

Wydzierżawiający:

Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o.

ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych

NIP: 886-000-24-16; REGON: 890011550

Telefon: 74 / 66-43-850, Faks: 74 / 66-43-862

www.ksiaz.walbrzych.pl

WSZYSCY OFERENCI

Dotyczy:

Ogłoszenia o przetargu na dzierżawę wydzielonych nieruchomości znajdujących się na terenie kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu o łącznej powierzchni parkingowej podlegającej dzierżawie 10 376 mkw; nr sprawy: **DA/35/08/2026.**

Wydzierżawiający informuje, że otrzymał zapytania do przetargu i udziela na nie następujących odpowiedzi:

Pytanie nr 1
Czy Wydierżawiający dopuszcza możliwość prowadzenia parkingu (P-1, P-2 i/lub P-3) w sposób częściowo bezobsługowy, przy wykorzystaniu parkomatów/systemu automatycznego poboru opłat, w okresach niskiego ruchu turystycznego (poza sezonem, tj. od 1 listopada do 31 marca) oraz w porze nocnej – bez fizycznej obecności pracownika na wybranych posterunkach? Jeśli tak, prosimy o wskazanie, na których parkingach i w jakich godzinach takie rozwiązanie byłoby akceptowalne, oraz czy modyfikowałoby to wymóg minimalnej liczby 12 osób stałej załogi określony w § 4 ust. 9 pkt 6 wzoru umowy. Zmniejszenie zapotrzebowania na obsługę ludzką parkingów pozwoliłoby w znaczący sposób obniżyć koszty zarządzania parkingiem co wprost mogłoby przełożyć się na propozycję wyższego czynszu dla Wydierżawiającego.
Odpowiedź nr 1
Z uwagi na organizację ruchu turystycznego na terenie kompleksu Zamku Książ w Wałbrzychu, względy bezpieczeństwa i model biznesowy oparty na wieloletniej praktyce, Wydierżawiający nie wyraża zgody na wykorzystywanie parkomatów i brak obsługi osobowej lub jej ograniczenie poniżej wymaganego minimum w warunkach przetargu.
Pytanie nr 2
Czy dopuszczalne jest zastosowanie parkomatów jako uzupełnienia (a nie zastąpienia) obsługi ludzkiej, np. w godzinach nocnych na P-2, biorąc pod uwagę, że posterunek P-2 wskazany jest jako czynny całodobowo?
Odpowiedź nr 2
Z uwagi na organizację ruchu turystycznego na terenie kompleksu Zamku Książ w Wałbrzychu, względy bezpieczeństwa i model biznesowy oparty na wieloletniej praktyce, Wydierżawiający nie wyraża zgody na wykorzystywanie parkomatów i brak obsługi osobowej lub jej ograniczenie poniżej wymaganego minimum w warunkach przetargu.
Pytanie nr 3
Czy Zamawiający przewiduje możliwość zmiany zapisów umowy w zakresie liczby i rozmieszczenia posterunków w przypadku zastosowania rozwiązań automatycznych (np. redukcja obsady nocnej na P-1 lub P-3 przy jednoczesnym monitoringu wizyjnym)?
Odpowiedź nr 3
Wydierżawiający nie przewiduje i nie akceptuje redukcji obsady nocnej ani rozwiązań zastępujących czynnik ludzki automatyzacją na żadnym parkingu. Uzasadnienie podane w odpowiedzi na pytanie nr 1 i 2.
Pytanie nr 4

Czy w przypadku wprowadzenia obsługi bezobsługowej Wyzierzawiający wymaga zachowania funkcji kontrolno-informacyjnych realizowanych obecnie przez obsługę (np. informowanie o wolnych miejscach, kierowanie gości hotelowych, weryfikacja przepustek) za pomocą innych środków technicznych (interkom, kamery, szlaban automatyczny)?

Odpowiedź nr 4

Wyzierzawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie obsługi bezobsługowej.

Pytanie nr 5

Czy na parkingach P-1, P-2, P-3 istnieje obecnie jakakolwiek infrastruktura techniczna (szlabany, kamery, system poboru opłat), czy Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić ją od podstaw?

Odpowiedź nr 5

Dzierżawca jest zobowiązany do posiadania kasy fiskalnej dla pobierania opłat parkingowych. Dzierżawca może posiadać własny system monitoringu. Szlabany wjazdowe są własnością Wyzierzawiającego.

Pytanie nr 6

Czy Dzierżawca samodzielnie ustala wysokość cennika parkingowego (P-1, P-2, P-3, P-G) przedstawianego w ofercie, czy podlega on wcześniejszej akceptacji Wyzierzawiającego, i czy w trakcie trwania umowy możliwa jest jego zmiana?

Odpowiedź nr 6

stanowi załącznik od oferty przetargowej i podlega akceptacji Wyzierzawiającego.

Pytanie nr 7

Czy opłaty pobierane od gości hotelowych rozliczane fakturą zbiorczą (§ 4 ust. 3 pkt 8) wliczają się do przychodu stanowiącego podstawę waloryzacji czynszu?

