

Wszyscy Oferenci

Pismo z dnia:

Znak:

Nasz znak:
UL-271-2/25

Data:
Niedzica, 3. kwietnia 2025 r.

dotyczy: naboru ofert na dzierżawę Ośrodka Rekreacyjnego Polana Sosny wraz z zapleczem zlokalizowanego w Niedzicy - odpowiedzi na zapytana

Zapytanie nr 1:

1. Ile wynosi podatek od gruntu i nieruchomości?

Odp.: podatek od gruntów i nieruchomości jest po stronie Wydierżawiającego.

2. Czy jest możliwość odkupu prądu od ZEW Niedzica i w jakiej cenie?

Odp.: tak, dzierżawca ma możliwość zawarcia umowy z ZEW Niedzica SA zgodnie z taryfą dostępną na stronach internetowych Spółki.

3. Jaki jest sposób rozliczania zużycia wody pobieranej ze studni znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy?

Odp.: Polana Sosny ma własne ujęcie wody. Koszty pozyskania wody i obsługi infrastruktury wodociągowej, w tym stacji uzdatniania wody są po stronie Dzierżawcy.

4. Ile wynosi składka wynikająca z zawartej przez Wydierżawiającego umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych, w szczególności od pożaru, zalania itp. oraz awarii i uszkodzeń maszyn. Czy składka ta dotyczy również wyposażenia kuchni tj. pieców, frytkownic, palników, ekspresów do kawy itp.?

Odp.: obecnie składka wynosi 9 067,36 zł/rok. Składka może ulec zmianie w zależności od obowiązującej umowy pomiędzy ZEW Niedzica SA a ubezpieczycielem. Ubezpieczeniem są objęte obiekty oraz wyposażenie zgodnie z wykazem do wglądu w Spółce.

5. Czy i w jaki sposób przyszły Dzierżawca otrzyma dostęp do edycji strony internetowej www.polanasosny.pl ?

Odp.: Domena jest własnością ZEW Niedzica SA i jest obsługiwana przez podmiot zewnętrzny.

6. Czy i w jaki sposób przyszły Dzierżawca otrzyma dostęp do profilu Polana Sosny na portalu www.booking.com ?

Odp.: profil nie jest własnością ZEW Niedzica S.A.

7. Czy w jaki sposób przyszły Dzierżawca otrzyma dostęp do profili Polana Sosny, Camping Polana Sosny, Restauracja Dwór Niedzica, Chata Spiska oraz Chata z Kir na portalu/wizytówkach www.google.com ?

Odp.: Jak wyżej – p. 6

8. Czy i w jaki sposób numery telefonu podane przy wyżej wymienionych profilach tj. 18 262 94 03 oraz 519 337 124 zostaną przekazane do użytkowania przyszłemu Dzierżawcy?

Odp.: nr tel. 18 262 94 03 nie należy do ZEW Niedzica S.A., nr tel. 519 337 124 Spółka może udostępnić na zasadach do uzgodnienia.

9. W jakim terminie zostanie udostępniony przyszłemu Dzierżawcy przedmiot dzierżawy?

Odp.: niezwłocznie po ocenie i wyborze oferty najpóźniej do 14 od dnia otwarcia ofert.

10. Jak kształtuje się uzgodniony sposób partycypacji w kosztach odbioru śmieci oraz korzystania z sanitariatów z operatorem spływu?

Odp.: do uzgodnienia z dzierżawcą terenu pod bazę spływu kajakowo-pontonowego.

13. Na jakiej zasadzie został wydzierżawiony teren bazy spływu kajakowo-pontonowego? Czy i w jakim terminie planowany jest nabór ofert / przetarg na dzierżawę przylegającej do przedmiotu dzierżawy działki na której znajduje się baza spływu kajakowo-pontonowego?

Odp.: projekt umowy jest do wglądu w siedzibie ZEW Niedzica S.A. Spółka nie planuje naboru ofert na dzierżawę terenu pod bazę.

14. Czy informacja dotycząca czynszu dzierżawy Ośrodka Rekreacyjnego – Polana Sosny za lata 2021-2025 została udostępniona publicznie lub czy istnieje możliwość uzyskania takiej informacji przed złożeniem oferty?

Odp.: Nie, informacja ta jest tajemnicą handlową ZEW Niedzica S.A.

Zapytanie nr 2:

1. czy w restauracji możliwa jest kuchnia gazowa

Odp. nie.

2. jaka jest wartość ubezpieczenia i co za tym idzie jaką część wartości polisy ponosi dzierżawca Polany Sosna bez wyciągu

Odp.: odpowiedź Zapytanie nr 1 p. 4 (kwota dotyczy tylko i wyłącznie Ośrodka Rekreacyjnego Polana Sosny tzn., bez Stacji Narciarskiej Polana Sosny).

