

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO  
NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO  
Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE PUNKTU GASTRONOMICZNEGO  
(dalej również: „Szczegółowe Warunki Przetargu”)**

**z dnia: 05.10.2017 r.**

**znak postępowania nadany przez organizatora:  
PKS Nova - DZ/10/2017/1**

**I. Organizator przetargu.**

Podlaska Komunikacja Samochodowa Nova Spółka Akcyjna z siedzibą w Białymstoku, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku pod nr KRS 0000246383, NIP 5420200091, kapitał zakładowy w wysokości 18.656.640,00 zł, opłacony w całości.

ul. Fabryczna 1  
15 – 482 Białystok  
telefon: (85) 675 02 18  
fax: (85) 675 10 36  
email: info@pksnova.pl  
www.pksnova.pl  
godz. pracy biura: 7:30-15:30

**II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.**

Pisemny przetarg nieograniczony jest przeprowadzany na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz niniejszych Szczegółowych Warunków Przetargu.

**III. Przedmiot przetargu.**

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego znajdującego się na parterze nowo budowanego budynku Dworca Podlaskiej Komunikacji Samochodowej Nova Spółka Akcyjna przy ul. Bohaterów Monte Cassino w Białymstoku (dalej również: „Dworzec”) o łącznej powierzchni 21,71 m<sup>2</sup> (dalej również: „Przedmiotowy Lokal”) z przeznaczeniem na prowadzenie punktu gastronomicznego.
2. Przedmiotowy Lokal znajduje się na parterze budynku Dworca, składa się z jednego pomieszczenia o łącznej powierzchni 21,71 m<sup>2</sup>.
3. Ze względu na trwające prace na terenie budowy nowego budynku Dworca, Przedmiotowy Lokal nie może być poddany wizji lokalnej. Oferent przed złożeniem oferty jest obowiązany zapoznać się z projektami Przedmiotowego Lokalu stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszych Szczegółowych Warunków Przetargu. Szczegółowy opis lokalu i standardu wyposażenia zawierają projekty stanowiące załącznik nr 1 do Szczegółowych Warunków Przetargu.
4. Przedmiotowy Lokal jest w stanie deweloperskim. Oferent jest zobowiązany do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich prac wykończeniowych i adaptacyjnych oraz związanych z wyposażeniem Przedmiotowego Lokalu, w celu przystosowania go do prowadzenia punktu gastronomicznego.
5. Obowiązkiem Oferenta jest przystosowanie Przedmiotowego Lokalu do rozpoczęcia działalności w ramach punktu gastronomicznego zgodnie z projektem aranżacji. Projekt ten powinien być wykonany i sprawdzony przez projektanta posiadającego stosowne uprawnienia do wykonywania prac

projektowych. Projekt aranżacji, zawierający również górną granicę wartości czynionych nakładów na Przedmiotowy Lokal, musi być uzgodniony i zaakceptowany przez Organizatora.

6. Szczegółowe warunki najmu Przedmiotowego Lokalu, opis przedmiotu przetargu oraz obowiązki przyszłego najemcy zawiera wzór umowy stanowiący załącznik nr 3 do Szczegółowych Warunków Przetargu.

#### **IV. Przeznaczenie lokalu.**

1. Przedmiotowy Lokal przeznaczono do najmu w celu prowadzenia punktu gastronomicznego.

2. Organizator wymaga, aby dania i przekąski oferowane w Przedmiotowym Lokalu były podawane na zimno, przygotowane, hermetycznie zapakowane i gotowe do spożycia (tzw. *ready meals*). Organizator wyklucza możliwość przygotowywania dań na miejscu.

3. Postanowienia pkt 2 nie dotyczą napojów oferowanych przez Oferenta w ramach punktu gastronomicznego.

4. Oferent jest zobowiązany do wskazania w formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu dokładnego wykazu produktów spożywczych - składających się na *menu*, które będą oferowane klientom w ramach prowadzonego punktu gastronomicznego. Oferowane produkty muszą należeć do co najmniej jednej z następujących kategorii:

a) **Kategoria I - gorące napoje:**

- kawa,
- herbata,
- cappuccino,
- gorąca czekolada.

b) **Kategoria II - zimne napoje:**

- woda mineralna lub źródlana (gazowana i niegazowana),
- świeżo wyciskane soki,
- opakowane napoje gazowane,
- opakowane napoje niegazowane,
- napoje energetyczne i izotoniczne,
- smoothies, koktajl, shake.

c) **Kategoria III - przekąski i dania na zimno:**

- kanapki,
- wrapy,
- sałatki,
- inne gotowe dania hermetycznie pakowane.

d) **Kategoria IV - wyroby cukiernicze:**

- ciasta,
- ciastka,
- lody,
- pączki, croissanty, słodkie bułki itp.