Odpowiedź nr 7

Waloryzacja czynszu opisana jest w par. 6 wzoru umowy.

Pytanie nr 8

Czy Wyzierzawiający udostępni informację o statystykach, wykorzystaniu oraz cenniku parkingu hotelowego P3 – dla gości hotelu Książ oraz innych hoteli upoważnionych do korzystania z parkingu – w ujęciu miesięcznym, w roku 2025 i 2026?

Odpowiedź nr 8

Wyzierzawiający podaje statystykę ilości pojazdów dot. parkingu gości Hotelu Książ za rok 2025. Wyzierzawiający nie posiada statystyk z innych hoteli:

I.p.	Miesiąc	Auta os.	Busy	Motocykle	Autokar	Tiry
1	Styczeń	277				
2	Luty	273	3			
3	Marzec	274				
4	Kwiecień	476		3		
5	Maj	382	1		1	
6	Czerwiec	509	1	15		
7	Lipiec	426	2	20		
8	Sierpień	559		4		
9	Wrzesień	384	9	17	3	2
10	Październik	439	5		2	
11	Listopad	368	3		1	
12	Grudzień	314	2			
	Razem:	4681	26	59	7	2

CENNIK PARKINGOWY – OFERTA

- 1) Cennik (Parking Główny P-1) – opłata parkingowa zryczałtowana dla samochodów osobowych, pojazdów jednośladowych, busów, kamperów i autokarów,

Rodzaj pojazdu	Cena za postój (zł brutto)
Samochód osobowy	30,00
Kamper/Bus	40,00
Pojazd jednośladowy	20,00
Autokar	80,00

- 2) Cennik (Parking Zamkowy P-2) – opłata parkingowa za postój dla samochodów osobowych, pojazdów jednośladowych, busów max 20 os.

Rodzaj pojazdu	Cena za postój (zł brutto)
Samochód osobowy	40,00
Bus max do 20 os.	80,00
Pojazd jednośladowy	30,00

- 3) Cennik (Parking Hotelowy P-3) – opłata parkingowa za postój dla samochodów osobowych, pojazdów jednośladowych, busów max 20 os. (doba parkingowa od godz. 12.00 do godz. 12.00 dnia następnego),

Rodzaj pojazdu	Cena za postój (zł brutto)
Samochód osobowy	40,00
Bus max do 20 os.	80,00
Pojazd jednośladowy	30,00

Wydierżawiający udostępnia statystyki turystów, którzy odwiedzili Zamek Książ i Hotel Książ w roku 2025 z podziałem na miesiące:

Rok 2025	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Razem
Ilość	16 805	16574	16588	41761	68176	50336	66795	88661	45783	34562	27961	30510	504 512

Pytanie nr 9

Czy wymóg znajomości języka obcego (angielski lub niemiecki) na poziomie komunikatywnym dotyczy wszystkich 12 pracowników stałej załogi, czy tylko części obsługującej wybrane posterunki?

Odpowiedź nr 9

Zgodnie z zapisami warunków przetargu:

„Oferenci, którzy chcą uczestniczyć w niniejszym przetargu powinni spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) nie została ogłoszona ich upadłość lub nie została otwarta w stosunku do nich likwidacja lub upadłość, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie zaspokaja wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego;
- 2) nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne;