3. jakie prace remontowo-budowlane będą prowadzone przed przekazaniem obiektu do dzierżawy a jakie w trakcie sezonu bo chata z Kir nie nadaje się do wynajmowania klientom.

Odp.: Chata z Kir jest zdatna do użytkowania jako obiekt hotelarski. Spółka planuje remont ogrodzenia w 2025 r., planuje się również podjęcie prac malarskich w sanitariatach.

4. po czyjej stronie jest serwis pomp ciepła i przepompowni wody pitnej, czy woda jest zdatna do picia, czy są gdzieś filtry i czy jest możliwa inwestycja w zmiękczacze wody by wydłużyć żywotność urządzeń.

Odp. serwis pomp ciepła i przepompowni wody jest w zakresie zwykłego korzystania z rzeczy tj. pozostaje po stronie Dzierżawcy. Stacja uzdatniania wody jest wyposażona w lampę UV, system chemicznego strącania nadmiaru żelaza i manganu oraz układ zmiękczenia wody. Istnieje możliwość doposażenia stacji w dodatkowe filtry. W kuchni Restauracji Dwór jest zainstalowany zmiękczacze wody dla potrzeb pieca konwekcyjnego.

5. czy płot przy dunajcu i schody zostaną naprawione przed przekazaniem obiektu

Odp.: prace zostaną podjęte przez Spółkę niezwłocznie, jednak bez pewności czy zostaną rozpoczęte i zakończone przed przekazaniem obiektu Dzierżawcy (patrz odp. p. 3 powyżej)

6. ze względu na późne ogłoszenie i krótki czas do rozpoczęcia ewentualnej współpracy proszę o informacje na temat: odbiór sanepidu, badanie wody, odbiór kominiarski, PPOż, czy protokoły są aktualne.

Odp.: są aktualne, wykonane przez poprzedniego Dzierżawcę.

7. w odniesieniu do paragrafu 6 pkt5 czy użyczenie odpłatne miejsca pod jakąś atrakcją jest wg Was dopuszczalne np sprzedawca oscypków ze swoim stolikiem, czy plac zabaw dla dzieci

Odp. Tak ale będzie to wymagać osobnych uzgodnień (patrz. § 6 ust. 3-5 projektu umowy)

8. w odniesieniu do ppkt 7.6 na stronie 2 projektu umowy co wchodzi w skład negocjacji uzgodnień z dzierżawcą stacji narciarskiej Polana Sosny w zakresie wody i ścieków

Odp. Punkt ujęcia wody oraz stacja uzdatniania wody będzie w dyspozycji Dzierżawcy Ośrodka Rekreacyjnego Polana Sosny (również koszty związane z ich obsługą, w tym energia elektryczna). Jest to infrastruktura, która zaopatruje w wodę również Stację Narciarską (wyciąg). Zatem dzierżawca Stacji Narciarskiej jest zobowiązany do uzgodnienia warunków i zasad korzystania z wodociągu.

9. co to są "zasady ogólne" w przypadku ppkt 7.11 projektu umowy

Odp.: tzn. obowiązujące w Ośrodku Rekreacyjnym dla klientów zewnętrznych ustalone przez Dzierżawcę.

10. w paragrafie 7 pkt1 jest mowa o stanie przydatnym do użytku, co zrobicie jeżeli okaże się że sprzęt w kuchni nie działa lub nie spełnia wymogów sanitarnych np kuchnia elektryczna już wiemy że jest niesprawna i zmywarka również, już po podpisaniu umowy???

Odp.: jeżeli uszkodzenie sprzętu będącego elementem wyposażenia obiektów zostanie stwierdzone przy przekazaniu przedmiotu dzierżawy, to taki element zostanie przekazany z odpowiednią adnotacją.

Zwracamy uwagę, że to przyszły Dzierżawca podejmuje decyzję o zakresie prowadzenia działalności (i ponosi ryzyko), potrzebach z tego wynikających, a w konsekwencji niezbędnej bazie sprzętowej.

11. Jaka jest na polanie sosny sytuacja z internetem i co z monitoringiem.

Odp.: dostęp do usług telekomunikacyjnych zapewnia sobie Dzierżawca we własnym zakresie. Centrala telefoniczna i monitoring wizyjny analogowy są na wyposażeniu Ośrodka. Ich obsługa jest po stronie Dzierżawcy.

Zapytanie nr 3

1. Czy jest możliwość (w razie nierozstrzygnięcia przetargu) wyodrębnienia obiektów do osobnej dzierżawy?

Odp.: Nie

2. w związku z aktualnym stanem i wyposażeniem (brak pościeli, niekompletna kuchnia, instalacje częściowo wymagające zaangażowania) czy jest możliwość podpisania umowy dzierżawy na dłuższy okres niż 180dni? Przy tak krótkim okresie czasu obiekt będzie w trakcie dostosowywania go do uruchomienia i nie pokryje kosztów, co więcej motywacja do inwestowania własnych środków z tak krótkim okresem umowy jest niewielka.

