ZAMEK KSIĄŻĄT POMORSKICH W SZCZECINIE

Szczecin, 23.10.2026 r.

DOA.2160.5.2.2026.UG

Trzeci przetarg pisemny nieograniczony na najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 365,85 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - restauracji.

Na podstawie art. 41 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 581, z późn. zm.) oraz § 3 uchwały nr 1750/25 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 8 października 2025 r. w sprawie zasad i trybu postępowania wojewódzkich osób prawnych przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości oraz działając w oparciu o przepisy uchwały nr 2048/25 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przetargowe wynajęcie pomieszczeń Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie,

Dyrektor Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie przy ul. Korsarzy 34 ogłasza niniejszym przetarg na najem pomieszczeń o łącznej powierzchni **365,85 m²** z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - restauracji.

WYWOŁAWCZY CZYNSZ PODSTAWOWY (MIESIĘCZNY) NETTO: 29.268,00 zł

WYWOŁAWCZY CZYNSZ OD OBROTU (KWARTALNY) NETTO: 1%

I. Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest najem pomieszczeń Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie (dalej także „Zamek”) na okres 10 lat z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną:

– poziom „0” – 244,35 m² powierzchni restauracyjnej

– poziomy „0”, „-1” – 121,50 m² zaplecza kuchennego

Przedmiot najmu objęty jest gwarancją jakości udzieloną w związku z wykonanymi robotami budowlanymi oraz ograniczeniami wynikającymi z okresu trwałości projektu współfinansowanego ze środków FEPZ, obowiązującymi do dnia 30 września 2030 r.

W związku z powyższym możliwość wykonywania prac ingerujących w substancję budynku, w szczególności w ściany, sufity, posadzki oraz istniejące instalacje, podlega ograniczeniom i wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz, w zależności od charakteru prac, uzyskania niezbędnych pozwoleń lub uzgodnień. Oferenci powinni uwzględnić powyższe ograniczenia przy opracowywaniu koncepcji restauracji.

Przez okres pierwszych 3 miesięcy, liczonych od dnia wydania najemcy przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, czynsz podstawowy (miesięczny) należny będzie w wysokości 50% czynszu podstawowego (miesięcznego) zaoferowanego przez najemcę w przetargu. Po upływie tego okresu czynsz podstawowy (miesięczny) należny będzie w pełnej wysokości zaoferowanej w przetargu. Szczegółowe zasady rozliczania czynszu określa projekt umowy najmu stanowiący załącznik nr 3 do ogłoszenia.

II. Wymagania niezbędne wobec podmiotu przystępującego do przetargu

1. Przedmiot przetargu może być wykorzystywany wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej o charakterze restauracyjnym z obowiązkiem przestrzegania zasad przewidzianych w projekcie umowy.

2. Podmiot przystępujący do przetargu prowadzi działalność gastronomiczną o charakterze restauracyjnym przez okres co najmniej 3 lat przed dniem złożenia oferty.

3. Wniesienie wadium w wymaganej wysokości i terminie.

4. Zaoferowanie czynszu podstawowego (miesięcznego) netto w wysokości równej lub wyższej niż wywoławczy czynsz podstawowy (miesięczny), podanego w pełnych złotych.

5. Zaoferowanie wysokości czynszu od Obrotu (kwartalny) netto wyrażonego w jednostkach %.

III. Dokumenty składane przez podmiot przystępujący do przetargu

1. Oferty według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do ogłoszenia.

2. Obowiązkowe dokumenty i oświadczenia dołączone do oferty:

a) Oświadczenie według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do ogłoszenia,

b) Zaświadczenia właściwego organu gminy, w której podmiot przystępujący do przetargu dotychczas prowadził działalność gospodarczą, o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi,

c) Zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek ZUS oraz niezaleganiu w podatkach z właściwego Urzędu Skarbowego,

d) Oświadczenie o braku udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego,

e) Oświadczenie o braku finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremnienia lub utrudnienia stwierdzenia przestępczego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego,

f) Oświadczenie o braku stwierdzonego przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu, o którym mowa, w art. 296-307 Kodeksu karnego, przestępstwa oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów, o którym mowa w art. 270-277d Kodeksu karnego, lub przestępstwa skarbowego,

g) Koncepcję funkcjonowania i rozwoju restauracji, obejmującą w szczególności:

– charakter planowanej działalności, standard obsługi oraz docelowe grupy klientów,

– ogólną koncepcję wystroju i wyposażenia lokalu, uwzględniającą zabytkowy i reprezentacyjny charakter Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie,
– przykładowe menu wraz z orientacyjnym poziomem cen,
– planowane działania promocyjne i marketingowe,
– propozycje ewentualnych wydarzeń kulturalnych, artystycznych lub innych przedsięwzięć towarzyszących działalności restauracji,
h) Aktualnego wydruku z Centralnej Ewidencji i informacji o Działalności Gospodarczej lub wyciąg z KRS,

i) Dowód uiszczenia wadium.