3) posiadają minimum 2 (dwu) letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności kompleksowej obsługi dozoru parkingów (parkingów strzeżonych lub dozorowanych) oraz obsługi zmotoryzowanych turystów, polegającej na kierowaniu i udzielaniu wszelkich informacji, w tym o atrakcjach turystycznych miejsca, potwierdzone referencjami; 4) posiadają minimum 12 osobowy, stały zespół personelu dedykowanego do wykonywania przedmiotu umowy dzierżawy i posługującego się językiem angielskim lub niemieckim w stopniu komunikatywnym; 5) warunki określone w umowie dzierżawy, stanowiącej Załącznik nr 4 do Ogłoszenia.”
Pytanie nr 10
Czy Wyzdierżawiający dopuszcza zatrudnienie pracowników w formie innej niż umowa o pracę (np. zlecenie, działalność gospodarcza), skoro umowa nie zawiera klauzuli analogicznej do art. 95 ustawy Pzp?
Odpowiedź nr 10
Wydzierżawiający nie postawił takiego warunku w przetargu. Przetarg na dzierżawę nie jest procedowany na przepisach ustawy Prawo zamówień publicznych.
Pytanie nr 11
Czy suma kar umownych określonych w § 8 umowy jest ograniczona łącznym limitem (np. proc. wartości umowy), czy mogą być naliczane bez ograniczenia kwotowego?
Odpowiedź nr 11
Wydzierżawiający nie określa limitu kar umownych.
Pytanie nr 12
Czy zdarzenia siły wyższej (np. ekstremalne warunki pogodowe uniemożliwiające odśnieżanie w terminie) zwalniają Dzierżawcę z kar określonych w § 8 ust. 3 pkt 2 i 5?
Odpowiedź nr 12
Wydzierżawiający informuje, że pojęcie siły wyższej jest znane w prawie a jej wystąpienie powoduje, że odpowiedzialność na podstawie ryzyka ulega wyłączeniu, choć nie jest wyłączona odpowiedzialność oparta na zasadzie winy. Zgodnie z judykaturą Sądu Najwyższego, siła wyższa to zdarzenie: a) zewnętrzne – czyli niezwiązane z urządzeniem, z którego funkcjonowaniem związana jest odpowiedzialność odszkodowawcza; b) niemożliwe do przewidzenia – jego ryzyko wystąpienia jest znikome, czyli wyjątkowe, nadzwyczajne (wcale nie musi oznaczać tylko totalnej niemożliwości przewidzenia jakiegoś zdarzenia); c) niemożliwe do zapobieżenia – nie tylko samemu zjawisku, ale także i przede wszystkim jego szkodliwym skutkom; Koniecznym jest podkreślenie, że wystąpienie vis maior może mieć miejsce wyłącznie wtedy gdy zostaną spełnione łącznie trzy powyższe przesłanki. W innym przypadku nie będzie to siła wyższa, a więc nie będą miały zastosowania przepisy prawne odnoszące się do tegoż zagadnienia. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 19 listopada 2019 roku sygn. akt III APa 15/19: „Za przejawy siły wyższej uznaje się katastrofalne zjawiska wywołane działaniem sił natury, np. powodzie, huragany, trzęsienia ziemi, pożary lasów. Jako siłę wyższą traktuje się także akty władzy publicznej oraz zjawiska społeczne lub polityczne o skali katastrofalnej”. W świetle powyższego koniecznym jest zaznaczenie, iż vis maior odnosi się nie tylko do natury, żywiołów. Jej przejawem mogą być także działania człowieka, ludzi np. w formie aktów władzy publicznej. W każdym jednak przypadku muszą być spełnione jednocześnie trzy podstawowe przesłanki (zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia, niemożliwe do zapobieżenia jego negatywnym skutkiem). Legalnej definicji vis maior nie ma w żadnym z traktatów Unii Europejskiej. Niemniej jednak Trybunał Sprawiedliwości UE w swoim orzecznictwie wypowiada się na jej temat i również podkreśla, że musi być to zdarzenie nieprzewidywalne, nadzwyczajne, o nieuniknionych szkodliwych skutkach. Zgodnie z art. 483 i art. 471 Kodeksu cywilnego, kara umowna przysługuje za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (czyli co do zasady za jego winę lub niedołożenie należytej staranności). Ponieważ siła wyższa ze swojej definicji jest zdarzeniem zewnętrznym i niezależnym od woli stron, dłużnik nie ponosi za nią winy.
Pytanie nr 13

