

ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na najem  
Zespołu Pałacowo-Parkowego w Małkocinie wraz z wyposażeniem



**Obiekt zlokalizowany jest w północnej części wsi Małkocin pod nr 37, oddalony ok. 8 km na północ od Stargardu i ok. 40 km na póln.-wsch. od Szczecina.**

Działka o nr ewidencyjnym 817, obręb 0015 Małkocin.

Powierzchnia działki – 72 844 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia netto budynku głównego z oficyną wynosi 1 774 m<sup>2</sup>

Powierzchnia netto budynków gospodarczych wynosi odpowiednio 72,1 m<sup>2</sup> oraz 135,30 m<sup>2</sup>

Księga wieczysta nr: SZ1T/00099134/1.

## **SZCZEGÓLOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI**

**W skład Zespołu Pałacowo-Parkowego wchodzi:**

1) **pałac wraz z oficyną ma powierzchnię 1 774 m<sup>2</sup>**, zbudowany został w I połowie XIX w.; wewnątrz dworu zostało wykonane w stylistyce XIX w. – wykończenie ma charakter pałacowy; w budynku głównym znajduje się Sala Myśliwska (77,5 m<sup>2</sup>), zaplecze kuchenne z jadalnią i



# UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI

22 pokoje gościnne z 50 miejscami noclegowymi, w pokojach 2-, 3- i 4-osobowych z pełnym węzłem sanitarnym;

2) **budynek gospodarczy** z kotłownią o powierzchni 135,30 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy o powierzchni 72,1m<sup>2</sup>

3) **parking** - jedna część parkingu znajduje się na froncie pałacu i jest wyłożona kostką brukową; druga z tyłu, ukryta za oranżerią, wyłożona kamiennymi płytami; obydwa parkingi mogą pomieścić ok. 30 samochodów osobowych; posesja jest ogrodzona.

4) **park** - niezwykle ważna część ZPP w Małkocinie, ze względu na walory przyrodnicze i rekreacyjne, stanowi 5-ciohektarowy park, założony w połowie XIX wieku, z zachowaną współcześnie formą.

**Zespół Pałacowo-Parkowy (pałac, oficyna, park) wpisany został do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A 1512, jako zespół dworsko-parkowy i znajduje się pod ścisłym nadzorem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

Z najmu wyłączony jest lokal mieszkalny nr 2 o pow. 79,36 m<sup>2</sup> znajdujący się w oficynie pałacu, będący przedmiotem odrębnej umowy najmu na potrzeby mieszkaniowe oraz budynek gospodarczy o pow. 72,1 m<sup>2</sup>, w którym znajdują się cztery garaże, będące przedmiotem odrębnej umowy najmu.

W związku z powyższym wynajmowana powierzchnia wynosi odpowiednio:

Pałac z oficyną – 1774 m<sup>2</sup>

Budynek gospodarczy – 135,30 m<sup>2</sup>

Na mocy decyzji administracyjnej nr 37/09/22 wydanej przez Wójta Gminy Stargard zespół pałacowo-parkowy wraz z terenem przyległym został przeznaczony do wykonania świadczeń rzeczowych na rzecz obrony. W razie ogłoszenia mobilizacji i w czasie wojny posiadacz jest obowiązany przystąpić do wykonania świadczenia natychmiast, po otrzymaniu wezwania.

## SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU

1. Składanie ofert: w formie pisemnej w zamkniętych kopertach z napisem: „**Oferta na najem Zespołu Pałacowo-Parkowego w Małkocinie**”, w terminie do dnia 13.08.2025 r. do godziny 12.00 w siedzibie Uniwersytetu Szczecińskiego w Szczecinie przy al. Papieża Jana Pawła II 31, (budynek administracji), pok. 109. Dopuszcza się możliwość przesłania oferty za pośrednictwem poczty. Ofertę w zamkniętej kopercie oznaczonej „**Oferta na najem Zespołu Pałacowo-Parkowego w Małkocinie**” należy



# UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI

przesłać w terminie do 13.08.2025 r. do godziny 12.00 na adres Uniwersytetu Szczecińskiego w Szczecinie przy al. Papieża Jana Pawła II 31, (budynek administracji), pok. 109.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 14.08.2025 r. o godzinie 09.00 w budynku Uniwersytetu Szczecińskiego w Szczecinie przy al. Papieża Jana Pawła II 31, (budynek administracji), pok. 109.

