

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU

**Opis warunków udziału w postępowaniu w trybie przetargu
na wynajem powierzchni komercyjnej przeznaczonej
pod działalność usługową (np. fitness, siłownia, gabinet
masażu, SPA) w budynku
krytej pływalni w Kępnie przy ul. Sportowej 11**

PROJEKT KĘPNO Sp. z o.o.
ul. Sportowa 9, 63-600 Kępno
NIP 619-19-20-601, REGON 251591021

**Zatwierdzam:
Prezes Zarządu
Karolina Pilarczyk- Dworaczyńska**

PREZES ZARZĄDU

Karolina Pilarczyk-Dworaczyńska

Kępno, 10 sierpnia 2018 r.

A. Informacje wstępne / ogólne

I. Wynajmujący:

PROJEKT KĘPNO SP.Z O.O.,
Adres: ul. Sportowa 9, 63-600 Kępno
Godz. pracy administracji: 8:00 – 16:00
NIP: 619-19-20-601 Regon: 251591021 KRS: 000167008
e-mail: biuro@pk.kepno.pl
strona internetowa: www.pk.kepno.pl
tel. 668 119 787

II. Oznaczenie postępowania

Postępowanie, którego dotyczy niniejsza Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu oznaczone jest znakiem **KP 2/08/2018** Oferenci we wszelkich kontaktach z Wynajmującym powinni powoływać się na ten znak.

III. Informacje uzupełniające

1. Oferent winien zapoznać się z całością niniejszej SIWP.
3. Wszystkie formularze załączone do niniejszej SIWP stanowiące jej integralną część należy wypełnić ściśle według wskazówek.
4. Ofertę należy złożyć na załączonych formularzach.
5. Formularze przepisywane przez Oferenta muszą zachować identyczną treść i powinny zachować układ graficzny określony w SIWP.
6. Ryzyko błędu przy przepisywaniu formularzy obciąża Oferenta.
7. Koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi Oferent.
8. Oferta wraz z załącznikami musi być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Oferenta. Upoważnienie do podpisania oferty musi być dołączone do oferty, jeżeli nie wynika ono z innych dokumentów załączonych przez Oferenta.
Jeśli osoba/osoby podpisująca ofertę działa na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi w swej treści jednoznacznie wskazywać uprawnienie do podpisania oferty. Pełnomocnictwo to musi zostać dołączone do oferty i musi być złożone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem (kopia pełnomocnictwa powinna być poświadczona notarialnie).
9. Wynajmujący, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zastrzega sobie prawo modyfikacji SIWP. Modyfikacja może mieć miejsce w każdym czasie, przed upływem terminu do składania ofert. Informacja o dokonanej modyfikacji zostanie niezwłocznie zamieszczona na stronie internetowej Wynajmującego i będzie wiążąca dla uczestników przetargu.
10. Wszelkie pisma przesłane przez Oferenta drogą e-mailową, w trakcie trwania procedury przetargowej należy koniecznie potwierdzić w formie pisemnej poprzez złożenie osobiste, przesłanie pocztą lub dostarczenie przez kuriera, przesłanym pocztą lub dostarczonym przez kuriera. Z pismem przesłanym do Wynajmującego drogą e-mailową po godzinie 16:00 Wynajmujący może zapoznać się następnego dnia roboczego.

B. Opis przedmiotu postępowania

Przetargiem objęta jest powierzchnia komercyjna przeznaczona pod działalność usługową wynosząca 50,39 m² (lokal nr 0.02 i 0.02a) i 158,76 m² (lokal nr 0.03) znajduje się ona na parterze w budynku krytej pływalni w Kępnie przy ul. Sportowej 11 należącej do PROJEKT KĘPNO Sp. z o.o.

Na podstawie operatu szacunkowego z sierpnia 2018 r., określona została stawka czynszu netto za 1 m² miesięcznie na poziomie:

- a) lokal nr 0.02, 0.02a w stanie wykończonym – **15,10 zł** (słownie: piętnaście złotych 10/100),
- b) lokal nr 0.03 w stanie do wykończenia – **10,47 zł** (słownie: dziesięć złotych 47/100) - obowiązująca przez okres jednego roku.*