5. Oferent może w formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu, wskazać inne niż wymienione przez Organizatora w pkt 4 produkty spożywcze, poprzez wpisanie ich do rubryki „Inne” znajdującej się w każdej z ww. kategorii. Tak wpisane produkty spoza listy wskazanej w pkt 4, będą podlegały indywidualnej ocenie i wymagają każdorazowo akceptacji Organizatora.

6. W przypadku wskazania przez Oferenta na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu produktów spożywczych w rubryce „Inne”, Organizator zastrzega sobie możliwość odrzucenia oferty według własnego uznania jeżeli oceni, iż te produkty nie spełniają wymagań Organizatora.

7. Bezwzględnie zakazuje się sprzedaży napojów alkoholowych oraz prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia.

8. Organizator ma prawo pisemnego zgłaszania zastrzeżeń dotyczących oferty asortymentów proponowanych konsumentom (klientom) oraz materiałów reklamowo-promocyjnych umieszczanych w obrębie Przedmiotowego Lokalu. Oferent będzie zobowiązany do uwzględnienia przedstawionych zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty ich otrzymania.

9. Oferent będzie zobowiązany do przestrzegania w Przedmiotowym Lokalu zakazów powszechnie obowiązujących, w szczególności zakazu palenia tytoniu oraz sprzedaży i spożywania napojów alkoholowych.

## **V. Ogólne warunki najmu lokalu.**

1. Umowa najmu Przedmiotowego Lokalu zostanie zawarta zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do Szczegółowych Warunków Przetargu.

2. Umowa najmu Przedmiotowego Lokalu zostanie zawarta na 5 lat. Zawarcie umowy nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Organizatora.

3. Miesięczny czynsz za najem lokalu będzie obliczony jako iloczyn zaproponowanej przez Oferenta stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> i powierzchni lokalu (tj. 21,71 m<sup>2</sup>) plus obowiązująca stawka podatku VAT. Tak wyliczony miesięczny czynsz będzie stanowił cenę oferty brutto.

4. Oprócz czynszu Oferent będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem Przedmiotowego Lokalu na zasadach określonych we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 3 do Szczegółowych Warunków Przetargu.

**5. Oferent, który wygra przetarg będzie zobowiązany do opracowania na własny koszt projektu aranżacji Przedmiotowego Lokalu, zawierającego również górną granicę wartości czynionych nakładów na Przedmiotowy Lokal, a następnie przedłożenia go Organizatorowi do akceptacji w terminie wskazanym przez Organizatora.** Oferent ma obowiązek uwzględniać uwagi składane przez Organizatora odnośnie przedkładanych projektów aranżacji. W przypadku trzykrotnego odrzucenia przez Organizatora projektów przedstawionych przez Oferenta, a także nieprzedstawienia przedmiotowych projektów w wyznaczonym terminie, Organizator może unieważnić przetarg i odstąpić od zawarcia umowy z Oferentem.

6. W przypadku gdy Oferent nie przedstawi projektu aranżacji (o którym mowa w pkt 5) w wyznaczonym przez Organizatora terminie, Organizator uzna, że Oferent uchyla się od zawarcia umowy, co będzie stanowiło podstawę do przepadku wpłaconego wadium na rzecz Organizatora.

7. Oferent zobowiązany będzie do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko wszelkich wymaganych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, badań i opinii związanych z przystosowaniem Przedmiotowego Lokalu do rozpoczęcia działalności w ramach punktu gastronomicznego.

8. Organizator przewiduje możliwość przeprowadzenia po zawarciu umowy z najemcą Przedmiotowego Lokalu negocjacji, w zakresie rozszerzenia najmu o dodatkową powierzchnię na miejsca na stoliki.

## **VI. Wadium.**

1. Udział w przetargu wymaga wniesienia **wadium w wysokości 4.000,- zł** (słownie: cztery tysiące złotych) - wniesione w pieniądzu na rachunek bankowy Organizatora w Banku SBR nr: 92876900020391203220000010.

2. Wadium uznaje się za wniesione, jeżeli kwota wadium wpłynie na rachunek Organizatora przed upływem terminu składania ofert.
3. Wadium wniesione w pieniądzu przez Oferenta, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu, a w pozostałych przypadkach wadium podlega zwrotowi, z zastrzeżeniem szczególnych postanowień niniejszych Szczegółowych Warunków Przetargu.