Czy Wydzierżawiający przewiduje możliwość przedłużenia umowy po okresie 2 lat (np. w formie opcji), czy każdorazowo wymagane jest przeprowadzenie nowego przetargu?
Odpowiedź nr 13
Wydzierżawiający nie przewiduje takiej możliwości.
Pytanie nr 14
Czy w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wskazanych w § 9 ust. 3 (remonty, zmiana przeznaczenia) Dzierżawcy przysługuje jakiekolwiek odszkodowanie lub rekompensata poniesionych nakładów, poza wyjątkami z § 4 ust. 9 pkt 5 i 6?
Odpowiedź nr 14
Koszty prowadzenia działalności przez Dzierżawcę obciążają Dzierżawcę.
Pytanie nr 15
Proszę o udostępnienie informacji, w podziale na miesiące, ilości odwiedzających Zamek, oraz gości hotelowych Zamku Książ, (tym którym Państwo zarządzacie) w latach 2024-2025.
Odpowiedź nr 15
Odpowiedź udzielona na pytanie nr 8.
Pytanie nr 16
Proszę o udostępnienie informacji o ilości imprez cyklicznych w latach 2024 -2025.
Odpowiedź nr 16
Festiwal Kwiatów – kwiecień/maj. Festiwal Tajemnic – sierpień.
Pytanie nr 17
Proszę o udostępnienie informacji o ilości imprez nie cyklicznych (zarządzanych przez dział marketingu) w latach 2024-2025.
Odpowiedź nr 17
W sumie 97 imprez w roku 2025.
Pytanie nr 18
Umowa §1. Proszę o potwierdzenie, że wskazana umowa dzierżawy, będąca tytułem prawnym Wydzierżawiającego do nieruchomości, nie wyłącza dalszego wydzierżawienia nieruchomości ani nie zawiera ograniczeń co do korzystania lub przeznaczenia nieruchomości w odniesieniu do wydzielonych części wskazanych w § 2 ust. 1 umowy.
Odpowiedź nr 18
Wydzierżawiający potwierdza.
Pytanie nr 19
Umowa § 2 ust. 5 – Wydzierżawiający oczekuje, że Dzierżawca złoży oświadczenie, że nieruchomość będzie wykorzystywana do prowadzenia usług strzeżonych parkingów i dozorowanych miejsc parkingowych. Prosimy o wyjaśnienie, czy parkingi podlegające dzierżawie wyposażone są w infrastrukturę umożliwiającą prowadzenie parkingów strzeżonych lub dozorowanych. Co Wydzierżawiający rozumie przez parking strzeżony lub dozorowany. Czy wystraczającym dla spełnienia tego oświadczenia będzie kontrola uiszczania płatności przez korzystających z parkingu i windykacja jej w przypadku nieuiszczenia opłaty oraz przebywanie na terenie parkingów osób zgodnie z warunkami określonymi w § 4 ust. 3 umowy, czy też Zamawiający oczekuje, że Dzierżawca będzie ponosił odpowiedzialność majątkową związaną z prowadzeniem parkingu strzeżonego, to znaczy odpowiedzialny będzie również za uszkodzenie lub utratę zaparkowanego pojazdu? Informacja ta jest istotna dla dokonania wyceny czyszu i ma wpływ na wycenę ryzyk Dzierżawcy w związku z prowadzeniem działalności.
Odpowiedź nr 19
Wydzierżawiający wyjaśnia, że infrastruktura parkingów jest udostępniana w stanie, jaki oferenci mogli zaobserwować podczas wizji lokalnej oraz jaki wynika z dokumentacji przetargowej. Zgodnie z § 2 ust. 5 projektu umowy, Dzierżawca składa oświadczenie, że stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych uwag ani zastrzeżeń. Ewentualne doposażenie parkingów w dodatkową infrastrukturę (np. budki/portiernie, kontenery sanitarne) leży po stronie Dzierżawcy, co wprost regulują postanowienia § 4 ust. 4 pkt 4, ust. 10 pkt 5 oraz pkt 6.
Wydzierżawiający jednoznacznie wskazuje, że samo kontrolowanie płatności i przebywanie personelu na terenie obiektu nie jest wystarczające do spełnienia wymogów umowy. Intencją Wydzierżawiającego jest, aby Dzierżawca

prowadził parkingi o charakterze strzeżonym (P-1, P-3) oraz dozorowanym (P-2) i ponosił pełną odpowiedzialność majątkową za uszkodzenie lub utratę zaparkowanych pojazdów.

Wynika to wprost z zapisów projektu umowy, w szczególności z:

- 1. § 5 ust. 4, zgodnie z którym Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie objętym dzierżawą, a także pozostawionego tam mienia (w tym pojazdów mechanicznych).**
- 2. § 5 ust. 5, który nakłada na Dzierżawcę obowiązek pokrycia wszelkich roszczeń osób trzecich związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą i zwalnia Wydierżawiającego z jakiejkolwiek odpowiedzialności w tym zakresie.**
- 3. § 4 ust. 9, który nakłada na Dzierżawcę bezwzględny obowiązek ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkiego ryzyka, w tym od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód powstałych w ramach prowadzenia działalności gospodarczej na minimalną sumę gwarancyjną 300 000 zł na jedno zdarzenie.**

Mając na uwadze powyższe, oferenci powinni uwzględnić koszt pełnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC operatora parkingu strzeżonego/dozorowanego) oraz ryzyko majątkowe w cenie ryczałtowego czynszu dzierżawnego.

Pytanie nr 20

Umowa § 4 ust. 3 w kontekście rozdziału IX warunków udziału w przetargu oraz § 4 ust. 10 pkt 2 – zgodnie z umową Wydierżawiający wymaga do obsługi parkingów stanowisk jednoosobowych, a przyjmując wysoki sezon większej obsady w godzinach 7-20 codziennie w sezonie i od 8-18 od poniedziałku do piątku oraz 8-20 w soboty i niedziele poza sezonem. Przyjmując nawet pracę zmianową, nie jest wymagana obsługa na poziomie określonego warunku udziału, który zakłada dysponowanie aż 12 osobami dedykowanymi do realizacji przedmiotu umowy. Prosimy o dostosowanie wymogu do poziomu realnego wynikającego z obowiązkowej obecności personelu określonej w § 4 ust. 3 umowy dzierżawy. Zwracamy uwagę, że wymaganie dotyczy 12 osób dedykowanych, czyli takich, które przez Dzierżawcę nie będą mogły być kierowane do innych projektów.

Odpowiedź nr 20

Wydierżawiający nie wyraża zgody na zmianę wymagań i podtrzymuje wymóg dysponowania przez Dzierżawcę stałą załogą składającą się z minimum 12 osób dedykowanych do obsługi przedmiotu umowy, zgodnie z § 4 ust. 10 pkt 2 projektu umowy.