Przed przystąpieniem do przetargu należy zapoznać się z dokumentacją przetargową, która udostępniona jest w Uniwersytecie Szczecińskim w Dziale Obsługi Gospodarczej, ul. Jana Pawła II 31 w Szczecinie, pok. 010, tel. 91 444 13 12, w godz. od 8.00 do 14.00. po wcześniejszym umówieniu się telefonicznym lub pod adresem internetowym: [www.malkocin.usz.edu.pl/najem/](http://www.malkocin.usz.edu.pl/najem/). Przed przystąpieniem do przetargu można zapoznać się z dokumentacją techniczną wyszczególnioną poniżej, która także udostępniona jest w Uniwersytecie Szczecińskim w Dziale Obsługi Gospodarczej. Dokumentacja nie jest dostępna w wersji elektronicznej.

W celu dokonania oględzin nieruchomości należy kontaktować się z Kierownikiem obiektu, p. Bożenną Białecką tel. 91 577 09 44. Nieruchomość objęta przedmiotowym postępowaniem może być przedmiotem oględzin w terminie do dnia 13.08.2025 r, po uprzednim ustaleniu terminu z Kierownikiem obiektu.

Informacji szczegółowych dotyczących przetargu udziela p. Kamila Paczkowska-Koś, tel. 91 444 13 12.

## **Udostępniona dokumentacja techniczna:**

1. Dokumentacja konserwatorska p.n. „Stolarka drzwiowa i okienna Pałacu w Małkocinie. Inwentaryzacja stanu zachowania i zalecenia konserwatorskie”.
2. „Program prac konserwatorskich dla zabytkowego parku w Zespole Pałacowo – Parkowym Uniwersytetu Szczecińskiego w Małkocinie” wykonany przez Pracownię Dendrologiczno–Projektową Justyna Kobylińska – Kubus we wrześniu 2023 roku; główny autor dr hab. inż. Marcin Kubus, prof. ZUT
3. Dokumentacja projektowa p.n. „Wymiana stolarki okiennej i 4 sztuk zewnętrznej drzwiowej w Zespole Pałacowo–Parkowym Uniwersytetu Szczecińskiego w Małkocinie” wykonana przez Pracownię Projektową Konserwacji Zabytków sp. z o.o. w Szczecinie we wrześniu 2023 roku; główny projektant - mgr inż. arch. Barbara Garncarz.
4. Dokumentacja projektowa p.n. „Remont pałacu w zakresie wymiany zewnętrznej stolarki drzwiowej” wykonana przez Pracownię Projektową Konserwacji Zabytków sp. z o.o. w Szczecinie we wrześniu 2023 roku; główny projektant - mgr inż. arch. Barbara Garncarz.
5. Program robót budowlanych p.n. „Remont posadzki zewnętrznej tarasu w elewacji północnej Pałacu” wykonany przez Pracownię Projektową Konserwacji Zabytków sp. z o.o. w Szczecinie w sierpniu 2023 roku; główny projektant - mgr inż. arch. Barbara Garncarz.



# UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI

6. Raport z audytu dostępności architektonicznej z maja 2023 roku.
7. Ocena stanu technicznego Zespołu Pałacowo-Parkowego w Małkocinie.

## **PRZEZNACZENIE WYNAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ NAJEMCĘ**

Nieruchomość może być - po niezbędnym dostosowaniu jej przez najemcę i na jego koszt - przeznaczona na działalność biurową, hotelową, gastronomiczną, kulturalną, promocyjną, medyczną, dom opieki.

Wszelkie ulepszenia lub przebudowa pomieszczeń możliwa jest na koszt najemcy wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

## **OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY**

Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej. Najemca może ją prowadzić w formie jednoosobowej działalności gospodarczej, spółki cywilnej, spółki osobowej lub kapitałowej. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przyjętych ogólnie norm i zasad „dobrego sąsiedztwa”, w tym w szczególności w stosunku do najemców zamieszkałych w lokalu nr 2 w oficynie pałacu oraz najemcy budynku gospodarczego, będącego przedmiotem odrębnej umowy najmu.,

Opłaty obciążające bezpośrednio Najemcę:

- 1) podatek od nieruchomości – na rzecz Gminy Stargard w wysokości ustalonej przepisami prawa miejscowego,
- 2) opłaty eksploatacyjne: w tym opłaty za wodę i wywóz odpadów, energię elektryczną, opłaty telekomunikacyjne, zakup oleju opałowego.

