

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 – „Dom Wypoczynkowy Bełchatów” w Szklarskiej
Porębie, w powiecie karkonoskim, w województwie dolnośląskim

oraz zaprasza
do zapoznania się z przedmiotową nieruchomością i składania ofert



I. OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

Oferujemy do wydierżawienia wolnostojący obiekt, wzniesiony około 1967 roku, idealny do prowadzenia działalności hotelowej, gastronomicznej lub innej, wymagającej dużej powierzchni użytkowej. Budynek charakteryzuje się funkcjonalnością, która umożliwi jego adaptację do różnorodnych potrzeb biznesowych.

Lokalizacja : Dom Wypoczynkowy „Bełchatów” położony jest przy głównej drodze prowadzącej do dolnej stacji wyciągów u podnóża Szrenicy, gdzie znajduje się Ski Arena Szrenica. Obiekt znajduje się w otoczeniu pasm górskich Karkonoszy i Gór Izerskich, charakterystycznych dla Szklarskiej Poręby. W pobliżu dostępne są liczne restauracje oraz obiekty usługowo-handlowe.

Opis nieruchomości:

- **Przyziemie:** kuchnia z zapleczem sanitarnym, magazynowym i technicznym, jadalnia dla gości mieszcząca 45 osób, pomieszczenie rekreacyjne z sauną, narciarnia, magazyn zewnętrzny oraz kotłownia gazowa (kocioł o mocy 140 kW).
- **Parter:** recepcja z kawiarnią, biuro oraz pokoje hotelowe.
- **Pozostałe kondygnacje:** pokoje hotelowe oraz pomieszczenia magazynowe. Łącznie 20 pokoi, 46 miejsc noclegowych w tym:
4 pokoje 1-osobowe,
9 pokoi 2-osobowych,
4 pokoje 3-osobowe,
2 pokoje 4-osobowe,
1 apartament 4-osobowy.
- **Strych:** wykończony, widoczne solidne elementy konstrukcji więźby dachowej.
- Obiekt znajduje się w bardzo dogodnej lokalizacji i oferuje wiele możliwości adaptacji. Zapraszamy do kontaktu w celu uzyskania szczegółowych informacji i umówienia się na prezentację.

Stan techniczny i materiały budowlane:

- Ściany: murowane z cegły, tynki cementowo-wapienne, część ścianek działowych z płyt gipsowo-kartonowych.
- Stropy: masywne żelbetowe, częściowo typ DZ-3.
- Więźba dachowa: drewniana, płatwiowo-krokwiowa.
- Dach: pokryty blachodachówką, stropodach wykończony gresem mrozoodpornym.
- Posadzki: betonowe, ceramiczne, lastriko, kamienne (jadalnia), parkiet w częściach ogólnodostępnych. W pokojach wykładzina dywanowa, PCV lub płytki ceramiczne.
- Schody: wewnętrzne żelbetowe, wykończone kamieniem; zewnętrzne wykończone gresem mrozoodpornym.

Dodatkowe informacje:

- Schody wejściowe do budynku oraz tarasy zewnętrzne wymagają naprawy,
- Występują problemy z przeciekającym dachem (okna dachowe oraz obróbka kominów),
- Na obiekt zostały nałożone 3 decyzje PSP dotyczące dostosowania obiektu do aktualnie obowiązujących przepisów. Wyzierzawiający udostępni decyzje po podpisaniu umowy NDA.

W skład nieruchomości wchodzi:

- a) przysługujące Elbest sp. z o.o. do 05.12.2089r. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działki:
-nr 318 (o pow. 528,00m², Obręb 0006 Szklarska Poręba), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1J/00016724/4,
-nr 319 (o pow. 309,00m², Obręb 0006 Szklarska Poręba), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1J/00016724/4,
- b) przysługujące „ELBEST” sp. z o.o. prawo własności budynku DW „Bełchatów” o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 1100,19 m²

II. PRZETARG NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI

A. MINIMALNA WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO CZYN SZU DZIERŻAWNEGO

Cena wywoławcza wynosi: 21 100 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sto 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: DW Bełchatów <<

w nieprzekraczalnym terminie do 04.02.2025 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 2100, 00 zł słownie: dwa tysiące sto złotych 00/100
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 DW Bełchatów”**

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 Wydierżawiającego.
8. Wniesione wadium zwracane jest Oferentowi w kwocie nominalnej, bez odsetek.

D. TERMIN ORAZ MIEJSCE OTWARCIA OFERT

Oferty zostaną otwarte w dniu 04.02.2025 r. o godz. 14.00 przez Komisję Przetargową na posiedzeniu jawnym w obecności Oferentów, w siedzibie Wydierżawiającego:

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 Wydierżawiającego w formie uchwały.
5. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest zatwierdzenie wyników przetargu przez Zarząd Wydierżawiającego oraz uzyskanie wymaganych zgód organów korporacyjnych Wydierżawiającego.
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 Wydierżawiającego 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. Wyzierżawiający nie dopuszcza zapłaty ceny dzierżawy Nieruchomości poprzez kompensatę z wierzytelnościami przysługującymi Dzierżawcy wobec Wyzierżawiającego.

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. Wyzierżawiający 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 1055,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćdziesiąt pięć 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 rozdzielności 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 rozdzielności 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 Wydzierżawiającego, 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. Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający 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. Umowa Dzierżawy – wzór.