Lokale wykończone wyposażone są w pełni w instalacje elektryczną, Ppoż, wodno - kanalizacyjną, wykończone płytkami w wysokim standardzie, w pełni wyposażone wc. Uwaga - na powierzchni są 0.02 istnieją słupy konstrukcyjne, wyprowadzona jest instalacja klimatyzacyjna nie zawierająca urządzenia. Lokal do wykończenia wyposażony jest w instalacje elektryczne, Ppoż, wodno- kanalizacyjną, obejmuje odcinek drogi ewakuacyjnej (dowolność aranżacji w przypadku stworzenia przestrzeni OPEN SPACE oraz szatni/prysznice/sanitariaty) Oddzielnie wydzielona jest łazienka dla osób niepełnosprawnych. Lokale mogą być kształtowane wg ściśle określonych potrzeb Oferenta (meble, sprzęty, urządzenia), jednak prowadzony w nich przedmiot działalności odpowiadać musi przeznaczeniu określone w przetargu, tj. fitness lub gabinety usługowe (np. masażu, SPA, itp.). Wynajmujący przewiduje dostępność powierzchni dla Najemcy w III kwartale 2018 roku- prace adaptacyjne, a możliwość prowadzenia działalności usługowej uzależniona od uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie przez Generalnego Wykonawcę robót budowlanych planowany na IV kwartał 2018 r.

Kryta pływalnia będzie budynkiem energooszczędnym, niskoemisyjnym, łączącym funkcję rekreacyjną i sportową. Znajdują się w niej: basen pływacki(6 torów), basen szkoleniowo-rekreacyjny o głębokości 0,9 – 1,3 m, ze strefą do nauki pływania (2 tory) oraz licznymi atrakcjami, w tym bicz wodny do hydromasażu, ławka i leżanka do hydromasażu; atrakcje typu „ gejzer”; atrakcja typu „ rwąca rzeka”; atrakcje typu „małpi gaj; widownia (ok. 200 osób); brodzik dla najmłodszych dzieci o głębokości do max 35 cm i powierzchni ok 20 m² z małą zjeżdżalnią, interaktywna zjeżdżalnia wodna wewnętrzna typu rurowego z pomiarem czasu oraz wanny z hydromasażem (6 – osobowe). Kryta pływalnia położona jest w ścisłym centrum Kępna przy hali widowiskowo - sportowej w której znajduje się hotel oraz przy kompleksie boisk sportowych. Parking przy obiekcie krytej pływalni obejmuje 98 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 3 miejsca dla autobusów.

Opis przedmiotu postępowania uzupełnia wzór umowy który jest załącznikiem do niniejszej SIWP. Wynajmujący informuje że udostępni w swojej siedzibie wgląd do Operatów Szacunkowych i projektu budowlanego krytej pływalni

W celu dokonania wglądu należy skontaktować się z Panią Małgorzatą Kita w godzinach od 8.00 do 16.00. (tel : 668-119-787, e-mail : jrp@pk.kepno.pl)

C. Cena wywoławcza najmu nieruchomości

Cena wywoławcza za 1 m² miesięcznej stawki stawka czynszu netto dla lokali wynosi:

- a) lokal nr 0.02, 0.02a - **15,10 zł** (słownie: piętnaście złotych 10/100),
- b) lokal nr 0.03 –**15,10 zł *** (słownie: piętnaści złotych 10/100).

Cena netto wybranej oferty zostanie powiększona o podatek VAT w ustawowej wysokości.

Ceny nie obejmuje ogrzewania, dostarczania ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków do kanalizacji publicznej, energii elektrycznej, wywóz śmieci oraz usługi sprzątnia.
Termin obowiązywania umowy na każdy lokal minimum 2 lata.

* Jako rekompensatę za wykończenie lokalu 0.03 i podniesienie wartości środka trwałego, Wynajmujący zastosuje upust do kwoty **10,47 zł /m² miesięcznie** do dnia 31 grudnia 2019 r. Od dnia 1 stycznia 2020 r. stawka wynajmu stanowić będzie cenę ofertowa zaproponowana przez Najemcę (**dotyczy tylko lokalu 0.03**)

DOPUSZCZA SIĘ SKŁADANIE OFERT CZĘŚCIOWYCH.

D. Zawartość oferty

- 1) imię, nazwisko i adres Oferenta, nazwa, siedziba firmy,
- 2) potwierdzenie dokonania wniesienia wadium,
- 3) oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- 4) szczegółowy opis przedmiotu działalności (z podaniem m.in. specjalności, przykładowego sprzętu), która prowadzona będzie w wynajętym lokalu,
- 5) propozycje wykończenia wnętrza, nieodbiegającego standardem od pozostałych pomieszczeń,
- 6) wypełniony i podpisany Formularz Ofertowy,
- 7) pełnomocnictwo - jeżeli osoba/osoby podpisujące ofertę działają na jego podstawie
- 8) Oświadczenie RODO

E. Kryteria wyboru oferty

Za najkorzystniejszą uznana zostanie oferta z najwyższą wartością za m2 netto (bez opłat dodatkowych).

