

Srebrna Góra, 04 września 2019 r.

## **OGŁOSZENIE O PRZETARGU**

Prezes Zarządu Twierdza Srebrna Góra sp. z o.o. ul. Kręta 4, 57-215 Srebrna Góra, ogłasza przetarg pisemny na dzierżawę Fortu Wysoka Skała wraz z częścią esplanady w zespole Twierdzy Srebrnogórskiej, położonego na dz. 480. Celem prowadzenia działalności ma być zachowanie, utrwalenie i wyeksponowanie wartości zabytkowych, walorów krajobrazowych i przyrodniczych obiektu.

**1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa** Fortu Wysoka Skała z otaczającą fosą wraz z częścią esplanady, łączna powierzchnia do dzierżawy 2 ha, w tym powierzchnia pomieszczeń (kazamat) to ponad 500 m<sup>2</sup>. Obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego pod A/4708/861. Do fortu prowadzi utwardzona ul. Kręta o długości ok 1000 m, z zakazem wjazdu oprócz pojazdów co do których poruszania możliwa jest zgoda zarządcy -Wójta Gminy Stoszowice. Granicę i powierzchnię nieruchomości przedstawia **załącznik nr 1** do ogłoszenia. Powierzchnię pomieszczeń i miejsc wymagających zabezpieczenia i naprawy przedstawia **załącznik nr 2**.

Proponowany okres dzierżawy: 7 lat z możliwością przedłużenia na dłuższy okres w zależności od zaproponowanego zagospodarowania. Zaleca się dokonania wizji lokalnej terenu oferowanej dzierżawy, w tym istniejących mediów po uzgodnieniu terminu z Właścicielem. Osoba do kontaktu: Grzegorz Basiński tel. 515 353 209, email: konserwacja@forty.pl.

Opis nieruchomości : Fort Wysoka Skała (nazywany również: Hohenstein, Rogowy II, Harcerz) powstał w latach Zbudowany został w latach 1768-1777, należy do kompleksu Twierdzy Srebrna Góra (1765-1777), która uznana jest za unikatowy obiekt w skali dziedzictwa kulturowego Europy i jedną z najważniejszych atrakcji Dolnego Śląska. Wyjątkowość obiektu i jego ranga została uznana w 2004 r. poprzez Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej nadające Twierdzy status Pomnika Historii.

Celem budowy Fortu Wysoka Skała była obrona wschodniego podejścia do Donżonu wraz z kontrolą miasteczka i okolicznych wzgórz. Z trzonem fortecy - Bastionem Dolnym i Donżonem - łączy go esplanada. W latach 1926-1928 został przeprowadzony remont. Na fortach Ostróg (Spitzberg) i Wysoka Skała (Hohenstein) utworzono karny obóz jeniecki, Oflag VIII "b" (15 grudnia 1939 - 1 września 1941) dla polskich oficerów. W okresie powojennym obiekt wykorzystywany do przez ZHP do prowadzenia obozów letnich. Od 1992 r. stanowi bazę dla podmiotów prowadzących działalność turystyczną. Fort posiada 20 pomieszczeń (kazamat) które można zaadoptować do celów działalności turystycznej, rekreacyjnej, kulturowej. Fort posiada studnię głębokości 69 m – obecnie w części zasypana i nieczynna – możliwe jest jej udrożnienie i użytkowanie. Obecnie woda dostarczana jest ze studni Bastionu Miejskiego. Obiekt wyposażony w szambo. Obiekt wyposażony w podstawowe przyłącze energetyczne. Stan techniczny wskazanych przyłączy- tymczasowy, awaryjny. Obiekt ogrodzony siatką leśną, we wnętrzach podstawowa instalacja elektryczna, oświetlenie, gniazda. Stan wnętrz (murowanych z cegły i kamienia) – dobry, miejscowo zły (zobacz **załącznik nr 2**), stan kamiennych murów zewnętrznych zły – wymaga wygradzenia przed dostępem osób trzecich.

**Wskazania do utrzymania obiektu obowiązujące przez cały okres trwania umowy:**

- a) zabezpieczenie miejsc grożących zawaleniem przed dostępem osób trzecich, kontrola stanu istniejących wygrodzeń, oznaczeń i ich bieżąca naprawa,
- b) wykonywanie bieżących napraw, zabezpieczeń (uzupełnienie drobnych ubytków murów, podstemplowania sklepień, czyszczenie kanałów odwadniających, odwodnienie obiektu) które nie pozwolą na pogorszenie stanu technicznego Fortu,
- c) bieżąca wycinka traw i samosiejek w celu ekspozycji form ziemnych i zapobieganiu niszczenia murów przez korzenie drzew, Uwaga ! - brak bieżącej wycinki może być podstawą do wypowiedzenia umowy !