Kompleks zamkowo-parkowy „Książ” w Wałbrzychu jest obiektem o najwyższym statusie turystycznym i wizerunkowym, generującym masowy ruch pojazdów, w szczególności w okresach świątecznych, weekendowych oraz podczas organizacji imprez masowych. Określona w § 4 ust. 10 pkt 2 liczba 12 osób jest wymogiem minimalnym, skalkulowanym przez Wydierżawiającego w celu zagwarantowania pełnego bezpieczeństwa, płynności ruchu oraz bezwzględnej ciągłości obsługi w każdych warunkach.

Oferent, kalkulując obsadę personelu, musi wziąć pod uwagę następujące uwarunkowania wynikające bezpośrednio z umowy:

- 1. Całodobowy i całoroczny charakter pracy - posterunek na Przedzamczu (P-2) działa przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, 365 dni w roku.**
- 2. Praca w systemie zmianowym - zapewnienie ciągłości obsługi w systemie całodobowym (24/7) oraz na pozostałych posterunkach w długich przedziałach godzinowych, przy jednoczesnym poszanowaniu przepisów prawa pracy (w tym norm czasu pracy, prawa do odpoczynku dobowego i tygodniowego, urlopów, absencji chorobowych), wymaga zabezpieczenia odpowiedniej rezerwy kadrowej.**
- 3. Zwiększona obsada w okresach wzmożonego ruchu - zgodnie z § 4 ust. 3 lit. a oraz lit. c, w przypadku wzmożonego ruchu turystycznego, posterunki na Parkingu Głównym (P-1) oraz na Przedzamczu (P-2) muszą stać się posterunkami dwuosobowymi.**
- 4. Zadania dodatkowe i warunki zimowe - personel Dzierżawcy jest obciążony licznymi obowiązkami dodatkowymi, w tym interwencyjnymi i porządkowymi, takimi jak natychmiastowe, ręczne lub mechaniczne odśnieżanie i posypywanie rozległego terenu (w tym całego wybrukowanego przedzamcza i dróg ewakuacyjnych). Wykonanie tych zadań w reżimie czasowym narzuconym przez umowę (§ 8 ust. 4) jest niemożliwe przy minimalnej obsadzie stricte portierskiej.**

Wymóg dotyczący 12 dedykowanych osób ma na celu zabezpieczenie Wydierżawiającego przed sytuacją, w której personel obsługujący Zamek Książ jest w trakcie zmiany nagle przesuwany do innych obiektów Dzierżawcy, co mogłoby zagrozić płynności funkcjonowania parkingów.

W związku z powyższym, postanowienia umowne oraz warunki udziału w przetargu pozostają bez zmian, a oferenci są zobowiązani uwzględnić ten wymóg w kalkulacji ceny oferty.

Pytanie nr 21
Umowa § 4 ust. 10 pkt 1– czy Wyzdierżawiający dopuszcza realizację czynności porządkowych opisanych w tym postanowieniu umowy przez podwykonawców?
Odpowiedź nr 21
Wydzierżawiający dopuszcza realizację czynności porządkowych (w tym koszenia trawy oraz odśnieżania i posypywania nawierzchni w okresie zimowym), o których mowa w § 4 ust. 10 pkt 1 projektu umowy, przy udziale wyspecjalizowanych podwykonawców. Jednocześnie Wyzdierżawiający zastrzega, że powierzenie tych prac podwykonawcy nie zwalnia Dzierżawcy z odpowiedzialności za ich terminowe i należyte wykonanie. Zgodnie z ogólnymi zasadami Kodeksu cywilnego (art. 474 KC), Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania swoich podwykonawców jak za własne działania lub zaniechania. W związku z tym: 1. Ewentualne opóźnienia, brak sprzętu czy niewłaściwe wykonanie prac przez podwykonawcę będą skutkowały naliczeniem kar umownych bezpośrednio Dzierżawcy, zgodnie z rygorystycznym taryfikatorem określonym w § 8 ust. 3 pkt 5 oraz ust. 4 pkt 2, 3 i 4 projektu umowy. 2. Personel podwykonawcy realizujący prace na terenie kompleksu zamkowo-parkowego „Książ” jest zobowiązany do bezwzględnego przestrzegania wszelkich przepisów porządkowych, zasad bezpieczeństwa oraz wytycznych Wyzdierżawiającego.
Pytanie nr 22
Umowa § 7 ust. 1 – Wyzdierżawiający oczekuje, że Dzierżawca będzie uiszczał podatek od nieruchomości. Wskazujemy, że Dzierżawca nie ma statusu podatnika w tym przypadku i nie przechodzi on na Dzierżawcę w tym przypadku w związku z zawarciem umowy dzierżawy. Obowiązek podatkowy spoczywa na Wyzdierżawiającym. Mechanizm wynika z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Co do zasady posiadacz zależny (najemca, dzierżawca) nie jest podatnikiem podatku od nieruchomości, a obowiązek spoczywa na właścicielu. Wyjątek dotyczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego — wówczas obowiązek podatkowy przechodzi na posiadacza zależnego, ale tylko wtedy, gdy jego posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego. Grunt pozostaje przez cały czas własnością gminy (dzierżawa nie przenosi własności). Jak wynika z treści umowy dzierżawy pomiędzy właścicielem i Wyzdierżawiającym została zawarta umowa dzierżawy i to Wyzdierżawiający jest posiadaczem zależnym nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego. Zawierana na podstawie postępowania umowy jest de facto umowa poddzierżawy, a zatem posiadanie ma charakter wtórny i nie powoduje przeniesienia – zgodnie z powołanym przepisem – statusu podatnika. Wnioskujemy zatem o wykreślenie zobowiązania do uiszczania podatku od nieruchomości przez Dzierżawcę, gdyż nie jest to rozwiązanie zgodne z prawem.
Odpowiedź nr 22
Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wykreślenie obowiązku pokrywania kosztów podatku od nieruchomości przez Dzierżawcę. Wydzierżawiający przyjmuje do wiadomości argumentację prawną oferenta w zakresie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Zgadza się, że formalny status podatnika podatku od nieruchomości w tym układzie relacji prawnych pozostaje po stronie podmiotu posiadającego tytuł bezpośrednio od Gminy Wałbrzych. Jednakże, zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, strony stosunku zobowiązaniowego mogą dowolnie ukształtować mechanizm rozliczeń ciężarów związanych z utrzymaniem przedmiotu umowy. Zapisy § 3 pkt 3, § 6 ust. 2 pkt 2 oraz § 7 ust. 1 projektu umowy nie przenoszą na Dzierżawcę obowiązku podatkowego w rozumieniu prawa ordynacyjnego i podatkowego, lecz stanowią cywilnoprawne zobowiązanie Dzierżawcy do zwrotu Wyzdierżawiającemu równowartości kosztów tego podatku (refakturowania ciężaru podatkowego). Jest to powszechna, w pełni legalna i ugruntowana w orzecznictwie sądowym praktyka w umowach komercyjnych (zarówno najmu, jak i dzierżawy), w których koszty publicznoprawne są w całości przerzucane na podmiot faktycznie korzystający z nieruchomości i pobierający z niej pożytki.