## **VII. Opis sposobu przygotowywania ofert.**

1. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w języku polskim.
3. Oferta obejmuje następujące składniki, które Oferent musi złożyć:
  - a) **formularz ofertowy, który należy złożyć jako sporządzony i wypełniony zgodnie z instrukcjami załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu w formie oryginału,**
  - b) **aktualny odpis z właściwego rejestru lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP**, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert, w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem (Organizator dopuszcza również w tym zakresie złożenie wydruku pobranej w tym terminie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie z art. 4 ust. 4aa ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym – strona internetowa: <https://ems.ms.gov.pl>, a także wydruku pobranej w tym terminie informacji zgodnej z art. 38 ust. 4 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej z 2 lipca 2004 r., posiadającego moc zaświadczenia o wpisie w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP – strona internetowa: <https://ceidg.gov.pl>; wydruki pobrane w ten sposób nie wymagają poświadczenia za zgodność z oryginałem), a w przypadku spółki kapitałowej w organizacji (wszystkie dokumenty dotyczące spółki w organizacji w formie oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem):
    - umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo statut spółki akcyjnej wraz z dokumentami potwierdzającymi zawiązanie spółki akcyjnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1577 t.j.),
    - wniosek o rejestrację spółki w organizacji w Krajowym Rejestrze Sądowym, zawierający potwierdzenie jego złożenia w sądzie rejestrowym,
    - dokumenty potwierdzające prawo do reprezentacji spółki w organizacji zgodnie z przepisami art. 161, 162 albo art. 323 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1577 t.j.),
  - c) oryginał pełnomocnictwa lub jego kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem – w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika Oferenta.
4. Treść oferty musi odpowiadać treści Szczegółowych Warunków Przetargu.
5. **Wszystkie karty oferty (wszystkie składniki oferty o których mowa w pkt 3) powinny być podpisane** przez osobę (osoby) mające prawo do reprezentowania Oferenta na zewnątrz. Zaleca się również, aby strony oferty były trwale ze sobą połączone i kolejno ponumerowane. Podpisy mogą być złożone także przez inne osoby, jeśli posiadają właściwe pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta w danym postępowaniu. Wymagane jest dołączenie do oferty dodatkowych dokumentów, które będą dowodzić uprawnienia do podpisywania przedmiotowych dokumentów, w szczególności pełnomocnictwa, jeżeli uprawnienie takie nie wynika wprost z dokumentów, o których mowa pkt 3.
6. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi składający ofertę.
7. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane przez osobę podpisującą ofertę (w przypadku kilku osób podpisujących - przez te osoby) i opatrzone datami ich dokonania.

8. Oferty wraz z ceną, wymaganymi dokumentami oraz oświadczeniami należy składać w zaklejonej kopercie z dopiskiem: „**OFERTA - Najem (punkt gastronomiczny). NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT**”.

### **VIII. Termin związania ofertą.**

Oferent jest związany ofertą w ciągu 60 dni od otwarcia ofert.

### **IX. Miejsce oraz termin składania ofert.**

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Organizatora: Podlaska Komunikacja Samochodowa Nova Spółka Akcyjna, ul. Fabryczna 1, 15-482 Białystok - Sekretariat.

2. Termin składania ofert: 16.10.2017 r., godz. 11:00.

3. Za moment złożenia oferty przyjmuje się datę i godzinę otrzymania oferty przez Organizatora.

4. Otwarcie ofert nastąpi dnia 16.10.2017 r. o godz. 11:30 w sali konferencyjnej Organizatora, przy ul. Fabrycznej 1, 15-482 Białystok, pokój 208.

5. Otwarcie ofert jest jawne dla każdego zainteresowanego Oferenta.

### **X. Kryteria oceny ofert.**

1. Kryterium oceny ofert: cena oferty brutto, znaczenie 100 %.

2. Sposób oceny ofert:

1) Oferty będą oceniane z zastosowaniem matematycznych obliczeń.

2) Każda oferta zostanie poddana indywidualnemu obliczeniu punktowemu według wzoru:

$$\frac{\text{cena oferty brutto w ofercie badanej}}{\text{najwyższa cena oferty brutto ze wszystkich ofert}} \times 100 \text{ pkt}$$

3) Podczas oceny ofert maksymalną ilość punktów, tj. 100 pkt, otrzyma oferta z najwyższą ceną oferty brutto.

4) Pozostałe oferty otrzymają odpowiednio mniejszą ilość punktów.

