



Ojców 9 32 – 045 SUŁOSZOWA

tel.: 123892005

opn.gov.pl

e-mail: opnar@pro.onet.pl

Zn. sprawy: SAG.223.12.2023

Ojców, dnia: 3 lutego 2025 r.

OGŁOSZENIE

o pisemnym przetargu nieograniczonym

Dyrektor Ojcowskiego Parku Narodowego na podstawie art. 10a ust. 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „O ochronie przyrody” (tekst jedn. Dz.U. 2024 poz. 1478), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012 r. „W sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe” (Dz.U. 2012 poz. 868), ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. „O zasadach zarządzania mieniem państwowym” (tekst jedn. Dz.U. 2024 poz. 125) oraz ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. „Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym” (Dz.U. 2024 poz. 125 z późn. zm.), ogłasza pisemny przetarg nieograniczony na

dzierżawę obiektu willa „Chopin” POSTĘPOWANIE VII

położonego w gminie Sułoszowa, w miejscowości Sułoszowa (adres: Pieskowa Skała 2), będącego własnością Ojcowskiego Parku Narodowego (określanego dalej skrótem *Wydzierżawiający*).

I. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa budynku Willa „Chopin” wpisanego do rejestru zabytków – określanego dalej skrótem *obiekt*, w skład którego wchodzi:
 - a) budynek o charakterze usługowym, do 2022 roku użytkowany jako lokal gastronomiczny,
 - b) część nieruchomości gruntowej o nr ewid. ze znajdującym się na niej ww. budynkiem – w zakresie koniecznym do użytkowania tego obiektu o pow. całkowitej **498,28 m²**.

Ww. przedmioty dzierżawy określone zostały w dalszej części skrótem *przedmiot dzierżawy*.

Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy znajduje się w załączniku nr 1 „*Opis przedmiotu dzierżawy*”. Z kolei załączona mapka wskazuje zarówno lokalizację przedmiotu dzierżawy jak i granice wydzierżawianego obszaru.

II. CEL DZIERŻAWY

Celem dzierżawy jest realizacja w *obiekcie* zamierzeń związanych przede wszystkim z charakterem *obiektu* oraz celów Ojcowskiego PN, a więc między innymi:

1. prowadzenie pełnej działalności gastronomicznej w *obiekcie*, w okresie co najmniej sezonu turystycznego, a więc od 1 maja do 30 września, przez wszystkie dni tygodnia lub prowadzenie tzw. „małej” działalności gastronomicznej z możliwością prowadzenia sprzedaży pamiątek i wyrobów regionalnych oraz prawidłowe zagospodarowanie, utrzymanie i udostępnienie budynku wraz z przyległym terenem, a także jego bieżące utrzymanie zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa budowlanego i ochrony p.poż.,

III. WARUNKI DZIERŻAWY

1. Podczas całego okresu dzierżawy Dzierżawca odpowiada za:
 - a) prawidłowy stan techniczny i użytkowy *przedmiotu dzierżawy*,
 - b) wykonywanie napraw bieżących infrastruktury technicznej, modernizacji, remontów i wymaganych prawem przeglądów technicznych(na własny koszt (wszystkie protokoły z przeglądów będą niezwłocznie przekazywane do wydzierżawiającego). Jakakolwiek modernizacja i remont musi być uprzednio formalnie uzgodniona i zaakceptowana przez *Wydzierżawiającego*,