Sposób kalkulacji tej opłaty (stawki uchwalane przez Radę Miejską Wałbrzycha) oraz ryczałtowy termin płatności z góry za każdy miesiąc pozostają bez zmian. Oferenci są zobowiązani uwzględnić ten koszt w swojej kalkulacji.

Pytanie nr 23

Umowa § 8 – prosimy o wskazanie na jakiej podstawie prawnej Wydzierżawiający oczekuje dokonania odholowania pojazdu z terenu parkingu i kto będzie odpowiedzialny za dokonanie tej czynności, w kontekście przepisów prawa, które ograniczają co do przypadków i podmiotów możliwość odholowania pojazdów.

Odpowiedź nr 23

Wydzierżawiający wyjaśnia, że procedura odholowania (usunięcia) nieprawidłowo zaparkowanego pojazdu, o której mowa w § 8 ust. 1 projektu umowy, będzie realizowana w oparciu o następujące podstawy prawne w zależności od charakteru naruszenia:

1. Tryb administracyjno-prawny (ustawa Prawo o ruchu drogowym) - główny ciąg komunikacyjny przedzamcza, drogi wewnętrzne, drogi pożarowe oraz place manewrowe w kompleksie zamkowo-parkowym „Książ” są oznakowane jako „Strefa Ruchu” (znak D-52) lub „Strefa Zamieszkania” (znak D-40). W związku z tym, na mocy art. 1 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 130a ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo o ruchu drogowym, pojazd pozostawiony w miejscu, gdzie jest to zabronione, który utrudnia ruch lub zagraża bezpieczeństwu (w szczególności blokuje drogi pożarowe czy zbiornik ppoż.), jest usuwany z drogi na koszt właściciela. Czynność ta leży w kompetencji powołanych do tego służb publicznych. Dyspozycję odholowania wydaje uprawniony funkcjonariusz Policji lub Straży Miejskiej w Wałbrzychu, wezwany na miejsce przez personel Dzierżawcy lub Wydzierżawiającego.
2. Tryb cywilnoprawny (dozwolona samopomoc – ustawa Kodeks cywilny) - w sytuacjach nadzwyczajnych, gdy zablokowanie drogi ewakuacyjnej lub pożarowej stwarza bezpośrednie, nagłe zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia osób przebywających na terenie obiektu, a czas oczekiwania na służby publiczne uniemożliwia akcję ratunkową, zastosowanie znajduje art. 343 § 2 Kodeksu cywilnego (dozwolona samopomoc w celu przywrócenia stanu poprzedniego). W tym przypadku przesunięcia lub usunięcia pojazdu w bezpieczne miejsce może dokonać Dzierżawca (we współpracy ze służbami ochrony obiektu), za pomocą wyspecjalizowanej firmy holowniczej. Kosztami tej operacji Dzierżawca obciąża właściciela pojazdu w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i naprawieniu szkody (art. 405 i nast. oraz art. 415 KC).