3. Oferta, która otrzyma największą liczbę punktów zostanie uznana za najkorzystniejszą i wybrana przez Organizatora.

4. W toku badania i oceny ofert Organizator może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.

### **XI. Sposób przeprowadzenia przetargu.**

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę Oferentów.

2. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu nie wpłynęła ani jedna oferta, a także jeżeli Organizator stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

3. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej. W części jawnej przetargu mogą uczestniczyć Oferenci.

4. Część jawną przetargu stanowi komisyjne otwarcie ofert, które odbędzie się 16.10.2017 r. o godz. 11:30 w siedzibie Organizatora: Podlaska Komunikacja Samochodowa Nova Spółka Akcyjna, ul. Fabryczna 1, 15-482 Białystok - pokój 208.

5. Podczas otwarcia ofert Organizator:

- a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium,
- b) odczytuje nazwy (firmy) oraz adresy Oferentów oraz zaoferowaną cenę,
- c) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia składane przez Oferentów,
- d) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu.

6. Organizator odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej jeżeli:

- a) nie odpowiadają warunkom przetargu,
- b) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- c) nie zawierają danych wymaganych dla oferty lub dane te są niekompletne,
- d) nie zawierają wymaganych dokumentów,
- e) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

7. W części niejawnej przetargu Organizator:

- a) bada i ocenia złożone oferty oraz wybiera najkorzystniejszą ofertę,
- b) sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem.

8. Organizator zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia z wybranymi Oferentami negocjacji w zakresie oferowanego menu.

9. Organizator niezwłocznie zawiadamia Oferentów o wyniku przetargu podając uzasadnienie.

10. W przypadku rezygnacji Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, bądź niezawarcia umowy najmu z innymi przyczyn niezależnych od Organizatora, Organizator ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu 60 dni od daty otwarcia ofert, bez konieczności ich ponownego badania i oceny.

## **XII. Zawarcie umowy i odpowiedzialność z tytułu uchylecia się od zawarcia umowy.**

1. Oferent, którego oferta zwycięży w przetargu, zobowiązany jest zawrzeć z Organizatorem umowę najmu Przedmiotowego Lokalu. Oferent ten zobowiązuje się do zawarcia umowy zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do Szczegółowych Warunków Przetargu (zmiany oraz uzupełnienia umowy, które są korzystne dla Organizatora mogą być dokonane w każdym czasie, pozostałe zmiany i uzupełnienia mogą być wprowadzane do umowy za zgodą obu Stron) w miejscu i czasie wskazanych przez Organizatora, co nastąpi w terminie 30 dni od wygrania przetargu.

2. Wydanie Przedmiotowego Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Oferent, który będzie uchylał się od zawarcia umowy na warunkach wynikających z niniejszych Szczegółowych Warunków Przetargu, ponosi przed Organizatorem odpowiedzialność za szkodę (w zakresie szkody rzeczywistej i utraconych korzyści), a jednocześnie - niezależnie od tej odpowiedzialności - wniesione przez niego wadium przepada na rzecz Organizatora.

4. Oferent, którego oferta zwycięży w przetargu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy i przed przejęciem lokalu wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości równej wartości brutto dwóch czynszów najmu. W przypadku niewpłacenia kaucji przez Oferenta, który przetarg wygrał, Organizator uzna, że Oferent uchyla się od zawarcia umowy, co będzie stanowiło podstawę do przepadku wpłaconego wadium na rzecz Organizatora.

### **XIII. Dodatkowe warunki.**

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.
2. Organizator uprawniony jest do zmiany i precyzowania warunków przetargu aż do dnia poprzedzającego upływ terminu składania ofert. Organizator zwolniony jest z obowiązku zwrotu Oferentom jakichkolwiek kosztów wywołanych tymi zmianami i doprecyzowaniami.
3. Organizator zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu do czasu jego rozstrzygnięcia bez podania powodu. W takim przypadku Organizator zwolniony jest z obowiązku zwrotu Oferentom jakichkolwiek kosztów związanych z udziałem w przetargu. Organizator zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu również po jego rozstrzygnięciu. W przypadku, jeżeli Organizator odstąpi od przetargu po jego rozstrzygnięciu bez podania powodu, Organizator zwróci Oferentowi, którego oferta zwycięży, uzasadnione koszty związane z udziałem w przetargu.

### **XIV. Załączniki.**

- Załącznik nr 1 - Projekt lokalu użytkowego
- Załącznik nr 2 - Formularz oferty
- Załącznik nr 3 - Wzór umowy

Podpisy członków komisji przetargowej:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

Zatwierdzam: .....