

Wałbrzych, dnia 26 marca 2013 roku

Warunki szczegółowe przystąpienia do przetargu na wynajem i zagospodarowanie lokalu użytkowego w Palmiarni Wałbrzych, położonej przy ul. Wrocławskiej 158, z przeznaczeniem na kawiarnię, ogłoszonego i prowadzonego przez Zamek Książ w Wałbrzychu Spółka z o.o., z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, działającą na rzecz i w imieniu Gminy Wałbrzych.

1. Lokalizacja i powierzchnia lokalu:

Wałbrzych, ul. Wrocławska 158. Lokal znajduje w obiekcie Palmiarni, z wejściem bezpośrednio ze szklarni głównej. Szkic położenia lokalu stanowi załącznik Nr 1. Łączna powierzchnia lokalu wynosi **268,40 m²**, z czego sala główna kawiarni zajmuje powierzchnię **189,60 m²**, zaplecze kuchenne, gospodarcze i socjalne stanowi powierzchnię **78,70 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 1407, stanowiącej element zabudowy historycznej i podlegającej ochronie. Zaplecze kawiarni składa się z pomieszczeń kuchennych wyposażonych w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności kawiarni, magazynów oraz sanitariatów dla pracowników kawiarni i odrębnych dla klientów. Lokal wyposażony jest w instalacje; elektryczną 230 V i 400 V, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjną, wentylacyjną, elektryczny ogrzewacz wody.

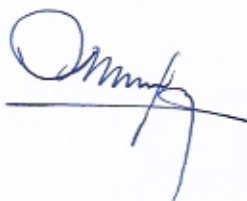
3. Przeznaczenie lokalu i sposób jego zagospodarowania:

Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej typu – kawiarnia, z możliwością podawania posiłków przygotowywanych z półproduktów. Stan techniczny i sanitarny lokalu umożliwia prowadzenie ww. działalności obecnie. Wynajmujący 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 najemcy - 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 najmu.

Umowa najmu zostanie zawarta na okres wynegocjowany z oferentem, który wygra przetarg jednak maksymalnie na okres **10 lat** od daty podpisania umowy

5. Termin realizacji zmiany aranżacji wnętrza kawiarni, wymiany wyposażenia i wykonania prac remontowych:

- a) rozpoczęcie prac wymienionych w punkcie 3, w **terminie dwóch miesięcy od daty zakończenia inwestycji**, wykonanej przez właściciela i na jego koszt, polegającej na modernizacji szklarni, w której usytuowana jest kawiarnia (wymiana systemu ogrzewania, remont konstrukcji szklarni i wymiana pokrycia szklarni),
 - b) zakończenie prac związanych ze zmianą aranżacji i remontu zaplecza określa się w terminie **do trzech miesięcy od daty ich rozpoczęcia**.
6. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia i badania (SANEPID, umowa licencyjna ZAIKS, koncesja na sprzedaż alkoholu i inne jeżeli będą wymagane).
7. **Miesięczny wywoławczy czynsz najmu netto:** w wysokości 925,98 zł netto (słownie: dziewięćset dwadzieścia pięć, 98/100 zł) netto, ustalony na podstawie stawki za 1m² = 3,45zł, wynikający z Zarządzenia Prezydenta Miasta Wałbrzycha Nr 129/2013 z dnia 24 stycznia 2013 roku.
8. **Wysokość wadium ustala się na kwotę:** 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych). Warunkiem przyjęcia oferty będzie dokonanie wpłaty wadium co najmniej na trzy dni przed terminem złożenia oferty, na konto spółki Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o.o., ul. Piastów Śl. 1, 58-306 Wałbrzych, prowadzone przez Kredyt Bank S.A. o/Wałbrzych pod numerem 35 1500 1764 1217 6001 6040 0000. Kserokopię dowodu wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.
9. **Pozostałe opłaty z tytułu najmu lokalu:** Od zaoferowanej miesięcznej stawki czynszu, najemca 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. Najemca 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 najemcy.
10. **Termin i miejsce składania pisemnych ofert:**
Pisemne oferty w zamkniętych kopertach z napisem „Przetarg na wynajem i zagospodarowanie lokalu użytkowego w Palmiarni Wałbrzych” należy składać w

terminie do godz. 13⁵⁰ dnia 30 kwietnia 2013 roku, w sekretariacie (pok. 22) Zamku Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śl. 1, 58-306 Wałbrzych.