- c) wyposażenie obiektu w elementy urządzenia do realizacji zadań wskazanych w umowie dzierżawy.
2. Realizacja umowy dzierżawy, a przede wszystkim wskazanych jej celów nie może naruszać obowiązujących norm prawnych, a przede wszystkim uregulowań obowiązujących na terenie parku narodowego.
 3. Dzierżawca jest zobligowany w okresie dzierżawy do ponoszenia kosztów świadczeń pieniężnych na rzecz skarbu państwa, województwa, powiatu lub gminy (w tym podatku od nieruchomości) – jeśli w związku z dzierżawą (dysponowaniem prawnym ww. nieruchomością) będzie zobligowany do ich poniesienia.
 4. Dzierżawca jest zobligowany w okresie dzierżawy do ciągłego promowania Ojcowskiego PN w tym informowania, iż obiekt jest dzierżawiony od Ojcowskiego PN – zarówno w swoich materiałach promocyjnych, na profilach społecznościowych dzierżawcy oraz na jego stronie internetowej (jeśli takową posiada lub będzie posiadał).
 5. Wszelkie działania wykonywane na obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi normami prawnymi.
 6. Dzierżawca zobligowany jest do pielęgnacji drzew i krzewów na dzierżawionej nieruchomości oraz utrzymania w należytej dbałości otoczenia *obektu* we własnym zakresie i na swój koszt, jednak dopiero po uzgodnieniu metody i sposobu wykonywania tych czynności z dyrektorem Parku oraz uzyskaniu formalnej zgody dyrektora OPN na ich wykonanie.
 7. Sposób zagospodarowania terenu przeznaczonego na cele wypoczynkowo-gastronomiczne, wykonania infrastruktury techniczno-turystycznej, jak również wszelka ingerencja w istniejącą infrastrukturę wymaga uprzedniej zgody dyrektora Parku oraz uzyskania uprzedniej formalnej zgody innych organów – jeżeli ich uzyskanie wynika z obowiązujących norm prawnych.
 8. Instalowanie/umieszczanie wszelkich form reklam umieszczanych na obszarze *przedmiotu dzierżawy* muszą być poprzedzone uzyskaniem zgody uprawnionego przepisami organu (w tym zezwolenie na odstąpienie od zakazów). Umieszczanie reklam na samym *obiekcie* jest niedopuszczalne.
 9. Wykonywanie dzierżawy nie może naruszać praw innych osób, w tym praw przysługujących właścicielom sąsiednich nieruchomości.
 10. Dzierżawca jest zobowiązany do udostępniania Wydzierżawiającemu *przedmiotu dzierżawy* w celu wykonywania kontroli technicznych i kontroli sposobu wykonywania dzierżawy w dacie wskazanej w pisemnej informacji o przeprowadzeniu takiej kontroli.
 11. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany na początku każdego kolejnego roku dzierżawy w oparciu o współczynnik rocznej inflacji w roku poprzedzającym ogłaszany przez Prezesa GUS.
 12. Wydzierżawiający ustanawia na okres dzierżawy zabezpieczenie *przedmiotu dzierżawy* oraz spłaty czynszu dzierżawnego, który jest warunkiem nieodzownym do zawarcia umowy (zabezpieczenie musi zostać wniesione najpóźniej 2 dni przed datą

zawarcia umowy) na nw. zasadach:

a) wysokość zabezpieczenia wynosi **2-krotną** wartość ofertowego rocznego czynszu dzierżawnego obowiązującego w dacie jego wniesienia,

b) zabezpieczenie może być wnoszone w formie:

- gotówkowej - na podane konto *Wydzierżawiającego*,
- gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej przy czym ww. gwarancje muszą wskazywać na bezwarunkowe i nieodwołalne zobowiązanie spłaty należności objętej gwarancją z odsetkami i wszystkimi innymi kosztami wynikającymi z umowy zawartej z Wydierżawiającym przez bank/ubezpieczyciela, który udzielił gwarancji, w przypadku niewykonania zobowiązania przez dzierżawcę. Gwarancje przyjmuje się sporządzone wyłącznie w formie pisemnej. Gwarancja powinna zawierać:

- ✓ nazwę i adres banku/ubezpieczyciela wystawiającego gwarancję (stempel banku),
- ✓ numer kolejny gwarancji i datę jej wystawienia,,
- ✓ oświadczenie, że gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna,
- ✓ nazwę i adres beneficjenta gwarancji (Ojcowskiego Parku Narodowego),
- ✓ określenie przedmiotu gwarancji z powołaniem na umowę zawartą z Wydierżawiającym, którą zabezpiecza gwarancja z oznaczeniem jej stron, daty zawarcia, wysokości zobowiązania i terminów płatności,
- ✓ określenie wysokości zobowiązania banku/ubezpieczyciela udzielającego gwarancji,
- ✓ określenie terminu ważności gwarancji, który nie powinien zakończyć się przed upływem 30 dni od wygaśnięcia terminu dzierżawy,

IV. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

1. Warunkiem udziału w niniejszym postępowaniu przetargowym jest prowadzenie przez oferenta działalności gospodarczej co najmniej w zakresie zgodnym z celem dzierżawy wskazanymi w p. II. od co najmniej 12 m-cy od daty ogłoszenia tego przetargu. Weryfikacja tego warunku nastąpi w oparciu o dane zawarte w CEiDG/KRS (obowiązek zał. do oferty jednego z ww. dokumentów w zależności od rodzaju podmiotu/sposobu rejestracji działalności gospodarczej z datą jego wystawienia w 2025 r.).

