

SPECYFIKACJA WARUNKÓW PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO
nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. Jana Pawła II nr 7

Wynajmujący:

Miasto Poznań - Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji (POSiR), Samorządowy Zakład
Budżetowy, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań
nr tel: 61 835 79 00
nr fax: 61 835 41 53
strona internetowa: www.posir.poznan.pl

1. Opis przedmiotu przetargu:

- 1.1. Przedmiotem przetargu jest najem części nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Jana Pawła II nr 7, oznaczonej geodezyjnie: obręb Komandoria, ark. 27, dz. 1/5 o powierzchni 3927 m², zapisana w księdze wieczystej nr PO2P/00100339/7 wraz ze zlokalizowanym na niej budynkiem hali sportów walki o powierzchni użytkowej 481,55 m² i kubaturze 2300,96 m³.
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze działania Oddziału POSiR - Malta (ul. Wiankowa 3)
Mapę nieruchomości przedstawia **załącznik nr 1** do Specyfikacji.
- 1.2. Okres najmu – 15 lat.
- 1.3. Przedmiot najmu jest własnością Miasta Poznania zarządzaną przez POSiR
- 1.4. Cele określone przez Wynajmującego do realizacji na przedmiocie najmu:
Ze względu na specyfikację miejsca Wynajmujący wymaga, aby przedmiot najmu był użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem na:
 - działalność turystyczno – rekreacyjno – sportową;
 - dystrybucję sprzętu sportowego, turystycznego i żywności;
 - propagowanie różnych form aktywności fizycznej;
 - prowadzenie nieodpłatnych zajęć sportowych dla dzieci z rodzin dysfunkcyjnych

2. Opis warunków udziału w przetargu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków:

2.1. Warunkiem udziału przez Oferenta w postępowaniu jest:

- a) niezaleganie z uiszczaniem podatków z wyjątkiem przypadków uzyskania przewidzianych prawem zwolnień, odroczeń, rozłożenia na raty zaległych płatności lub wstrzymania w całości wykonania decyzji właściwego organu – potwierdzone stosownym zaświadczeniem wystawionym nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- b) niezaleganie z uiszczaniem opłat na rzecz Wynajmującego, z wyjątkiem uzyskania zwolnienia, odroczenia lub rozłożenia na raty zaległych płatności
- c) wniesienie na rachunek bankowy Wynajmującego wadium w wysokości 2000,00 zł.
- d) złożenie oświadczenia, że po wygraniu przetargu Oferent dokona

dotychczasowemu najemcy zwrotu kwoty poniesionych na obiekt nakładów w wysokości: 696.214,91 zł (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście czternaście złotych—91/100) w terminie dwóch tygodni od dnia zakończenia przetargu oraz, że zawarcie umowy nastąpi w terminie dwóch tygodni od dnia uznania środków na koncie dotychczasowego najemcy.

2.2. Oświadczenia i dokumenty, jakie należy złożyć wraz z ofertą, w celu potwierdzenia warunków udziału w przetargu:

- a) aktualny odpis z właściwego rejestru dla Oferenta, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert w niniejszym przetargu lub wydruk z portalu Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) lub wydruk z portalu Krajowego Rejestru Sądowego
- c) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert
- d) oświadczenie Oferenta o niezaleganiu z uiszczaniem opłat na rzecz Wynajmującego lub oświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności.
- e) oświadczenie Oferenta o spełnianiu warunków udziału w niniejszym przetargu – wzór stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej specyfikacji.
- f) oświadczenie oferenta dotyczące zwrotu dotychczasowemu najemcy kwoty poniesionych nakładów oraz akceptację warunków zawarcia umowy – wzór stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej specyfikacji
- g) dowód (potwierdzenie) wniesienia wadium

Sposób dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od Oferentów określony został według formuły „spełnia – nie spełnia”. Niespełnienie choćby jednego warunku skutkować będzie odrzuceniem oferty. Ocena spełniania warunków dokonywana będzie wyłącznie na podstawie oświadczeń i dokumentów żądanych w niniejszej specyfikacji i złożonych wraz z ofertą.

