

OGŁOSZENIE SZCZEGÓŁOWE NA DZIERŻAWĘ

Elbest sp. z o.o.

z siedzibą w Bełchatowie ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów (zwana dalej Wydierżawiającym)
ogłasza pisemny przetarg nieograniczony

**na dzierżawę nieruchomości zabudowanej - Ośrodek
-Wypoczynkowy Złoty Sen zlokalizowany w Złotnikach Lubańskich,
59-820 Leśna, powiat lubański, woj. dolnośląskie**

oraz zaprasza
do zapoznania się z przedmiotową nieruchomością i składania ofert



I. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem ogłoszenia jest nieruchomość zabudowana Ośrodek Szkoleniowo Wypoczynkowy „Złoty Sen”, położona w Złotnikach Lubańskich, gmina Leśna, powiat lubański, woj. dolnośląskie, na którą składają się:

- a) przysługujące Elbest sp. z o.o. do 23.08.2095 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działka:
 - nr 344/4 (o pow. 8 377,00 m², Obręb 0015 Złotniki Lubańskie), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00024253/2,
 - nr 344/3 (o pow. 1 746,00 m², Obręb 0015 Złotniki Lubańskie), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00024253/2,
- b) przysługujące Elbest sp. z o.o. do 05.12.2089 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działka:
 - nr 324/2 (o pow. 3 900,00 m², Obręb 0010 Stankowice), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00013688/0,
- c) przysługujące Elbest sp. z o.o. prawo własności do działki, oznaczonej w ewidencji jako działka:
 - nr 324/6 (o pow. 500,00 m², Obręb 0010 Stankowice), dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1L/00018817/9,

d) **prawo własności budynków i budowli wchodzących w skład OSW „Złoty Sen”, w tym:**

- **budynek konferencyjno – hotelowy.** Budynek stanowi zaplecze hotelowo - konferencyjne z salą na 120 osób, wyposażoną w dźwiękoszczelną ruchomą ścianę pozwalającą na wydzielenie dwóch niezależnych pomieszczeń, każde z osobnym wejściem i holem. Sala wyposażona jest w profesjonalny sprzęt audio - wizualny, nagłaśniający oraz zintegrowany system sterowania wszystkimi mediami, ekranem oraz oświetleniem.

W budynku konferencyjno – hotelowym znajduje się także 2-torowa kręgielnia, bar oraz stół bilardowy. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z drewna klejonego, ściany zewnętrzne murowane z pustaków, ścianki działowe z płyt kartonowo - gipsowych, dach pokryty blachodachówką. Na 1 piętrze budynku znajduje się 26 pokoi 2 osobowych w łazienkami. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 939 m².

- **budynek recepcji.** W budynku, oprócz recepcji ośrodka, znajduje się gabinet konferencyjny dla 24 os. W przyziemiu budynku znajdują się pomieszczenia biurowo-administracyjne. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z PCV, ściany zewnętrzne z cegły, obłożone kamieniem w dolnej części, w górnej obłożone panelami typu siding, posadzki wykonane z płytek ceramicznych, ściany gipsowe, dach pokryty blachodachówką. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 168 m².

- **kawiarnia.** Sala kawiarni z tarasem zewnętrznym, bufet, zaplecze gastronomiczne i toalety. Kawiarnia dysponuje 35 miejscami konsumpcyjnymi. Budynek posiada stolarkę okienną i drzwiową z PCV, ściany zewnętrzne z cegły, obłożone kamieniem w dolnej części, w górnej obłożone panelami typu siding, posadzki wykonane z płytek ceramicznych, ściany gipsowe, dach pokryty blachodachówką. Ogólna powierzchnia budynku wynosi 208,4 m².

- **budynek restauracyjny.** W budynku mieści się sala bankietowa z zapleczem kuchenne- magazynowym o powierzchni 306,6 m² w tym sala restauracyjna o powierzchni 130 m² mogąca pomieścić 120 os. Na 1 piętrze budynku znajdują się również pomieszczenia, które były wykorzystywane jako Gabinety Odnowy Biologicznej wraz z siłownią.

- **domki „Brda” (5 szt.).** 4-osobowe dwukondygnacyjne górskie chaty, wyposażone w: salon, dwie sypialnie, aneks kuchenny oraz pełny węzeł sanitarny z własnym ogrzewaniem wodnym i piecem c.o. Podłoga z paneli, łazienka z prysznicem wyłożona płytkami. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, ściany zewnętrzne i wewnętrzne drewniane, pokrycie dachu blacha dachówkowa. Łączna powierzchnia użytkowa domków wynosi 272 m².