F. Sposób przygotowania oferty i tryb jej złożenia

1. Każdy Oferent może złożyć w niniejszym postępowaniu tylko jedną ofertę dotyczącą lokalu.
2. Oferta powinna być przygotowana zgodnie z wymogami zawartymi w niniejszej specyfikacji i odpowiadać jej treści. Wszystkie formularze załączone do niniejszej SIWP stanowią jej integralną część i należy je wypełnić ściśle według wskazówek.
3. Oferta musi być sporządzona w języku polskim, w formie zapewniającej pełną czytelność jej treści.
4. Oferta oraz wszystkie wymagane załączniki wymagają podpisu osób uprawnionych do reprezentowania Oferenta, zgodnie z wymaganiami ustawowymi.
5. Poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone datą i podpisem osoby podpisującej ofertę.
6. Kartki oferty należy ponumerować kolejno i trwale spiąć.
7. Oferta powinna zawierać spis treści.
8. Na stronie tytułowej należy umieścić oznakowanie „Oferta – najem lokalu pod działalność usługową” oraz informacje identyfikujące Oferenta, w tym pełną nazwę firmy, adres, telefon, faks, e-mail oraz dane osoby kontaktowej.
9. Dokumenty składające się na ofertę należy doręczyć Wynajmującemu w zamkniętej kopercie. Koperta winna zawierać nazwę Oferenta, być opieczętowana w sposób uniemożliwiający jej otwarcie bez uszkodzenia pieczętek oraz oznakowana w następujący sposób:

„PRZETARG – najem lokalu pod działalność usługową”

„NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM, tj. przed 31 sierpnia 2018 r., godz. 12.15”

10. Składanie ofert odbywa się za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe (Dz.U. 2017 roku, poz. 1481 tekst jednolity), osobiście lub za pośrednictwem posłańca.
11. Wycofanie lub zmiana złożonej oferty: jeśli Oferent zdecyduje się, przed upływem terminu do składania ofert, na zmianę lub wycofanie uprzednio złożonej oferty, to należy dokonać tego w następującej formie:

1) W przypadku wycofania

Oświadczenie o wycofaniu oferty winno być podpisane w obowiązującym trybie przez osoby upoważnione do występowania w imieniu Oferenta (najlepiej te, które podpisały złożoną ofertę). Oświadczenie winno być złożone Wynajmującemu w kopercie oznaczonej jak w przypadku oferty z dodatkowym widocznym napisem **"Wycofanie oferty"**.

2) W przypadku zmiany oferty

Zmiana oferty (jej części) może nastąpić wyłącznie przez pisemne oświadczenie osób upoważnionych do występowania w imieniu Oferenta (najlepiej tych, które podpisały złożoną ofertę) o zakresie i przedmiocie zmiany. Zmiana taka powinna nastąpić poprzez jednoznaczne i niepowodujące wątpliwości Wynajmującego, wycofanie tej części oferty, w której Oferent dokonuje zmiany i przesłanie nowej treści w kopercie oznaczonej, jak w przypadku oferty z dodatkowym widocznym napisem: **"Zmiana oferty"**.

Inne formy zwrócenia się o zmianę lub wycofanie oferty (drogą telefoniczną, faksem, osobiście przez przedstawicieli Oferenta lub pisemnie, lecz w formie niespełniającej powyższych wymogów i inne) - nie będą skuteczne.

G. Termin, do którego Oferent będzie związany z ofertą

1. Ustala się termin związania Oferenta złożoną przez niego ofertą na okres 30 dni.
2. Oferent samodzielnie lub na wniosek zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym, że Wynajmujący może tylko raz, co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni.
3. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

I. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert

1. **Miejsce złożenia ofert** – PROJEKT KĘPNO SP. Z O.O., ul. Sportowa 9, 63-600 Kępno w godz. 8:00-16:00 (Biuro Zarządu).
Termin złożenia ofert: do godz. 12:00 dnia 31 sierpnia 2018 roku.
Oferty, które wpłyną po tym terminie nie będą rozpatrywane i zostaną niezwłocznie zwrócone wykonawcy bez otwierania.
2. **Ogłoszenie wyników nastąpi po zapoznaniu się i ocenie ofert.**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odwołania naboru ofert, przesunięcia terminu składania ofert lub unieważnienia postępowania w każdym terminie bez podawania przyczyny.

J. Sposób udzielania wyjaśnień dotyczących SIWP oraz osoby upoważnione do kontaktowania się w imieniu Wynajmującego z Oferentami.

1. Oferent może zwrócić się do Wynajmującego o wyjaśnienie treści SIWP. Wynajmujący udzieli wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu otwarcia ofert, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków przetargu wpłynął do Wynajmującego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu do składania ofert.

Zapytania złożone drogą mailową muszą zostać niezwłocznie potwierdzone na piśmie (złożonym osobiście, przesłanym pocztą lub dostarczonym przez kuriera).

2. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami przekazana zostanie wszystkim Oferentom, którym przekazano SIWP, bez ujawniania źródła zapytania oraz umieszczona zostanie na stronie internetowej Wynajmującego, gdzie zamieszczona została SIWP.