Oferty nie spełniające warunków udziału w przetargu zostaną odrzucone

Dokumenty powinny być złożone w formie oryginału lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Oferenta, za wyjątkiem pełnomocnictwa, które powinno być złożone w oryginale lub kopii poświadczonych notarialnie za zgodność z oryginałem.

3. Opis sposobu obliczenia wartości oferty:

- 3.1. Przy obliczaniu wartości oferty należy uwzględnić wszelkie elementy oraz posiadane informacje o przedmiocie przetargu, a także wymagania i warunki najmu określone w niniejszej Specyfikacji oraz jej załącznikach.
Żadne roszczenia z tytułu zmiany kwoty po zawarciu umowy nie będą uwzględniane.
- 3.2. Przy obliczaniu wartości oferty należy uwzględnić w szczególności wszystkie zobowiązania Oferenta wobec Wynajmującego oraz inne obowiązki wynikające z postanowień umownych, zawartych we wzorze umowy najmu stanowiącym **załącznik nr 5** do niniejszej Specyfikacji, zgodnie z którym umowa zostanie zawarta.
- 3.3. Rozliczenie następować będzie tylko w złotych polskich.

4. Opis sposobu oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty:

- 4.1. Wynajmujący wymaga, aby oferowana wysokość czynszu za nieruchomość wraz ze zlokalizowanym na niej budynkiem nie była niższa niż 2464,00 netto miesięcznie. Oferenci proponujący warunki najmu poniżej podanego progu wysokości czynszu zostaną wykluczeni z postępowania, a ich oferty nie będą oceniane.
- 4.2. Wynajmujący wymaga, aby Najemca zrealizował w ramach modernizacji i inwestycji w okresie **pierwszych 3 lat lat trwania umowy**, następujące prace **za kwotę min. 50.000,00 zł netto (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100)** izolacja termiczna dachu dwuspadowego.

Inne, dodatkowe prace modernizacyjne i inwestycyjne należy osobno wymienić w załączniku nr 4 do niniejszej specyfikacji (formularz oferty).

- 4.3. Ocenie będzie podlegać wysokość proponowanego czynszu najmu (60 punktów) oraz wysokość oferowanych nakładów na modernizację i nowe inwestycje (40 punktów).
- 4.4. Sposób oceny ofert:

Oferta, w której oferowany czynsz miesięczny za najem będzie najwyższa, otrzyma maksymalną liczbę punktów w tej części przetargu (60).

Pozostali Oferenci uzyskają proporcjonalnie mniej punktów obliczonych według wzoru:

$$\text{liczba punktów} = \frac{\text{wysokość czynszu w analizowanej ofercie}}{\text{najwyższy oferowany czynsz}} \times 60$$

Oferta, w której oferowana wysokość nakładów na przedmiot umowy będzie najwyższa, otrzyma maksymalną liczbę punktów w tej części przetargu (40).

Pozostali Oferenci uzyskają proporcjonalnie mniej punktów obliczonych według wzoru analogicznego do zaprezentowanego powyżej.

Punkty będą obliczane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Umowa najmu zostanie zawarta z Oferentem, który otrzyma łącznie najwyższą liczbę punktów.

Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór będzie utrudniony lub niemożliwy, komisja przetargowa zorganizuje dodatkowy przetarg ustny pomiędzy tymi Oferentami. Komisja zawiadomi na piśmie równorzędnych Oferentów o terminie dodatkowego przetargu ustnego. W trakcie przetargu ustnego Oferenci składają propozycje do protokołu, po przeanalizowaniu których komisja podejmuje ostateczną decyzję.

