 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,
 - b) 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 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,





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

- c) 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),
 - d) polisę ubezpieczeniową z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej.
- 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