Pytanie nr 24

Czy dopuszczają Państwo zastąpienie manualnego/osobowego poboru opłat przez pracowników parkingu -automatami płatniczymi oraz aplikacją mobilną, pozostawiając obsługę osobową parkingu w liczbie wskazanej w zapytaniu.

Odpowiedź nr 24

Wydzierżawiający nie wyraża zgody na zastąpienie osobowego poboru opłat automatami płatniczymi lub aplikacjami mobilnymi, jak również na jakiekolwiek ograniczenie obsługi osobowej.

Uzasadnieniem dla powyższego stanowiska jest specyfika organizacji ruchu na terenie kompleksu zamkowo-parkowego „Książ” w Wałbrzychu, bezwzględne względy bezpieczeństwa oraz model biznesowy obiektu wypracowany na podstawie wieloletniej praktyki.

Wydzierżawiający informuje, że:

1. Nie przewiduje się i nie akceptuje rozwiązań zastępujących czynnik ludzki automatyzacją na żadnym z parkingów (P-1, P-2, P-3). Pobór opłat musi być realizowany manualnie przez pracowników Dzierżawcy.
2. Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości redukcji obsady osobowej – w tym obsady nocnej – poniżej wymaganego minimum określonego w warunkach przetargu oraz w § 4 ust. 10 pkt 2 projektu umowy (stała załoga licząca minimum 12 osób).
3. Dzierżawca jest zobowiązany do wyposażenia personelu we własne kasy fiskalne (lub inne urządzenia mobilne posiadające funkcję kasy fiskalnej) i prowadzenia za ich pomocą bieżącej ewidencji poboru opłat parkingowych.
4. Istniejące szlabany wjazdowe na terenie kompleksu stanowią własność Wydzierżawiającego i nie podlegają modyfikacjom systemowym ze strony Dzierżawcy.

5. Wyzierzawiający dopuszcza możliwość zainstalowania przez Dzierżawcę, na jego własny koszt i staraniem, niezależnego, bezprzewodowego systemu monitoringu wizyjnego na terenie parkingów, po uprzednim pisemnym zaakceptowaniu projektu lokalizacji kamer przez Wyzierzawiającego. Podsumowując, wymagania dotyczące formy obsługi oraz liczby personelu pozostają bez zmian, a oferenci są zobowiązani skalkulować cenę oferty w oparciu o tradycyjny, osobowy model obsługi parkingów.
Pytanie nr 25
Bardzo proszę o informację jaka ilość turystów odwiedziła Zamek Książ w latach 2024 – 2026 (do dnia dzisiejszego włącznie) z podziałem / w rozbiciu na miesiące.
Odpowiedź nr 25
Wyzierzawiający udzielił odpowiedzi w pytaniu nr 8.
Pytanie nr 26
Bardzo proszę o informację ile samochodów osobowych i autobusów korzystało z parkingów P1, P2 i P3 w latach 2024-2026 (do dnia dzisiejszego włącznie) z podziałem / w rozbiciu na miesiące?
Odpowiedź nr 26
Wyzierzawiający nie posiada takich danych.
Pytanie nr 27
Stałe imprezy, np. Festiwal Kwiatów, Tajemnic, imprezy cykliczne: Nocne Zwiedzanie, Wesela, etc... – czy w przypadku tego typu imprez stałych jest konieczność wzmocnienia ilościowego obsady parkingu?
Odpowiedź nr 27
Tak.
Pytanie nr 28
Czy dopuszczacie Państwo aby ewentualnie na Parkingach P1, P2 i P3 pomalować linie, które wyraźnie określą miejsca parkowania samochodów?
Odpowiedź nr 28
Wyzierzawiający rozpatrzy taki wniosek Dzierżawcy na etapie realizacji umowy. W ramach zawartej umowy, na parkingu P1 Dzierżawca praktykuje odświeżanie malatury linii określającej parkowanie samochodów, natomiast na P2 i P3 wymaga zgody konserwatora (kostka brukowa).
Pytanie nr 29
Czy warunek znajomości języków obcych na poziomie komunikatywnym przez dedykowany zespół 12 osób jest warunkiem koniecznym? Czy w zamian tego, w ramach jeszcze lepszego usprawnienia komunikacji z turystami dopuszczacie Państwo zaopatrzenie pracowników w elektroniczne translatory online, które obejmują swoim zasięgiem większą liczbę języków i są dziś dość powszechnie stosowane przy tego typu działalności i/lub czy zamiast wszystkich pracowników ze znajomością języka niemieckiego lub angielskiego wystarczy jedna osoba ze znajomością ww. języka na danej zmianie?
Odpowiedź nr 29
Tak jest to warunek konieczny. Zamek Książ w Wałbrzychu jako obiekt o charakterze międzynarodowym kładzie szczególny nacisk na najwyższy standard bezpośredniej obsługi gości. Wyzierzawiający zwraca uwagę na to, że korzystanie z translatorów elektronicznych przez pracowników obsługi ruchu w dynamicznych sytuacjach (np. przy wjeździe na parking, podczas kierowania ruchem lub w sytuacjach awaryjnych) może generować zatory, opóźniać czas reakcji i być zawodne w przypadku problemów z zasięgiem sieci komórkowych lub trudnych warunków atmosferycznych (silny deszcz, mróz).
Pytanie nr 30
Czy pracownik dedykowany ma być rozumiany jako pracownik, który świadczy godziny postojowe i w razie konieczności przystępuje do pracy, np. w przypadku gdy jest jedna osoba na stałe a sytuacja wymaga w danym momencie np. dwóch osób)?
Odpowiedź nr 30
Wyzierzawiający nie ingeruje w grafiki pracy zmianowej Dzierżawcy.
Pytanie nr 31