**Dodatkowe warunki:**

- umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń dzierżawcy wymaga uzyskania pisemnej zgody Właściciela oraz akceptacji ich formy oraz projektów graficznych.
- konieczne jest rejestrowanie i zawiadamianie Właściciela o uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu, kradzieży elementów zabytku bądź wystąpieniu zagrożenia dla zabytku, nie później niż w terminie 12 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia.
- wszelkie prace i projekty wymagać będą uzgodnień i pozwoleń konserwatorskich. Na prace budowlane konieczne będzie pozwolenie konserwatorskie oraz inne wymagane prawem pozwolenia.
- teren przeznaczony pod dzierżawę podlega ustaleniom Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Srebrnej Góra oraz zapisom Planu Ochrony Fortecznego Parku Kulturowego w Srebrnej Górze (**załącznik nr 3**). Zgodnie z ich zapisami i planami rozwoju Twierdzy, w przyszłości do Fortu zostanie doprowadzona kolej linowa- gondolowa w celu zwiększenia dostępu do Twierdzy. W związku z tym, Dzierżawca musi planować zagospodarowanie obiektu tak by zapewnić przejście z drogi krytej, przez fosę, poterne fosbrei, poterne górnej korony i dziedzińca Fortu do bramy głównej.

**2. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania:**

- Zgodnie z zapisami Planu Ochrony Fortecznego Parku Kulturowego w Srebrnej Górze dla Fortu Wysoka Skała zaleca się adaptację wewnątrz budowli murowych do funkcji kultury, edukacji, rekreacji i obsługi tych funkcji oraz obligatoryjnie - funkcji dydaktycznych, z kontrolowanym udostępnieniem obiektu dla ruchu turystycznego;
- Wykluczone są wszelkie funkcje uciążliwe i degradujące substancję zabytkową obiektu;
- Uwaga! Wyklucza się powielanie oferty już funkcjonujących części Twierdzy tj. Donjonu i Fortu Ostróg;
- przedmiot przetargu wraz z zespołem Twierdzy Srebrnogórskiej został uznany przez Prezydenta RP za Pomnik Historii – co wymaga stosowania estetycznych i wysokiej jakości rozwiązań adaptacyjnych i modernizacyjnych;
- Udostępnienie obiektu dla dostępu zwiedzających musi być poprzedzone jego zabezpieczeniem w celu zapewnienia bezpieczeństwa;
- W terminie **do 4 miesięcy** od daty podpisania umowy, Dzierżawca przedstawi,

uzgodniony wcześniej z Wydierżawiającym, oraz pozytywnie zaopiniowany przez służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - **Program Zagospodarowania przedmiotu dzierżawy**. Brak uzyskania akceptacji Wydierżawiającego oraz pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w określonym terminie będzie skutkowało rozwiązaniem umowy.

- dzierżawca zobowiązuje się do bezpłatnego udostępnienia Wydierżawiającemu maks. pięć razy w roku terenu dzierżawy wraz ze wszystkim mediami po uprzednim ustaleniu stron nie później niż do 1 miesiąca przed planowanym wydarzeniem
- dla planowanej w przedmiocie dzierżawy działalności gastronomicznej wymagane jest uzyskanie wymaganych przepisami prawa niezbędnych pozwoleń i uzgodnień sanitarnych. Ewentualne koszt przebudowy pomieszczeń gastronomicznych ponosi dzierżawca po wcześniejszym uzyskaniu zgody właściciela na wykonanie ich zgodnie z obowiązującym prawem.
- wymagana jest pełna współpraca z Twierdzą Srebrna Góra sp.o.o. w kierunku zwiększenia ruchu turystycznego w tym udostępnienia przedmiotu dzierżawy i zaakceptowania planów dzierżawcy związanych z zagospodarowaniem fortu w przypadku działań zmierzających do budowy wyciągu gondolowego łączącego miasteczko Srebrna Góra z fortem Wysoka Skała.
- wymagana jest pełna współpraca z Twierdzą Srebrna Góra sp.o.o. w kierunku prowadzenia prac budowlanych, gdzie inwestorem jest Dzierżawca, w tym pełna dostępność do obiektu łącznie z przekazaniem kluczy do bramy,
- warunki współpracy ustala **wzór umowy**, stanowiący **załącznik nr 4** do ogłoszenia.