11. 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 potwierdzające dostępność do środków na wykonanie inwestycji określonych w punkcie 3,
- e) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami i przedmiotem przetargu, oraz przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
- f) oferowaną miesięczną stawkę czynszu za wynajem,
- g) koncepcję graficzną zagospodarowania oraz wystroju lokalu,
- h) zgodę organów statutowych na wzięcie w najem lokalu będącego przedmiotem przetargu (o ile dotyczy),
- i) kserokopię dowodu wpłaty wadium.

12. Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty:

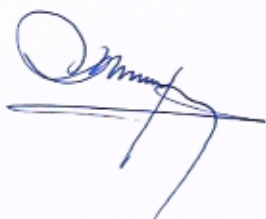
Rozpatrując złożone oferty organizator przetargu w pierwszym rzędzie oceniać będzie dwa komplementarne kryteria:

- a) przedstawianą przez oferentów koncepcję, o której mowa w punkcie 9 g powyżej, maksymalna liczba punktów do uzyskania **70**,
- b) oferowaną miesięczną stawkę czynszu za wynajem, Maksymalna liczba punktów do uzyskania - **30**.

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

13. Warunki wstępne uczestnictwa w przetargu:

- a) opłacenie wadium w wysokości 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące 00/100 złotych), na konto: Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śl. 1, 58-306 Wałbrzych, prowadzone przez **Kredyt Bank S.A. o/Wałbrzych pod numerem 35 1500 1764 1217 6001 6040 0000**, najpóźniej do trzech dni przed upływem terminu składania ofert. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygra przetarg, zaliczone zostanie na poczet czynszu za wynajem. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone.
- b) wykazanie przez oferenta okresu prowadzenia działalności gospodarczej zbieżnej z kierunkiem działalności, prowadzonej dotychczas w lokalu będącym przedmiotem przetargu,
- c) deklaracja o wysokości nakładów oraz oświadczenie o posiadaniu środków finansowych na planowaną inwestycję.



14. Termin i miejsce otwarcia ofert:

Oferty zostaną otwarte dnia 30 kwietnia 2013 roku o godz. 14⁰⁰ w siedzibie Zamku Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śl. 1, pok. 21. Oferty niespełniające warunków wstępnych przetargu o których mowa w punkcie 11 powyżej, zostaną odrzucone bez dalszego rozpatrywania.

Przetarg zostanie rozstrzygnięty do godz. 15⁰⁰ dnia 14 maja 2013 roku w siedzibie organizatora. Rozstrzygnięcie przetargu będzie miało charakter niepubliczny.

15. Skutki uchylecia się od zawarcia lub niedopełnienia warunków umowy najmu:

- a) wadium ulegnie przepadkowi, jeżeli oferent, który wygra przetarg uchyli się o zawarcia umowy najmu w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu,
- b) oferent wybrany w wyniku przetargu zapłaci wynajmującemu karę umowną w wysokości 30 000,00 (słownie: trzydzieści tysięcy złotych) w przypadku niespełnienia warunków zawartych w punkcie 4a i 4b.

16. Ustalenia dodatkowe:

Dodatkowe informacje można będzie uzyskać w siedzibie spółki Zamek Książ w Wałbrzychu przy ul. Piastów Śl. 1, pok. 23, bądź pod numerem telefonu 74/66 43 857, od poniedziałku do piątku w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰. Sprawę prowadzi: *Zbigniew Mudy*. Wizja lokalna możliwa będzie po uprzednim telefonicznym ustaleniu godziny i dnia spotkania na terenie Palmiarni Wałbrzych, 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 11 powyżej,
- b) organizator przetargu uzna, że żadna ze złożonych ofert nie spełnia kryteriów określonych w punkcie 10 powyżej,
- c) na przetarg nie wpłynęła 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 najmu.

17. Zastrzeżenie:

- 1) Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Piastów Śl. 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 Śl. 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.

ZAMEK KSIĄŻ W WAŁBRZYCHU
Spółka z o.o.
PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Urbański