Czy w momencie wymiany pracownika/ów, szkolenie tzw. kwartalne może być wykonane indywidualnie (w szybszym terminie) na wniosek Dzierżawcy? (głównie dotyczy sytuacji kiedy z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy w jednym momencie dedykowany personel zmniejszy się o kilka osób).

Odpowiedź nr 31

Tak, Wydierżawiający zapewni dodatkowe szkolenia.

Pytanie nr 32

W jakim terminie od daty podpisania umowy odbywa się pierwsze szkolenie przeprowadzane przez Wydierżawiającego?

Odpowiedź nr 32

W terminie uzgodnionym między stronami.

Pytanie nr 33

Jakie były opłaty miesięczne w roku 2026, od stycznia do chwili obecnej, płacone przez obecnego Dzierżawcę tytułem:

Podatek od nieruchomości

Energię elektryczną

Dostawę wody

Wywóz odpadów komunalnych i opłata za duże kontenery do śmieci

Odpowiedź nr 33

2026	ENERGIA EL.	WODA	ŚCIEKI	ENERGIA CIEP.	ŚMIECI	Abonament woda	Podatek
m-c	netto	netto	netto	netto	netto	netto	netto
styczeń	1 300,15	0,00	0,00	0,00	641,56	17,80	1 981,33
luty	1 228,16	0,00	0,00	0,00	641,56	17,80	2 102,37
marzec	604,94	0,00	0,00	0,00	641,56	17,80	2 041,85
kwiecień	879,84	0,00	0,00	0,00	641,56	17,80	2 041,85
maj	540,29	74,00	0,00	0,00	641,56	17,80	1 974,20
czerwiec	535,37	74,00	0,00	0,00	641,56	17,80	2 041,85
lipiec	730,54	74,24	0,00	0,00	868,68	17,80	2 041,85
sierpień	358,68	74,24	0,00	0,00	868,68	17,80	1 987,73
wrzesień	0,00	0,00	0,00	0,00	868,68	0,00	2 041,85
październik	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
listopad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
grudzień	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	6 177,97	296,48	0,00	0,00	6 455,41	142,37	18 254,91

Pytanie nr 34

Wskazujecie Państwo w §4 , pkt.4, podpkt 4) że Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia pawilonu – portierni przy bramie wjazdowej na Parking Główny P-1. Kiedy ten pawilon – portiernia (konkretna data) ma być umiejscowiony w tym wskazanym miejscu?

Odpowiedź nr 34

Zgodnie z zapisami umowy.

Pytanie nr 35

Czy dopuszczacie Państwo waloryzację cenników za bilety parkingowe na P1,P2,P3 oraz P-G? jeżeli tak to w jakim wymiarze i czy takie zmiany były dokonywane w roku 2024, 2025 i 2026 ?

Odpowiedź nr 35

Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości samodzielnej lub automatycznej waloryzacji cenników biletów parkingowych (określonych w Załączniku nr 5 do umowy) przez Dzierżawcę w trakcie obowiązywania kontraktu.

Cenniki za postój na parkingach P-1, P-2, P-3 oraz P-G mają charakter stawek sztywnych i są integralną częścią oferty przetargowej.

Pytanie nr 36

W projekcie umowy, § 4 ust. 9 pkt 5, strona 7, jest zapis: postawienia we własnym zakresie portierni - budki na Parkingu Głównym P-1 (*zgodnie z przepisami uchwały Nr LV/600/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, o ile jej przepisy będą miały zastosowanie*) po wcześniejszym zaakceptowaniu projektu przez Wydierżawiającego, w terminie do dnia rozpoczęcia sezonu turystycznego następnego roku. Pytanie: co dokładnie oznacza termin określony jako „rozpoczęcie sezonu turystycznego w następnym roku” oraz czy do tego czasu Dzierżawca będzie miał możliwość korzystania z innej portierni-budki.

Odpowiedź nr 36

Zapis określa maksymalny termin postawienia budki.

ZATWIERDZAM

Dorota Karolewska – Prezes Zarządu

.....
(podpis w oryginale)