### **3. Ustalona cena minimalna czynszu wynosi:**

- 500,00 zł netto dla obiektu w okresie od dnia podpisania umowy dzierżawy- do kwietnia 2020
- 1000,00 zł netto dla obiektu w okresie 05.2020 - do końca obowiązywania umowy dzierżawcy

Czynsz dzierżawny może podlegać waloryzacji narastająco, według rocznego wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Tak zwaloryzowany czynsz obowiązuje od okresu rozliczeniowego, następnego po tym, w którym powyższy wskaźnik zostanie opublikowany.

Ponadto Dzierżawca:

- zobowiązuje się uiszczać dodatkowo miesięczny „czynsz od obrotu:" w wysokości 5 % przychodu netto Dzierżawcy w okresie od 05.2020 r. do końca obowiązywania umowy dzierżawy.
- zobowiązuje się corocznie, od 12.2020 r. do końca obowiązywania umowy dzierżawy, przeznaczać 10% wartości od rocznego przychodu netto na prace ratunkowe i zabezpieczające obiekt przed dalszą degradacją. Do 20 stycznia kolejnego roku, Dzierżawca przedstawi jako potwierdzenie wykonania prac – kosztorys powykonawczy. Prace remontowe i konserwatorskie wymagają odpowiednich pozwoleń w tym akceptacji właściciela.

### **Oplaty dodatkowe:**

Oprócz czynszu dzierżawnego przyszły dzierżawca zobowiązany będzie ponosić koszty opłat z tytułu korzystania i utrzymania nieruchomości, uzależnione od rodzaju i wysokości taryf (naliczeń) wprowadzonych przez szczegółowe przepisy, a w szczególności:

- wszystkich należności publicznoprawnych, w tym zapłaty podatku od nieruchomości w wysokościach wynikających z aktualnie obowiązujących uchwał rady Gminy Stoszowice
- ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, przy czym dzierżawca zobowiązany jest przedkładać kopię polisy w terminie 1 miesiąca od dnia jej zawarcia.
- wszelkich kosztów eksploatacyjnych (np. związanych z dokonywaniem obowiązkowych przeglądów) a także wszelkich kosztów związanych z doprowadzeniem i zużyciem mediów, kosztów połączeń, utrzymania, konserwacji oraz wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media, a także kosztów powstałych na podstawie umów zawartych przez Wyzierżawiającego
- stosownej opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wywóz szamba (wymagane jest przedstawianie rachunków Wyzierżawiającemu na żądanie)
- kosztów prowadzenia działalności.

**4.** Przetarg składa się z części jawnej i niejawniej: Część jawną przetargu przeprowadzi Komisja Przetargowa (powołana przez Prezesa Zarządu) z udziałem oferentów w dniu **25 września 2019 roku o godz. 11.00**. Część niejawną przetargu przeprowadzi Komisja Przetargowa bez obecności oferentów w dniu **25 września 2019 roku poczynając od godz. 11.20**. Wyniki rozstrzygnięcia przetargu zostaną ogłoszone do dnia **15 października 2019 do godziny 16:00** poprzez ogłoszenie na stronie [www.forty.pl](http://www.forty.pl).

### **W przetargu mogą uczestniczyć Oferenci, którzy:**

- przedstawia oryginały pełnomocnictw, jeżeli przedsiębiorstwo działa przez pełnomocnika,
- przedstawia oświadczenie, że wobec przedsiębiorcy nie zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, upadłościowe, układowe, ani nie ogłoszono likwidacji bądź upadłości
- przedstawia oświadczenie oferenta iż zapoznał się z warunkami konkursu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- przedstawia zaświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym Fortu Wysoka Skała, gotowości zawarcia umowy dzierżawy Fortu w obecnym stanie technicznym oraz przystosowaniu obiektu na swój koszt do umówionego użytku, bez możliwości rozliczenia z Wyzierżawiającym zarówno w trakcie umowy dzierżawy jak i po jej zakończenia kosztów dot. przystosowania, utrzymania jak i bieżącej konserwacji.
- przedstawia oświadczenie oferenta lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika, stwierdzające, że w stosunku do żadnego z członków komisji przetargowej nie pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji przetargowej.
- wszystkie strony powinny być spięte, ponumerowane i zaparafowane przez osoby uprawnione, a wymagające tego kopie załączonych dokumentów potwierdzone za zgodność z oryginałem. Oferta musi być spięta.