5. Opis sposobu przygotowania i złożenia oferty:

Do oferty należy dołączyć:

- 5.1. Dokumenty i oświadczenia wskazane w niniejszej Specyfikacji;
- 5.2. Jeżeli zasady reprezentacji nie wynikają jednoznacznie z przedłożonych wypisów (odpisów), wymaga się złożenia dokumentu jednoznacznie wskazującego osobę uprawnioną do reprezentowania składającego ofertę (pełnomocnictwa).
- 5.3. Oferta musi być sporządzona na piśmie trwałą techniką w języku polskim, pismem czytelnym, oraz zostać podpisana przez osobę(y) uprawnioną do reprezentowania Oferenta w obrocie gospodarczym zgodnie z aktem rejestracyjnym i wymogami ustawowymi;
- 5.4. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę;
- 5.5. Ofertę składa się w jednym egzemplarzu;
- 5.6. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych oraz ofert wariantowych;

- 5.7. Ewentualne poprawki powinny być dokonane czytelnie oraz opatrzone podpisem osób podpisujących ofertę;
- 5.8. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ją Oferent;
- 5.9. Ofertę należy złożyć na formularzu załączonym do Specyfikacji lub przepisany z zachowaniem kolejności i pełnego zakresu treści (**załącznik nr 4**);
- 5.10. W celu zabezpieczenia oferty przed dekompletacją wszystkie kartki i załączniki należy ponumerować, całość złączyć i opatrzyć spisem treści;
- 5.11. Opakowanie (kopertę) lub inny rodzaj zabezpieczenia uniemożliwiający zapoznanie się z treścią oferty przed terminem otwarcia ofert, należy zaadresować do Wynajmującego, oznaczyć nazwą i adresem Oferenta oraz opisać hasłem: „**PRZETARG – ul. Jana Pawła II**” – **nie otwierać przed 12.08.2016r. godz. 12.00**.....
- 5.12. Dodatkowo do oferty należy dołączyć dowód wniesienia wadium.

6. Miejsce i termin składania i otwarcia ofert:

- 6.1. Oferty należy składać **do dnia 11.08.2016r. do godz. 15.00** w sekretariacie siedziby Wynajmującego w Poznaniu przy ul. Chwiałkowskiego 34.
Oferty składa się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- 6.2. Otwarcie ofert odbędzie się **w dniu 12.08.2016r. godz. 12.00** w sali konferencyjnej w siedzibie Wynajmującego w Poznaniu przy ul. Chwiałkowskiego 34.
- 6.3. Podczas otwarcia ofert podana zostanie nazwa (firma) i adres (siedziba) Oferenta, którego oferta jest otwierana, a także wartość oferty.
- 6.4. Oferty złożone po terminie nie będą otwierane i rozpatrywane.

7. Zapytania i wyjaśnienia:

Wszelkie zapytania dotyczące przedmiotu przetargu i spraw formalnych kierować należy:

– na adres Wynajmującego: Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań;

– pod nr tel: (61) 835 79 08,

– na adres e-mail: sekretariat@posir.poznan.pl.

Osoba do kontaktu z Oferentami:

- **wizja terenowa:** Jarosław Forycki Kierownik Oddziału Malta, j.forycki@posir.poznan.pl tel. 061 876 6150

- **sprawy przetargu:** Agata Bartczak, a.bartczak@posir.poznan.pl, tel. 061 835 7908

Wyjaśnienia będą udzielone Oferentom niezwłocznie na piśmie oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Pytania przekazane w terminie późniejszym niż 6 dni przed terminem otwarcia ofert pozostaną bez odpowiedzi.

Każdy zainteresowany Oferent może obejrzeć nieruchomość stanowiącą przedmiot przetargu od poniedziałku do piątku w godzinach 10:00 – 15:00 po wcześniejszym

telefonicznym uzgodnieniu.