3. Wynajmujący dopuszcza przekazywanie oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji drogą faksową i mailową wraz z niezwłocznym potwierdzeniem ich na piśmie (drogą pocztową).

4. Nie przewiduje się zwoływania zebrania Oferentów dla wyjaśnienia wątpliwości dotyczących SIWP.

5. Do kontaktowania się z Oferentami upoważniona jest: **Pani Małgorzata Kita, tel : 668 119 787**

6. Osoba wymieniona w ww. ustępie nie ma upoważnienia do udzielania Oferentom ustnych informacji w zakresie wyjaśnienia treści specyfikacji istotnych warunków przetargu. Ze względu na obowiązkową pisemność postępowania wszystkie ewentualne wyjaśnienia ustne nie są dla Oferentów wiążące.

K. Wymagania dotyczące wadium

1. Warunkiem udziału w postępowaniu jest wniesienie wadium w wysokości 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc ⁰⁰/₁₀₀ złotych).

Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert określonym w punkcie I niniejszej SIWP.

2. Wadium wniesione może zostać jedynie w formie pieniądza, przelewem na konto:

32 1240 1747 1111 0010 7273 3407 z dopiskiem „Wadium - najem lokalu pod działalność usługową”.

Za termin wniesienia wadium zostanie przyjęty termin uznania rachunku Wynajmującego.

Kserokopie dowodu wniesienia wadium - dowód przelewu pieniędzy na konto Wynajmującego należy wpiąć trwale do oferty.

3. Wynajmujący zwróci wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

4. Wadium wpłacone przez Oferenta który wygrał przetarg będzie zaliczone na poczet kaucji po zawarciu umowy najmu.

5. Wynajmujący zwróci niezwłocznie wadium, na wniosek Oferenta, który wycofa ofertę przed upływem terminu składania ofert.

6. W przypadku uchylecia się przez Oferenta którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza do zawarcia umowy najmu nieruchomości wpłacone wadium ulega przepadkowi.

7. Za odmowę podpisania umowy będzie uważane :

1) niestawienie się w siedzibie PROJEKT KĘPNO SP. Z O.O., ul. Sportowa 9, 63-600 Kępno oferenta lub upoważnionego przedstawiciela Oferenta w celu podpisania umowy w terminie wyznaczonym na jej podpisanie lub niedostarczenie podpisanej umowy do siedziby PROJEKT KĘPNO SP. Z O.O., ul. Sportowa 9, 63-600 Kępno niezwłocznie po jej otrzymaniu, jeżeli zostanie ona wysłana Oferentowi za pomocą operatora pocztowego w celu jej podpisania.

L. Tryb otwarcia i oceny ofert

Otwarcia, badania i oceny ofert dokona komisja przetargowa powołaną Uchwałą Zarządu nr 12/2018 z dn. 30.05.2018 r. PROJEKT KĘPNO SP. Z O.O., ul. Sportowa 9, 63-600 Kępno.

Otwarcie ofert jest jawne.

W pierwszej kolejności otwarte zostaną koperty z napisem „Wycofane”. Koperty z ofertami, których wycofanie będzie dotyczyć, nie zostaną otwarte. W ostatniej kolejności zostaną otwarte koperty z napisem „Zmiana oferty”.

M. Ogłoszenie o wynikach postępowania, wybór najemcy.

1. Wynajmujący wyłoni Najemcę, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w niniejszej specyfikacji i została oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryterium wyboru.
2. Wynajmujący może odmówić podpisania umowy z Oferentem będącym dłużnikiem Wynajmującego do czasu uregulowania zadłużenia. W tym celu dłużnikowi może zostać wyznaczony termin do uregulowania zadłużenia.
3. W przypadku uchylenia się przez podmiot wyłoniony w drodze niniejszego postępowania do zawarcia umowy najmu, Wynajmujący może podpisać umowę z kolejnym Oferentem którego oferta jest najkorzystniejsza.
4. O wyniku postępowania Wynajmujący poinformuje niezwłocznie na piśmie Oferentów, którzy złożyli oferty.
5. O unieważnieniu postępowania Wynajmujący zawiadomi równocześnie wszystkich Oferentów, którzy złożyli oferty.
6. Informacje, o których mowa w pkt. 4 i 5, zostaną również zamieszczone na tablicy ogłoszeń Wynajmującego znajdującej się w siedzibie oraz na stronie internetowej Wynajmującego.

N. Załączniki :

1. Formularz ofertowy,
2. Wzór umowy,
3. Rzuty i wizualizacje(wyciąg z dokumentacji projektowej)
4. Propozycje aranżacji wnętrz – lokal 0.03.
5. Oświadczenie RODO