

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU

Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą w Wałbrzychu (58-306) przy ulicy Piastów Śląskich 1, ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na najem części pomieszczeń Pawilonu Powitalnego na terenie kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu, położonego przy ulicy Piastów Śląskich 1, z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu z pamiątkami i publikacjami.

1. Lokalizacja i powierzchnia lokalu:

Wałbrzych, ul. Piastów Śląskich 1. Pomieszczenia znajdują się w obiekcie Pawilon Powitalny (budynek nr

2). Łączna powierzchnia będąca przedmiotem dzierżawy wynosi 47,8 m², w tym:

- a) sala sprzedaży: 44,2 m² (układ graficzny pomieszczeń w załączniku nr 1)
- b) zaplecze magazynowe: 3,6 m² (układ graficzny pomieszczeń w załączniku nr 1; wizualizacja wnętrza w załączniku nr 3).

2. Opis lokalu:

Lokal użytkowy będący przedmiotem przetargu składa się z powierzchni w sali głównej będącej częścią Pawilonu Powitalnego, gdzie znajdować się będą również kasy biletowe Zamku Książ. Sklep jest wyposażony w specjalnie zaprojektowane do tego pomieszczenia oświetlenie i meble. Pawilon Powitalny wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną. Drugą przestrzenią jest magazyn, usytuowany w tym samym budynku, bezpośrednio graniczący ze sklepem. W Pawilonie Powitalnym znajduje się również toaleta dla pracowników.

3. Przeznaczenie lokalu i sposób jej zagospodarowania:

Lokal przeznaczony jest do prowadzenia sklepu z pamiątkami oraz książkami. Sklep jest wyposażony w specjalnie zaprojektowane do tego pomieszczenia oświetlenie i meble. Zamek nie dopuszcza zmiany oświetlenia, wystroju i wyposażenia meblowego na inne ze względu na spójność estetyczną z pozostałymi częściami i charakterem Zamku. Wykaz mebli znajduje się w załączniku nr 2. Zamek zastrzega, że wszelkie zmiany w sklepie powinny odbywać się za zgodą Zamku na pisemny wniosek Najemcy.

4. Okres najmu:

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

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

6. Miesięczny wywoławczy czynsz netto:

47,8 m² x 90,00 zł / 1 m² = 4302,00 zł netto (słownie: cztery tysiące trzysta dwa złotych netto) i ustalony został na podstawie stawki za 1m² = 90,00 zł.

7. Wysokość wadium ustala się na kwotę:

12 000,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy złotych 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 najmu pomieszczeń:

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 (centralne ogrzewanie, dostarczanie wody i odbiór ścieków, energia elektryczna, wywóz nieczystości stałych). Zgłoszenie obowiązku podatkowego ciążyć będzie na Najemcy.

9. Termin i miejsce składania pisemnych ofert:

Pisemne oferty w zamkniętych kopertach z napisem „Przetarg na najem części pomieszczeń Pawilonu Powitalnego” należy składać w terminie **do godziny 11⁰⁰ dnia 2 listopada 2020 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:

- 1) imię, nazwisko i adres Oferenta albo nazwę firmy oraz adres siedziby, jeżeli Oferentem jest osoba prawna lub inny pomiot,
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z KRS, potwierdzający długość prowadzenia działalności gospodarczej,
- 4) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami i przedmiotem przetargu oraz przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
- 5) oferowaną miesięczną stawkę czynszu za najem,
- 6) propozycję sprzedawanych towarów w sklepie, z zastrzeżeniem, iż oferowane produkty powinny być w co najmniej 75% produkowane w Polsce, jak również obejmowały zakaz używania jednorazowego plastiku,
- 7) biznesplan, dotyczący prowadzenia sklepu z książkami i pamiątkami, który powinien zawierać co najmniej:
 - a) Założenia ekonomiczne, w tym:
 - założenia co do wielkości obrotów i średniej marży, w tabeli wygenerowanej w programie Excel, w ujęciu rocznym,
 - opis grup docelowych wraz ze strategią dopasowania do nich zróżnicowanej oferty, w tym oferty dla grup, dla klientów indywidualnych polskich i zagranicznych, dla dzieci i młodzieży szkolnej, dla rodzin,
 - krótkie podsumowanie strategii rozwoju sprzedaży w okresie najmu;