Odp.: zgodnie z warunkami naboru – umowa zostanie zawarta na 180 dni

Zapytanie nr 4

1. w jakim terminie po wyborze oferty potencjalny przyszły dzierżawca może rozpocząć działalność w Ośrodku Rekreacyjnym Polana Sosny ?

Odp.: udzielono w Zapytanie nr 1 p. 9

2. czy Ośrodek Rekreacyjny Polana Sosny posiada aktualne przeglądy umożliwiające potencjalnemu dzierżawcy rozpoczęcie działalności:

- przeglądy budowlane 1 roczne i 5 letnie
- przeglądy elektryczne 1 roczne i 5 letnie
- przeglądy ppoż 1 roczne (hydranty wewnętrzne i zewnętrzne oraz gaśnice wewnętrzne i zewnętrzne)
- przeglądy kominiarskie minimum 1 roczne

Odp.: tak, są aktualne lub w przypadku braku aktualności na dzień przekazania przedmiotu dzierżawy, zostaną wykonane przez ZEW Niedzica SA.

3. czy ZEW Niedzica S.A. przed przekazaniem obiektu potencjalnemu dzierżawcy wykona remont łazienek na Campingu ?

Odp.: planuje się przeprowadzenia prac malarskich.

4. czy ZEW Niedzica S.A. przed przekazaniem obiektu potencjalnemu dzierżawcy wykona remont ogrodzenia Campingu, części miejsc pod campery oraz wykonanie nowej tablicy informacyjnej ?

Odp.: patrz odpowiedzi Zapytanie nr 2 p. 3 i 5. Miejsca pod kampery nie są przewidziane do remontu, nowa tablica informacyjna nie zostanie wykonana.

5. czy ZEW Niedzica S.A. zapewnia potencjalnemu dzierżawcy kontynuację korzystania: ze strony internetowej www.polanasosny.pl z profilu na FB <https://www.facebook.com/zespolekreacyjny/> z istniejącej poczty mailowej repcja.polanasosny@gmail.com ew zapewnienie możliwości korzystania z podstron www.niedzica.pl dotyczących Chaty Spiskiej i Chaty z Kir, Campingu i Restauracji

Odp.: odpowiedź Zapytanie nr 1 p. 5-7, ZEW Niedzica SA nie jest właścicielem profilu na FB, jak również poczty na gmail.com, natomiast zapewni możliwość korzystania ze wskazanych podstron www.niedzica.pl

6. czy ZEW Niedzica S.A. zapewnia potencjalnemu dzierżawcy korzystanie z istniejącej sieci z sygnałem TV oraz sieci internetowej ?

Odp.: patrz Zapytanie nr 2 p. 10. Istniejące w Ośrodku sieci teleinformatyczna i tv umożliwiają korzystania z usług dostawców zewnętrznych, z którymi należy zawrzeć stosowne umowy.

7. podczas wizji lokalnej w dniu 01.04.2025 zauważyłem, że pokojach Chaty Spiskiej i Chat z Kir nie ma ani jednej sztuki pościeli (kołdry, poduszki, koce) oraz nie ma ani jednej sztuki poszew, poszewek, prześcieradeł, ręczników - czy w tym wypadku potencjalny dzierżawca przejmuje "pusty" obiekt bez wyposażenia umożliwiającego prowadzenie działalności ?

Odp.: Dzierżawca przejmuje obiekt z zastanym wyposażeniem.

8. podczas wizji lokalnej w dniu 01.04.2025 dostałem informację, że w Chacie Spiskiej i Chacie z Kir zamontowane telewizory w pokojach nie są objęte dzierżawą - czy w tym wypadku potencjalny dzierżawca przejmuje obiekt bez telewizorów w pokojach ?

Odp.: jak wyżej (p.7)

9. podczas wizji lokalnej w dniu 01.04.2025 zauważyłem, że w Restauracji Dwór nie ma żadnego wyposażenia poza: piecem konwekcyjnym, płytą grzewczą z 4 palnikami elektrycznymi, dwukomorową frytkownicą, oraz płytą grillową, dwoma chłodniami pionowymi, ekspresem do kawy - czy ZEW Niedzica S.A. w ramach dzierżawy udostępni obiekt Restauracji Dwór bez żadnego innego wyposażenia które jest niezbędne do rozpoczęcia prowadzenia działalności ?

Odp.: jak wyżej (p. 7)

Otrzymują:

1. strona internetowa Zamawiającego


Dariusz Łatawiec