## **OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI**

Bezwzględnie zakazuje się:

- a) sprzedaży alkoholu osobom poniżej 18 roku życia,
- b) sprzedaży produktów mogących powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczy, nawet jeżeli produkty te są przeznaczone do spożycia,
- c) instalowania automatów do gier i do gier o niskich wygranych.

## **OPIS WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH ZAWARTOŚCI OFERTY**

1. Materiały związane z przetargiem, tj. ofertę oraz wszystkie wymagane dokumenty należy złożyć według wzoru i zasad określonych w niniejszych szczegółowych warunkach przetargu.



# UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI

2. **Ofertę** należy przygotować na formularzu stanowiącym załącznik nr 2 do ogłoszenia.

3. **Do oferty należy dołączyć:**

- a) oryginał lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem (jeśli pełnomocnik jest adwokatem albo radcą prawnym) pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy,
- b) aktualne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą złożenia oferty zaświadczenie z właściwego ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami, według stanu na datę ogłoszenia przetargu lub oświadczenia o braku zaległości w ww. opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem do dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy najmu,
- c) parafowany wzór umowy najmu (załącznik nr 3 do ogłoszenia),
- d) oświadczenie o akceptacji warunków uczestnictwa w przetargu (załącznik 1 do ogłoszenia).

4. Zaleca się ponumerowanie stron i spięcie w sposób uniemożliwiający wysunięcie kartki.

5. Brak któregośkolwiek z wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty.

## **OPIS KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT**

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja przetargowa bierze pod uwagę jako **jedynе kryterium zaoferowaną wysokość czynszu netto za miesiąc (bez podatku VAT)**.
2. Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy złożonych ofert, wybiera najkorzystniejszą ofertę lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
3. Oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni. Oferent ma prawo do przedłużenia terminu związania ofertą o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą powoduje, iż Oferent zostaje z tego tytułu wykluczony z przetargu, a jego oferta podlega odrzuceniu.
4. Zastrzega się bez podania przyczyny i w każdym czasie prawo do odwołania przetargu w całości lub w części lub unieważnienia przetargu na każdym etapie postępowania. Zastrzega się również prawo do zmian warunków przetargu.
5. Wyniki przetargu zostaną podane na oficjalnej stronie internetowej Uniwersytetu Szczecińskiego.

## **WARUNKI NAJMU NIERUCHOMOŚCI**

Z wyłonionym w drodze niniejszego przetargu podmiotem zostanie zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony. Podpisanie umowy najmu będzie możliwe dopiero po uzyskaniu przez Uniwersytet Szczeciński zgody Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na



# UNIWERSYTET SZCZECIŃSKI

podpisanie umowy z wyłonionym podmiotem i zaproponowany profil prowadzonej działalności przez potencjalnego Najemcę.

## **Najemca jest zobowiązany do:**

- a) prowadzenia zwykłej codziennej eksploatacji nieruchomości, dokonywaniu napraw i konserwacji obiektu budowlanego,
- b) utrzymywania przedmiotu najmu w czystości i porządku, w tym dbania o zagospodarowanie terenu i zabytkowy park. Najemca zobowiązany jest do wykonania prac zachowawczo–pielęgnacyjnych wskazanych w „Programie prac konserwatorskich dla zabytkowego parku w Zespole Pałacowo–Parkowym Uniwersytetu Szczecińskiego w Małkocinie” wykonanym przez Pracownię Dendrologiczno–Projektową Justyna Kobylińska–Kubus, a w okresie zimowym do odśnieżania nieruchomości, odśnieżania dachów, usuwania sopli,
- c) realizowania obowiązków związanych z ochroną przeciwpożarową, przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp oraz ochrony środowiska,
- d) wykonywania czynności dozoru technicznego, ochrony obiektu budowlanego,
- e) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych dotyczących przedmiotowej nieruchomości,
- f) poddawania kontroli budynku, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2024 poz. 725 ze zm.),
- g) prowadzenia dla budynku książki obiektu budowlanego zgodnie z wytycznymi określonymi w art. 64 Prawo budowlane (Dz.U.2024, poz.725 ze zm.),
- h) do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa Budowlanego, Prawa Geodezyjnego i Kartograficznego, przepisów sanitarnych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu, ustawy o ochronie przeciwpożarowej,
- i) ubezpieczenia wniesionego mienia i ubezpieczenia prowadzonej działalności.

## **ZAWARCIE UMOWY**

Udostępnienie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie zawartej umowy oraz protokołu zdawczo-odbiorczego, po spełnieniu warunków określonych w umowie.