IV. Opis kryteriów wyboru oferty

1. Komisja dokona wyboru najkorzystniejszej oferty na podstawie nw. kryteriów oceny ofert (nazwa kryterium, waga, sposób punktowania):

a) Wysokość czynszu podstawowego (miesięcznego) z tytułu najmu netto – **80% (max 80 pkt),**

b) Wysokość czynszu od Obrotu (kwartalnego) netto (wyrażona w %) – **20% (max 20 pkt),**

2. Ocena oferty będzie dokonywana wg poniższych zasad:

a) ocena wysokości czynszu podstawowego (miesięcznego) z tytułu najmu netto - będzie przeprowadzona wg następującego wzoru matematycznego:

P= C/C max x 80 pkt

gdzie:

P – liczba punktów za kryterium. Wynik liczby punktów za kryterium zaokrągla się do pełnych jednostek, w ten sposób, że wynik po przecinku mniejszy niż 5 zaokrągla się w dół, a równy 5 lub większy zaokrągla się w górę,

C - wysokość czynszu podstawowego (miesięcznego) netto poszczególnych ofert podana w pełnych złotych,

C max – najwyższa wysokość czynszu podstawowego (miesięcznego) netto spośród wszystkich ważnych ofert,

b) ocena wysokości czynszu od Obrotu (kwartalnego) netto (%) – będzie przeprowadzona wg następującego wzoru matematycznego:

Pa= Ca/Ca max x 20 pkt

gdzie:

Pa – liczba punktów za kryterium. Wynik liczby punktów za kryterium zaokrągla się do pełnych jednostek, w ten sposób, że wynik po przecinku mniejszy niż 5 zaokrągla się w dół, a równy 5 lub większy zaokrągla się w górę,

Ca - wysokość czynszu od Obrotu (kwartalnego) netto poszczególnych ofert podana w pełnych jednostkach %,

Ca max – najwyższa wysokość czynszu od Obrotu (kwartalnego) netto podana w pełnych jednostkach %, spośród wszystkich ważnych ofert,

3. Liczba punktów, jaką otrzyma dana oferta, będzie równa sumie punktów z poszczególnych kryteriów. Maksymalna liczba punktów, jaką może uzyskać oferta wynosi 100 pkt. W przypadku uzyskania równej liczby punktów przez dwie lub więcej ofert, komisja przetargowa wezwie tych oferentów do złożenia ofert dodatkowych w wyznaczonym terminie. Oferty dodatkowe nie mogą zawierać warunków mniej korzystnych niż pierwotnie zaoferowane.

V. Procedura wyboru ofert i termin składania

1. Przetarg przeprowadzi komisja powołana przez Dyrektora Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie,

2. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z podaniem adresu zwrotnego i dopiskiem „PRZETARG RESTAURACJA" w sekretariacie Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie wejście „F" pok. nr 206 II piętro do 8 grudnia 2026 r. do godziny 10.00 z DOWODEM WPŁATY WADIUM.

3. Publiczne otwarcie ofert w dniu 8 grudnia 2026 r. o godzinie 11.00 (sala Literacka , II p. pok.nr 202, wejście „F").

4. Przetarg odbędzie się, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

5. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

6. Część jawna odbywa się w obecności podmiotów przystępujących do przetargu. W części jawnej komisja przetargowa:

– Ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,

– Otwiera koperty z ofertami i informuje, od kogo wpłynęła oferta oraz ujawnia zaoferowaną wysokość czynszu podstawowego (miesięcznego) za najem oraz wysokość zaoferowanego czynszu od Obrotu (kwartalnego) netto,

– Kwalifikuje oferty do części niejawnej, bez udziału publiczności.

7. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli oferta:

– Nie odpowiada warunkom przetargu,

– Nie zawiera obowiązkowych załączników określonych w części III lub załączniki są niekompletne, w tym między innymi nie zostały podpisane,

– Została złożona po wyznaczonym terminie,

– Jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej treści.

8. Z przetargu sporządza się protokół.

9. Na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, podmiotowi przystępującemu do przetargu nie przysługuje skarga.

10. Wyniki przetargu albo informacja o jego zamknięciu bez dokonania wyboru zostaną opublikowane w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu na stronie internetowej Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie **– www.zamek.szczecin.pl** oraz **BIP Zamku**.

11. Podmiot, który zostanie wyłoniony na najemcę zobowiązany jest do podpisania umowy najmu w terminie do 30 dni od daty publikacji wyników przetargu.