- **domki „Legar” (8 szt.).** Dwukondygnacyjne domki z salonem, jedną, dwiema lub trzema sypialniami, aneksem kuchennym oraz pełnym węzłem sanitarnym. Budynki z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryte blachodachówką, elewacja – okładzina z desek, stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Powierzchnia użytkowa domków wynosi od 45 do 100 m².

- **domek „Bungalow”.** 3-pokojowy domek z własnym ogrzewaniem wodnym i piecem c.o. Podłoga z paneli, łazienka z prysznicem wyłożona płytkami. Dach czterospadowy w konstrukcji drewniano-krokwiowej, pokryty blachodachówką, elewacja - okładzina z paneli winylowych, stolarka drzwiowa i okienna z aluminium. Powierzchnia budynku 60 m².

Wszystkie domki do wykorzystania całorocznego. W kompleksie znajdują się łącznie 102 miejsca noclegowe (w pokojach hotelowych oraz w całorocznych domkach).

- **baszta.** Kamienna baszta znajduje się w pobliżu budynku konferencyjno-hotelowego. Jest to miejsce widokowe na okoliczne tereny, ale również daje możliwość zorganizowania kameralnej kolacji przy kominku w stylu szlacheckim. Budynek trzykondygnacyjny, ściany murowane z kamienia łupanego granitowego, schody wewnętrzne policzkowe, stolarka okienna stalowa. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 73 m².

- **budynek hydroforni.** Budynek o konstrukcji stalowej ramowej. Dach w konstrukcji stalowej samonośnej. Drzwi zewnętrzne drewniane. Brak okien. Wyposażony w urządzenie automatycznej stacji uzdatniania wody z indywidualnego ujęcia wody. Powierzchnia użytkowa 8,7 m².
- **basen zewnętrzny.** Sezonowy basen modułowy z okładziny PCV, wbudowany w teren. Wokół piaszczysta plaża. Powierzchnia użytkowa ok. 60 m².
- **pomost pływający.** Konstrukcja stalowa z drewnianym podsystemem. Wykorzystywany do celów rekreacyjnych z wypożyczalnią sprzętu wodnego. Powierzchnia użytkowa ok. 180 m².
- **oczyszczalnia ścieków.** Konstrukcja modułowa.

INFORMACJE DODATKOWE:

Aby obiekt działał prawidłowo, konieczne jest wykonanie naprawy oczyszczalni ścieków, przeprowadzenie kontroli oraz, w razie potrzeby, usprawnienie funkcjonowania ujęć wody wraz z systemem oczyszczania i uzdatniania wody.

II. PRZETARG NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI

A. MINIMALNA WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO CZYN SZU DZIERŻAWNEGO

Cena wywoławcza wynosi: 24 000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych 00/100).

B. WARUNKI UCZESTNICTWA – DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI

Warunkiem uczestnictwa w przetargu na dzierżawę nieruchomości jest złożenie Oferty na Formularzu Ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego Ogłoszenia.

Pisemne Oferty w języku polskim należy składać w sekretariacie Elbest sp. z o.o. przy ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów w zabezpieczonych (zaklejonych) kopertach z dokładnym wskazaniem imienia i nazwiska, firmy lub nazwy opatrzonej tytułem:

>> dzierżawa nieruchomości: OSW Złoty Sen <<

w nieprzekraczalnym terminie do 05.02.2025 r. do godz. 12.00, decyduje godzina wpływu.

Termin związania ofertą wynosi 180 dni

C. WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia przez Oferenta do postępowania na dzierżawę nieruchomości, jest wpłacenie wadium w wysokości 3-krotnej wartości czynszu 1-miesięcznego, które po podpisaniu Umowy zostanie zarachowane na kaucję zwrotną.
2. Wadium należy wpłacić wyłącznie w walucie polskiej przelewem na poniższy nr rachunku bankowego:

82 1440 1257 0000 0000 0192 1509 Bank PKO BP S.A.
z dopiskiem „Wadium – dzierżawa OSW Złoty Sen”

3. Wadium należy wpłacić na co najmniej 2 dni robocze przed terminem złożenia Oferty w postępowaniu.
4. Za datę wpłaty wadium uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na wskazany rachunek bankowy Wydierżawiającego.
5. Wpłacone wadium przepada na rzecz Wydierżawiającego, jeżeli Oferent, którego Oferta zostanie wybrana uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie. O przypadku wadium na rzecz Wydierżawiającego, Wydierżawiający niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników postępowania przez Zarząd Wydierżawiającego, zawiadomi pisemnie Oferenta, który dokonał wpłaty wadium.
6. Wadium wniesione przez Oferenta, którego Oferta została wybrana zostanie zaliczone na poczet ceny dzierżawy.