2. Oferta winna zostać złożona na załączonym do niniejszego ogłoszenia druku oferty (udostępnionego również w wersji edytowalnej), być sporządzona komputerowo i zawierać wszystkie wymagane informacje, w tym:
- a) imię, nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę i siedzibę firmy – podmiotu gospodarczego,
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP,
 - c) datę sporządzenia oferty,
 - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - e) oraz oferowaną **roczną kwotę brutto** czynszu dzierżawy wg warunków opisanych w p. 3. oferta musi być podpisana przez osobę reprezentującą/upoważnioną do reprezentowania składającą ofertę lub jej umocowanego prawnie pełnomocnika.
3. W celu przystąpienia do przetargu należy uprzednio uiścić **wadium w formie pieniężnej** w wysokości **4 800,00 zł** (słownie: cztery tysiące osiemset złotych 00/100 gr) na podane poniżej konto:

57 1130 1150 0012 1252 9420 0001 BGK Oddz. Kraków

Wadium nie jest przyjmowane w gotówce. Jako tytuł ww. przelewu należy wpisać: „Wadium – dzierżawa Chopin POSTĘPOWANIE VII” Dowód uiszczenia wadium należy załączyć do oferty. Wadium uważa się za prawidłowo uiszczone, jeśli jego wpłata będzie odnotowana na podanym koncie bankowym najpóźniej na **3 dni robocze przed** dniem otwarcia przetargu, czyli do **17.02.2025 r. do godz. 14:00**

Wniesione wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg jest zwracane po uiszczeniu zabezpieczenia umowy (vide p. III.11) i zawarciu umowy dzierżawy.

Zwrot wadium pozostałym uczestnikom postępowania następuje następnego dnia po ogłoszeniu wyników postępowania – na konto wskazane w ofercie. Dzierżawca (którym jest oferent wygrywający przedmiotowy przetarg) może dokonać zmiany wadium z formy pieniężnej na gwarancję ubezpieczeniową lub bankową na zasadach ogólnych. Warunkiem formalnym do wykonania tej czynności jest uprzednie złożenie formalnego wniosku o zmianę formy uiszczonego wadium oraz jego akceptacja przez dyrektora Parku.

Wadium ulega przepadkowi na rzecz Wydierżawiającego w sytuacji odmowy zawarcia umowy dzierżawy. Za odmowę zawarcia umowy uważa się sytuacje opisane w p. V.3 niniejszego ogłoszenia

4. Wydzierżawiający ustala cenę wywoławczą oferty będącą rocznym czynszem dzierżawy, która wynosi:

24 000,00 zł brutto/rok (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych 00/100 gr)

tym samym oferowany roczny czynsz rocznej dzierżawy ww. nieruchomości w składanej ofercie **nie może być niższy niż** ww. wartość powiększona o wartość tzw. postąpienia czyli 24000,00 zł + 200,00 zł = 24 200,00 zł. /12 miesięcy.

Cena wywoławcza uwzględnia rynkową wartość czynszu przedmiotu dzierżawy na lokalnym rynku ustaloną wykonanym przez Wydzierżawiającego operatem szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, cel realizowanej dzierżawy, aktualny stan techniczny, możliwość generowania dla dzierżawcy przychodów z prowadzonej działalności gastronomicznej.

5. Zmawiający ustala wartość postąpienia na 200,00 zł

V. POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Okres dzierżawy wynosi 10 lat i rozpoczyna się z dniem zawarcia umowy dzierżawy.
2. Zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi Wydzierżawiający po rozstrzygnięciu postępowania przetargowego **musi uzyskać formalną zgodę** na zawarcie umowy dzierżawy przez ministra właściwego ds. środowiska lub Prezesa Prokuraturii Generalnej. (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie prawnymi regulacjami) **Tym samym przed otrzymaniem ww. zgody umowa dzierżawy nie może zostać podpisana.**
3. Niepodpisanie przez dzierżawcę umowy dzierżawy (którego oferta została uznana za najkorzystniejszą) w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu do zawarcia umowy (zawierającym datę, godzinę i miejsce jej zawarcia) i/lub brak wniesienia wymaganego zabezpieczenia zgodnie z warunkiem wskazanym w p. III ust. 10 **jest traktowane jako odstąpienie od zawarcia umowy** i skutkuje utratą wadium na rzecz Wydzierżawiającego. Wezwanie do zawarcia umowy Wydzierżawiający przesyła drogą elektroniczną na podany przez oferenta w ofercie adres poczty elektronicznej. Treść zawieranej umowy dzierżawy zostanie przesłana Dzierżawcy najpóźniej do 10 dni przed zakładaną datą jej podpisania.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem 60 dniowego okresu wypowiedzenia z chwilą:



- a) naruszenia przez dzierżawcę warunków umowy,
- b) zaleganiem z czynszem dzierżawnym ponad 2 miesiące,
- c) poddzierżawianiem jakiegokolwiek części *przedmiotu dzierżawy*,
- d) naruszeniem obowiązujących przepisów prawa i regulacji na wydzierżawionym obszarze,
- e) wykonywaniem czynności niezgodnych z warunkami umowy dzierżawy.
- f) niewykonania w określonym terminie robót remontowych.