- b) Opis obsługi klienta, w tym m.in. standardy obsługi klienta, znajomość języków obcych, sposób nadzoru i monitorowania jakości obsługi klienta, dogodne dla klientów sposoby płatności w walucie polskiej i walutach obcych,
 - c) Działania marketingowe oraz reklamowe, w tym propozycja nazwy i logo sklepu, sposoby promocji i dynamizowania sprzedaży np. zniżki na zakupy powyżej określonej sumy zakupów;
 - d) Propozycja współpracy z Zamkiem przy dystrybucji wydawnictw własnych Zamku, w tym m.in. wysokość rabatów księgarskich przy odsprzedaży wydawnictw przez Zamek do dalszej dystrybucji oraz prowizję dla Zamku Książ przy sprzedaży publikacji własnych Zamku przez Oferenta;
 - e) Propozycja wysokości prowizji dla Zamku Książ w przypadku sprzedaży produktów z wykorzystaniem wizerunku Zamku;
 - f) Propozycja zaprojektowania linii komercyjnych materiałów promocyjnych (m.in. pamiątek z wizyty w Zamku) związanych z Zamkiem Książ dla różnych segmentów odbiorców ze wskazaniem na:
 - różne rodzaje asortymentu,
 - tematyki oraz progów cenowych, dopasowanych do zidentyfikowanych przez Oferenta segmentów,
 - prezentacja produktów (gadżetów lub wydawnictw) wyprodukowanych lub proponowanych do produkcji przez Oferenta;
- 8) oświadczenie o spełnianiu wymogu samodzielnego prowadzenia przez okres co najmniej 2 lat przed dniem składania Ofert działalności handlowej polegającej na sprzedaży następujących produktów: książek polskich i zagranicznych, w tym wydawnictw albumowych oraz sprzedaży pamiątek regionalnych oraz zleceniu produkcji i sprzedaży produktów dedykowanych, autorskich takich jak: artykuły reklamowe z logo firmy lub instytucji, artykuły lub okolicznościowe pamiątki związane z wydarzeniami kulturalnymi, wystawami itp.,
- 9) oświadczenie o prowadzeniu w dniu składania Ofert co najmniej 1 sklepu prowadzącego sprzedaż produktów książek oraz pamiątek w miejscach będących atrakcjami turystycznymi,
- 10) listy co najmniej trzech stałych dostawców obejmujące nazwę / firmę i adres dostawcy wraz ze wskazaniem zakresu współpracy z Oferentem,
- 11) co najmniej dwie referencje od różnych podmiotów potwierdzające trwałość, jakość i rzetelność współpracy,
- 12) zgodę organów statutowych na wzięcie w najem pomieszczeń będących przedmiotem przetargu (o ile dotyczy),
- 13) kserokopię dowodu wpłaty wadium.

11. Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty:

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

- 1) oferowaną miesięczną stawkę czynszu za najem, maksymalna liczba punktów do uzyskania – 40,
- 2) przedstawiony przez Oferentów biznesplan, maksymalna liczba punktów do uzyskania – 30,
- 3) przedstawioną specyfikację sprzedawanych towarów, maksymalna liczba punktów do uzyskania – 30.

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

12. Warunki wstępne uczestnictwa w przetargu:

a) opłacenie wadium w wysokości 12 000,00 zł (słownie: dwanaście 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 najem. Pozostałym Oferentom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie,

13. Termin i miejsce otwarcia ofert:

Oferty zostaną otwarte **o godzinie 11¹⁰ dnia 2 listopada 2020 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 13⁰⁰ dnia 6 listopada 2020 roku** w siedzibie Organizatora. Rozstrzygnięcie przetargu będzie miało charakter niepubliczny.

14. Skutki uchylenia się od zawarcia lub niedopełnienia warunków umowy najmu:

Wadium ulegnie przepadkowi, jeżeli Oferent, który wygra przetarg uchyli się o zawarcia umowy najmu 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. 15, bądź pod numerem telefonu 74 / 66-43-861, 74 / 66-43-891, od poniedziałku do piątku w godz. od 8⁰⁰ do 16⁰⁰. Wizja lokalna możliwa będzie po uprzednim telefonicznym ustaleniu godziny i dnia spotkania na terenie kompleksu zamkowo – parkowym „Książ” przy ul. Piastów Śląskich 1 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 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.

16. Zastrzeżenia:

- 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 (Gmina Wałbrzych) 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.

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