7. Pozostałym Oferentom wadium zwracane jest w terminie 7 dni (licząc od dnia po dokonaniu wyboru Oferty) na wskazane konto (wskazanie to następuje w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności), przy czym za datę zwrotu poczytuje się datę obciążenia konta Wydzierżawiającego.
8. Wniesione wadium zwracane jest Oferentowi w kwocie nominalnej, bez odsetek.

D. TERMIN ORAZ MIEJSCE OTWARCIA OFERT

Oferty zostaną otwarte w dniu 05.02.2025 r. o godz. 14.00 przez Komisję Przetargową na posiedzeniu jawnym w obecności Oferentów, w siedzibie Wydzierżawiającego:

ul. 1 Maja 63
97-400 Bełchatów

Oferty, które wpłyną po terminie zostaną zniszczone bez ich wcześniejszego otwierania.

E. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Złożenie jednej ważnej Oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu.
2. Za najkorzystniejszą Ofertę zostanie uznana Oferta zawierająca najwyższą cenę dzierżawy nieruchomości.
3. Komisja Przetargowa w uzasadnionych przypadkach może wezwać Oferentów do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści oferty.
4. Postępowanie uważa się za zamknięte z chwilą zatwierdzenia jego wyników przez Zarząd Wydzierżawiającego w formie uchwały.
5. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest zatwierdzenie wyników przetargu przez Zarząd Wydzierżawiającego oraz uzyskanie wymaganych zgód organów korporacyjnych Wydzierżawiającego.
6. Uczestnik przetargu, wybrany jako dzierżawca nieruchomości zostanie zawiadomiony na piśmie o terminie i miejscu zawarcia umowy dzierżawy w terminie 14 dni od daty zamknięcia postępowania, przy czym data zawarcia umowy zostanie wyznaczona nie później niż w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia wyników postępowania przez Zarząd Wydzierżawiającego w formie uchwały.
7. Cena oferowana przez Oferenta wyłonionego jako Dzierżawca nieruchomości jest ceną netto. Do ustalonej w trakcie postępowania ceny dzierżawy zostanie doliczony podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy dzierżawy.
8. Wydzierżawiający nie dopuszcza zapłaty ceny dzierżawy Nieruchomości poprzez kompensatę z wierzytelnościami przysługującymi Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego.

F. DODATKOWE POSTĘPOWANIE - AUKCJA

1. W sytuacji kiedy kilku Oferentów zaoferowało ceny w równych wysokościach Komisja Przetargowa informuje Oferentów o terminie i miejscu kontynuacji postępowania w formie aukcji, z zachowaniem przepisów §12 *Zasady oddawania do odpłatnego korzystania składników aktywów trwałych dla Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie*.
2. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość przeprowadzenia aukcji w przypadku złożenia więcej niż jednej Oferty. Komisja Przetargowa informuje Oferentów o terminie i miejscu kontynuacji postępowania w formie aukcji, z zachowaniem przepisów §12 *Zasady oddawania do odpłatnego korzystania składników aktywów trwałych dla Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie*.
3. W przypadku obecności wszystkich Oferentów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w aukcji, za zgodą wszystkich Oferentów, Komisja Przetargowa może kontynuować postępowanie w formie aukcji w tym samym dniu.
4. Wysokość postąpienia w sytuacji kontynuowania przetargu w drodze licytacji wynosi, 1200,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych 00/100).

G. OFERTA

Pisemna Oferta powinna zawierać:

- a. datę sporządzenia Oferty, dokładne wskazanie imienia i nazwiska, firmy lub nazwy, siedziby oraz statusu prawnego Oferenta, adresów do doręczenia korespondencji (w przypadku osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej niezbędne jest dołączenie aktualnego wypisu z właściwych rejestrów – termin ważności 3 miesiące), numer telefonu kontaktowego i adres poczty elektronicznej,
- b. oferowaną cenę czynszu, przy czym nie może być to cena niższa, aniżeli cena wywoławcza,
- c. sposób finansowania zapłaty ceny za dzierżawioną nieruchomość,
- d. dane osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta wraz z ewentualnymi pełnomocnictwami sporządzonymi w formie aktu notarialnego i dokumentacji wykazującej legitymację wskazanych osób do reprezentacji Oferenta,
- e. w przypadku uczestniczenia w przetargu jednego z małżonków konieczne jest przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu o wyrażeniu zgody na dzierżawę nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu dokumentu świadczącego o istnieniu rozdzielnosci majątkowej pomiędzy małżonkami,
- f. oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym (technicznym) Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i przyjęcia go bez zastrzeżeń,
- g. oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami określonymi w Ogłoszeniu Szczegółowym i przyjęcie ich bez zastrzeżeń,
- h. zobowiązanie do pokrycia kosztów i opłat związanych z zawarciem umowy dzierżawy,
- i. zobowiązanie do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego,
- j. kopie dowodu wpłaty wadium,
- k. informację o terminie związania Ofertą przez okres określony w Ogłoszeniu Szczegółowym wynoszący 180 dni kalendarzowych od upływu terminu do składania Ofert,
- l. zobowiązanie do zachowania poufności danych, w szczególności księgowo – finansowych dotyczących nieruchomości,
- m. oświadczenie w sprawie zgody na przetwarzanie danych osobowych na potrzeby przeprowadzonego przetargu,
- n. oświadczenie o nie wnoszeniu roszczeń do Wyzierżawiającego związanych z nie zawarciem umowy dzierżawy w przypadku niewyrażenia zgody o której mowa w §3 *Zasady oddawania do odpłatnego korzystania składników aktywów trwałych dla Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie.*
- o. dane do wystawienia faktury,
- p. podpis Oferenta, w przypadku osoby prawnej podpisy osób uprawnionych do składania oświadczeń,

H. WYMAGANE DOKUMENTY, JAKIE MUSZĄ BYĆ DOSTARCZONE W CELU ZGŁOSZENIA OFERTY DO PRZETARGU.

1. Formularz Ofertowy, wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego Ogłoszenia.
2. Oświadczenia Oferenta, wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszego Ogłoszenia.
3. Kopia dowodu wniesienia wadium.
4. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
5. Oryginał pełnomocnictwa do podpisania oferty lub kopię pełnomocnictwa poświadczoną za zgodność z oryginałem, w przypadku, gdy ofertę podpisują osoby, których upoważnienie do reprezentacji nie wynika z dokumentów rejestrowych załączonych do oferty.
6. Pisemna zgoda współmałżonka z notarialnym poświadczeniem podpisu o wyrażeniu zgody na dzierżawę nieruchomości ze środków pochodzących z majątku wspólnego lub złożenie przez osobę przystępującą do przetargu dokumentu świadczącego o istnieniu rozdzielnosci majątkowej pomiędzy małżonkami, w przypadku uczestniczenia w przetargu jednego z małżonków

III. INFORMACJE DODATKOWE

1. W postępowaniu na dzierżawę nieruchomości, jako Oferenci, nie mogą brać udziału:

- Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej/Pełnomocnik Wspólnika Wydierżawiającego, Prokurenci oraz Pełnomocnicy Spółki lub Spółek w ramach Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o.
 - osoby wchodzące w skład Komisji oraz osoby bliskie tym osobom w rozumieniu Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - osoby, które pozostają z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności Komisji.
2. Dodatkowe informacje dotyczące przedmiotu można uzyskać na stronie internetowej: www.elbest.pl oraz od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 15:00 pod numerem telefonu 695 227 575 lub drogą mailową: nieruchomosci@elbest.pl
 3. Dzierżawioną nieruchomość można oglądać, po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu oględzin, do dnia poprzedzającego termin składania ofert.
 4. Prezentacja przedmiotowej nieruchomości stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Ogłoszenia.
 5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do odwołania lub zmiany treści Ogłoszenia o dzierżawie, możliwość odwołania postępowania w całości lub w części lub zmiany jego warunków na każdym jego etapie bez podawania przyczyn, zamknięcia postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert jak również żądać, w przypadku wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 70 Kodeksu cywilnego, unieważnienia umowy zawartej w drodze postępowania.
 6. W przypadku braku Ofert, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu ich składania. Stosowna informacja zostanie umieszczona na stronie internetowej www.elbest.pl, ogłoszeniach prasowych i internetowych.

Załączniki:

1. Zasady oddawania do odpłatnego korzystania składników aktywów trwałych dla Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie.
2. Formularz Ofertowy – wzór.
3. Oświadczenie Oferenta - wzór.
4. Prezentacja OSW Złoty Sen
5. Umowa Dzierżawy – wzór.