Warunkiem formalnym do wypowiedzenia umowy dzierżawy jest uprzednie pisemne dwukrotne wezwanie dzierżawcy przez Wydierżawiającego (w odstępie pomiędzy nimi maks. 14 dni) do zaniechania stwierdzonych naruszeń w nakreślonym terminie.

5. Miesięczny całkowity czynsz *przedmiotu dzierżawy* stanowi 1/12 rocznego czynszu dzierżawnego wskazanego w najkorzystniejszej ofercie i będzie płacony „z góry” przelewem w nieprzekraczalnym terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Dzierżawca może pisemnie wskazać, iż wpłacone uprzednio wadium może zostać zaliczone w poczet należnego czynszu.
6. Wydierżawiający informuje, iż:
 - a) oferty niespełniające wymogów niniejszego postępowania będą odrzucane z niniejszego postępowania,
 - b) oferty złożone po wskazanym terminie nie będą brały udziału w niniejszym postępowaniu i będą zwracane bez ich otwierania.
7. **Kryterium oceny ofert:**
 - a) cena ofertowa **rocznego czynszu dzierżawy – 100%**Ocena złożonych ofert uwzględnia zasadę maksymalizacji, a więc za najkorzystniejszą ofertę będzie uznana oferta, która zawiera najwyższą cenę rocznego czynszu dzierżawnego.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do aktualizacji czynszu dzierżawy na zasadach przewidzianych prawem.
9. Istnieje możliwość dokonania oględzin *przedmiotu dzierżawy* w dniu 13.02.2025 r., spotkanie przed Dyrekcją OPN „Willa Jadwiga”, Ojców 9, 32-045 Sułoszowa, godzina 10:00. Wizja lokalna odbędzie się z udziałem przedstawicieli Wydierżawiającego.
10. Przetarg uważa się za ważny, jeśli w przypisanym terminie wpłynie co najmniej jedna

ważna oferta – a więc spełniająca przedmiotowe wymogi.

11. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli:
 - a) nie została złożona żadna ważna (spełniająca wymogi formalne) oferta,
 - b) żaden z uczestników przetargu nie zaoferował kwoty wyższej od kwoty wywoławczej.
12. Oferta podlega odrzuceniu kiedy:
 - a) nie odpowiada opisanym uprzednio warunkom niniejszego postępowania,
 - b) została złożona jedynie na część z poszczególnych elementów *przedmiotu dzierżawy*,
 - c) do oferty nie dołączono oryginału dowodu wniesienia wadium (dowodem jest między innymi wydruk bankowy potwierdzający wykonanie rzeczonoego przelewu na wskazane konto *Wydzierżawiającego*),
 - d) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści.
13. Szczegółowe informacje na temat prowadzonego postępowania przetargowego można uzyskać pod nr telefonu 12 389 20 05 w godz. 9:00 – 14:00.
14. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia niniejszego postępowania na każdym etapie jego procedowania – bez podania przyczyny.
15. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Ministra Klimatu i Środowiska w Warszawie za pośrednictwem dyrektora Parku.


VI. TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

1. Ofertę pisemną w zamkniętej i zabezpieczonej przed nieuprawnionym otwarciem kopercie należy złożyć w sekretariacie Ojcowskiego P.N. najpóźniej do dnia **20 lutego 2025 r.** do godz. **14:00**. Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone nadawcy bez otwierania. Wydierżawiający nie dopuszcza do składania ofert w formie elektronicznej.
2. Na kopercie, w której znajduje się oferta należy umieścić **adres zwrotny oferenta** oraz **dopisek „Dzierżawa Chopin”**.
Publiczne otwarcie ofert nastąpi w dniu składania ofert o godz. **14:15** w siedzibie Ojcowskiego P.N.
3. Informacja z otwarcia ofert oraz wynik przeprowadzonego postępowania zostanie upubliczniony na stronie internetowej Ojcowskiego P.N. oraz na tablicy



informacyjnej w siedzibie Parku przez okres 7 dni. Uczestnicy postępowania zostaną pisemnie powiadomieni o wyniku przeprowadzonego przetargu w terminie do 5 dni od dnia rozstrzygnięcia tego przetargu – poprzez przesłanie skanu formalnego pisma przesłanego na adres poczty elektronicznej wskazany przez oferenta w składanej ofercie.

Zatwierdzam:

DYREKTOR
Ojcowskiego Parku Narodowego

mgr inż. Tomasz Gierat

Ojców, dnia 03.02.2025 r.

Załączniki:

1. Formularz oferty
2. Opis przedmiotu dzierżawy
3. Mapa przedmiotu dzierżawy
4. Oświadczenie o wykluczeniu
5. Zalecenia Konserwatorskie