### **Warunkiem wzięcia udziału w przetargu jest:**

- Złożenie oferty do dnia **25 września 2019 roku do godz. 10:45** w biurze Twierdzy Srebrna Góra sp. z o.o. ul. Kręta 4, 57-215 Srebrna Góra w zaklejonej kopercie z napisem "Przetarg na dzierżawę Fortu Wysoka Skala- nie otwierać przed dniem **25 września 2019 roku do godz.11.00** " oraz opatrzonej nazwą i adresem Oferenta.

Oferta winna być sporządzona w języku polskim zawierać:

- imię, nazwisko i adres, nazwa firmy jeżeli oferentem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej,
- opis rodzaju działalności jaki będzie prowadzony na nieruchomości wraz z przedstawieniem dotychczasowego doświadczenia działań w turystyce, rekreacji, kulturze, czy działaniach w obiektach zabytkowych,
- oferowaną stawkę miesięczną czynszu dzierżawnego w okresie 05.2020- do końca obowiązywania umowy dzierżawy
- proponowany sposób realizacji warunków przetargu z przedstawieniem w szczególności, jako osobny załącznik do oferty **konceptcja zagospodarowania przedmiotu dzierżawy** obejmująca określenie:
  - celu dzierżawy,
  - biznesplanu i źródeł finansowania,
  - innych niż wyżej wymienione propozycje prac, które zdaniem oferenta mogą mieć wpływ na wybór jego oferty w tym informację o niezbędnych do prowadzenia działalności modernizacjach obiektu i urządzeniach.

### **5. Inne warunki**

Otwarcie ofert nastąpi w biurze Twierdzy Srebrna Góra Sp. z o.o. w dniu **25 września 2019** roku o godz. 11.00

Komisja przetargowa dokona oceny złożonych ofert pod względem zgodności złożonych dokumentów z wymogami określonymi w Warunkach Konkursu. Przy ocenie oferent brane są pod uwagę następujące kryteria:

- a) proponowana wysokość czynszu stawka za - 0-50 pkt
- b) proponowana koncepcja zagospodarowania przedmiotu dzierżawy 0- 40 pkt
- c) dotychczasowe doświadczenie w turystyce, rekreacji, kulturze, działaniach w obiektach zabytkowych 0-10 pkt.

Maksymalna, możliwa ilość punktów do uzyskania - 100 pkt

Proponowana wysokość czynszu – 0 - 50 pkt. minimalna wartość czynszu -1000,00 zł netto za obiekt

Stawka czynszu w pln	Ilość punktów
1000	0
1500	20
2000	40
2200 zł i więcej	50

O wyborze najkorzystniejszej ofert decydować będzie najwyższa łączna ilość punktów przyznana przez Komisję Przetargową. Oferent, który zdobędzie najwyższą ilość punktów zostanie zaproszony do podpisania umowy dzierżawy.

Ogłaszający przetarg zastrzega sobie możliwość wezwania oferenta do pisemnego złożenia

wyjaśnienia koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy.

- Komisja Przetargowa zastrzega sobie prawo do swobody wyboru Ofert oraz zamknięcia postępowania przetargowego bez dokonania wyboru Oferty. Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu, podając informacje o odwołaniu przetargu i przyczynie odwołania.
- O wynikach przetargu zostaną zawiadomieni wszyscy Oferenci. Oferent, którego oferta zostanie wybrana przez Komisję Przetargową zostanie zawiadomiony o terminie i miejscu podpisania umowy.
- Oferentom nie przysługują środki odwoławcze od wyników przetargu. Inne szczegółowe informacje o przedmiocie dzierżawy i warunkach przetargu uzyskać można w biurze Twierdzy Srebrna Góra Sp. z o.o. tel. 074 818 00 99.

*Emilia Pawnuł*  
  
PREZES ZARZĄDU

Załączniki:

- 1- Mapa LIDAR z obrębem dzierżawy i powierzchnią,
- 2- Rzut obiektu z powierzchnią pomieszczeń i oznaczeniem miejsc wymagających pilnych działań remontowych,
- 3- Zapisy dotyczące Fortu w Planie Ochrony Fortecznego Parku Kulturowego w Srebrnej Górze
- 4- Wzór umowy
- 5- Zdjęcia
- 6- Wzór oferty