8. Sposób porozumiewania się:

- 8.1. W niniejszym postępowaniu oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wynajmujący i Oferenci przekazują pisemnie. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje przekazane za pomocą telefaksu lub drogą elektroniczną uważa się za złożone w terminie, jeżeli zostały przekazane w taki sposób, że można zapoznać się z ich treścią przed upływem terminu i zostały niezwłocznie potwierdzone pisemnie w korespondencji dostarczonej adresatowi.
- 8.2. W przypadku przekazania oświadczenia, wniosku, zawiadomienia lub informacji za pomocą telefaksu lub drogą elektroniczną, na żądanie nadawcy adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić otrzymanie przesyłki.
- 8.3. Niniejsze postępowanie prowadzi się w języku polskim.

9. Termin związania ofertą:

- 9.1. Okres związania ofertą wynosi 60 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 9.2. W uzasadnionych przypadkach na co najmniej 7 dni przed upływem terminu związania ofertą Wynajmujący może zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania ofertą o oznaczony okres, jednak nie dłużej niż 30 dni.
- 9.3. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie tego terminu nie powoduje utraty wadium.
- 9.4. Zgoda Oferenta na przedłużenie okresu związania ofertą jest dopuszczalna tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium, a jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą.

10. Wymagania dotyczące wadium:

- 10.1. Wadium w wysokości 2000,00 PLN wnosi się przed upływem terminu składania ofert. Ważność wadium wynosi 60 dni. Bieg terminu ważności wadium rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 10.2. Wadium należy wnieść w formie pieniądza.
Wpłaty wadium należy dokonywać przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego (nr konta: **29 1020 4027 0000 1302 1262 2371**).
- 10.3. Potwierdzenie dokonania przelewu winno być dołączone do oferty. Wniesienie wadium w pieniądzu będzie skuteczne, jeżeli przed upływem wskazanego do składania ofert terminu znajdzie się na rachunku bankowym Wynajmującego.
- 10.4. Oferent, który nie wnieśli wadium, zostanie wykluczony z postępowania, a jego oferta zostanie uznana za odrzuconą.
- 10.5. Wynajmujący zwróci wadium niezwłocznie, jeżeli:
 - a) upłynie termin związania ofertą,
 - b) Oferent nie wygra przetargu,
 - c) przetarg zostanie unieważniony.
- 10.6. Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone na wniosek Oferenta:
 - a) który wycofał ofertę,
 - b) którego oferta została odrzucona.

- 10.7. Wynajmujący zwróci wadium pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
- 10.8. Wynajmujący zatrzyma wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
- odmówił lub uchyla się od zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w niniejszej specyfikacji oraz wzorze umowy stanowiącym **załącznik nr 5**
 - nie wniósł wymaganej kaucji, a Wynajmujący rozwiązał umowę z tej przyczyny,
 - zawarcie umowy najmu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

11. Postanowienia końcowe:

- 11.1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa składająca się z przedstawicieli Wynajmującego.
- 11.2. Komisja sporządza pisemny protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół jest jawny po zakończeniu postępowania.
- 11.3. Nie przewiduje się środków odwoławczych od zatwierdzonego przez Wynajmującego stanowiska Komisji przetargowej o wyniku postępowania.
- 11.4. Wynajmujący zawiadomi niezwłocznie Oferentów o wyniku postępowania, informując ich o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz odrzuceniu pozostałych ofert z uzasadnieniem.
- 11.5. Wynajmujący zawiadomi osobę wybraną jako Najemcę o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia uznania środków na koncie dotychczasowego Najemcy
- 11.6. Niedopełnienie obowiązku zawarcia umowy w uzgodnionym terminie uznane zostanie za uchylanie się od jej zawarcia.
- 11.9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
- 11.10. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość ustalenia początku terminu obowiązywania umowy najmu nie później niż 60 dni od dnia jej zawarcia.

Załączniki :

1. Mapa nieruchomości
2. Oświadczenie oferenta
3. Oświadczenie oferenta o zwrocie nakładów
4. Formularz oferty
5. Wzór umowy

Zatwierdzam:


DYREKTOR
Zbigniew Maciołowski