12. Warunki płacenia wadium:

– Każdy z podmiotów przystępujących do przetargu zobowiązany jest do wniesienia **wadium w wysokości 5.853,60 zł** w pieniądzu, przelewem na konto Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie nr **70 1130 1176 0022 2047 7820 0040** **do dnia 8 grudnia 2026 r. do godziny 10.00.**

– Za termin wniesienia wadium w formie pieniężnej przyjmuje się termin uznania rachunku bankowego Zamku,

– Wadium zostanie zwrócone w ciągu 3 dni od rozstrzygnięcia przetargu, z wyjątkiem podmiotu, który wygra przetarg. Wadium zwycięzcy zostanie zatrzymane i zaliczone na poczet pierwszych należności czynszowych wynikających z umowy lub zwrócone niezwłocznie po ustanowieniu i doręczeniu przez Najemcę gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej, o której mowa w części VI pkt 3 niniejszego ogłoszenia,

– W przypadku uchylenia się przez podmiot, który został ustalony za najemcę od zawarcia umowy najmu, wadium przepada na rzecz wynajmującego.

13. Osobami upoważnionymi do kontaktowania się z oferentami są p.Wioleta Szylak i p.Urszula Gruszecka z Działu Organizacyjno-Administracyjnego. Ogłoszenie o przetargu wraz z załącznikami zostało umieszczone na stronach internetowych Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie – www.zamek.szczecin.pl oraz BIP Zamku.

14. Pomieszczenia przeznaczone do wynajęcia, będą udostępnione zainteresowanym **w terminach 4,5,9,10,17,18,19,24,25,26 listopada 2026 r. w godzinach 8-14 po uzgodnieniu telefonicznym pod nr 91 4348337**.

15. Instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu do wglądu w siedzibie wynajmującego.

16. Podmioty zainteresowane udziałem w przetargu mogą zwracać się do Organizatora przetargu z pisemnymi pytaniami dotyczącymi warunków najmu, w szczególności możliwości wykonania planowanych prac adaptacyjnych, zmian wystroju lub wyposażenia lokalu. Pytania należy kierować na adres e-mail: administracja@zamek.szczecin.pl, nie później niż 10 dni przed upływem terminu składania ofert.

17. W przypadku, gdy udzielenie odpowiedzi wymaga uzyskania stanowiska właściwych organów lub instytucji, w szczególności Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub instytucji właściwej w sprawach dofinansowania projektu ze środków FEPZ, Organizator przetargu może wystąpić o takie stanowisko.

18. Pytania i udzielone odpowiedzi, mające znaczenie dla przygotowania ofert, będą udostępniane wszystkim zainteresowanym na stronie internetowej Organizatora przetargu, bez ujawniania danych podmiotu zadającego pytanie.

19. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość przedłużenia terminu składania ofert, w szczególności w przypadku konieczności oczekiwania na stanowiska właściwych organów lub instytucji. Informacja o przedłużeniu terminu zostanie opublikowana w sposób przewidziany dla ogłoszenia o przetargu.

20. Udzielenie odpowiedzi na pytanie nie stanowi zgody na wykonanie określonych prac ani nie zastępuje wymaganych prawem pozwoleń, uzgodnień lub zgód.

21. Oferent jest związany złożoną ofertą przez okres 60 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

VI. Uwagi dodatkowe

1. Przedmiot przetargu dostępny będzie od momentu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie wydania przedmiotu najmu stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 lub art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego nastąpi najpóźniej w dniu podpisania umowy. Koszty aktu notarialnego ponosi podmiot przystępujący do przetargu.

3. Ustanowienie i doręczenie zabezpieczenia w postaci zaakceptowanej przez Zamek, podlegającej polskiemu prawu, nieodwołanej i bezwarunkowej (w szczególności bez konieczności przedkładania jakichkolwiek dokumentów), płatnej w terminie 21 dni, na pierwsze żądanie Zamku, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, wystawionej przez renomowany bank prowadzący działalność w Polsce lub renomowane towarzystwo ubezpieczeniowe prowadzące działalność w Polsce, która to gwarancja zabezpieczać będzie wszelkie zobowiązania podmiotu przystępującego do przetargu wynikające z umowy (w tym roszczenia o zapłatę czynszu, kosztów używania przedmiotu najmu, kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia umowy oraz bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu po zakończeniu umowy), do wysokości sześciokrotności Czynszu Podstawowego (miesięcznego). Zabezpieczenie powinno być utrzymane przez cały okres, na który została zawarta umowa najmu przedłużony o 3 miesiące. Gwarancja powinna zostać złożona przed wydaniem przedmiotu najmu.

4. Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z tekstem umowy najmu, który nie podlega negocjacjom (załącznik nr 3 do ogłoszenia o przetargu na najem powierzchni 365,85 m² z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną w Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie).

5. Złożenie swojej oferty w przetargu jest jednoznaczne z akceptacją treści umowy najmu.

6. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

7. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do weryfikacji wiarygodności oferenta oraz jego zdolności do należytego wykonania umowy najmu.

8. Niniejsze ogłoszenie nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

Wioleta Słoka

/ - /

p.o. Dyrektora

Zamku Książąt Pomorskich

w Szczecinie