

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO  
NA NAJEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ W HALI DWORCA PRZY UL.  
BOHATERÓW MONTE CASSINO 8 Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE  
DZIAŁALNOŚCI HANDLOWEJ NA SPECJALNIE DEDYKOWANYM KU TEMU  
STANOWISKU (TZW. WYSPIE HANDLOWEJ – „MIEJSCE ŚRODKOWE”)  
(dalej również: „Szczegółowe Warunki Przetargu”)**

**z dnia: 27 maja 2020 r.**

**znak postępowania nadany przez organizatora:  
PKS Nova - DA/05/2020/2**

**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 27.732.160,00 zł, opłacony w całości.

ul. Bohaterów Monte Cassino 8

15 – 873 Białystok

telefon: (85) 675 02 18

email: sekretariat@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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz niniejszych Szczegółowych Warunków Przetargu.

**III. Przedmiot przetargu.**

1. Przedmiotem przetargu jest najem powierzchni użytkowej (jednego miejsca) na parterze budynku dworca przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej na specjalnie dedykowanym ku temu stanowisku (tzw. wyspie handlowej).
2. Oferowana przez Organizatora powierzchnia najmu pod posadowienie wyspy handlowej to 6 m<sup>2</sup>.
3. Przedmiot przetargu oznaczony jest kolorem czerwonym na rzucie parteru hali Dworca

stanowiącym załącznik nr 1 do Szczegółowych Warunków Przetargu. Powierzchnia handlowa znajdująca się po lewej stronie od będącej obecnie przedmiotem przetargu stanowi przedmiot innego przetargu, a szczegółowe informacje dostępne są pod linkiem: <https://www.pksnova.pl/pl/firma/przetargi-i-ogloszenia/aktualne-zamowienia-publiczne-i-przetargi> i w siedzibie Spółki.

4. Organizator informuje, iż dopuszcza możliwość połączenia stanowisk handlowych, o których mowa w ust. 3 w jedno stanowisko i prowadzenie działalności gospodarczej na 12 m<sup>2</sup>. W tym celu Oferent winien złożyć ofertę zarówno w niniejszym postępowaniu, jak i w postępowaniu, o którym mowa w ustępie powyższym. Jeśli oferta Oferenta okaże się najkorzystniejsza w obu postępowaniach, uprawniony on będzie do połączenia stanowisk handlowych. W takim przypadku Oferent będzie obowiązany do uiszczania czynszu za 12 m<sup>2</sup> naliczanego z uwzględnieniem wyższej z zaoferowanych przez Oferenta stawek (w przypadku, gdyby Oferent zróżnicował wysokość stawki w zależności od postępowania, w którym składana jest oferta).
5. **Przedmiotem przetargu jest jedynie najem powierzchni. Organizator nie zapewnia oferentowi wyspy handlowej do prowadzenia działalności, którą Oferent jest zobowiązany zaprojektować i wybudować na własny koszt.**
6. Oferent, który wygra przetarg będzie zobowiązany do opracowania na własny koszt projektu wyspy handlowej, a następnie przedłożenia go Organizatorowi do akceptacji w terminie wskazanym przez Organizatora. **Organizator zastrzega, że projekt wyspy handlowej musi wpasowywać się w koncepcję architektoniczną i przestrzenną dworca, a także współgrać, w szczególności w zakresie kolorystyki, z jego wewnętrzną aranżacją. Projekt ten powinien być również dopasowany do prowadzenia zamierzonej przez Oferenta działalności handlowej i odpowiadać pod względem architektonicznym i wizualnym projektowi, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszych Szczegółowych Warunków Przetargu.**
7. Oferent ma obowiązek uwzględnić uwagi składane przez Organizatora odnośnie przedkładanych projektów, o których mowa w ustępie powyższym. 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.
8. W przypadku gdy Oferent nie przedstawi projektu, o którym mowa w ustępie 6, 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.

9. Jeśli to będzie konieczne, Oferent zobowiązany będzie do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko wszelkich wymaganych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, badań i opinii niezbędnych do rozpoczęcia działalności handlowej.
10. Szczegółowe warunki najmu Przedmiotowej powierzchni, opis przedmiotu przetargu oraz obowiązki przyszłego najemcy zawiera wzór umowy stanowiący załącznik nr 4 do Szczegółowych Warunków Przetargu.
11. Organizator wskazuje, że zapewnia Oferentom dostęp do przyłącza elektrycznego za uprzednim uiszczeniem części kwoty poniesionej przez Organizatora tytułem wykonania prac przyłączeniowych. Koszt, o którym mowa powyżej, wynosi: 4.138 zł netto. Kwota ta zostanie powiększona o obowiązującą aktualnie stawkę podatku VAT. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 (prowadzenie działalności handlowej na połączonych stanowiskach), Oferent będzie zobowiązany do uiszczenia ww. kosztu w podwójnej wysokości.
12. Do poniesienia kosztu, o którym mowa w ust. 11, Oferent będzie zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy, na podstawie wystawionej przez Organizatora faktury VAT, na rachunek bankowy w niej wskazany.
13. Na żądanie Organizatora, w terminie miesiąca od zawarcia umowy, Oferent jest zobowiązany udokumentować koszty poniesione za wybudowanie wyspy handlowej (Organizator wskazuje, że jest to związane z uprawnieniem Organizatora, o którym mowa w rozdziale V pkt 3).
14. **Organizator przetargu zastrzega, że cena za 1m<sup>2</sup> powierzchni nie może być niższa niż 300 zł netto (słownie: trzysta złotych). Organizator odrzuci oferty niespełniające wyżej wymienionego wymogu.**

#### **IV. Przeznaczenie powierzchni.**

1. Przedmiotową powierzchnię przeznacza się na działalność handlową prowadzoną na wispach handlowych.
2. Oferent będzie zobowiązany do przestrzegania zakazów powszechnie obowiązujących, w szczególności zakazu palenia tytoniu, a także spożywania alkoholu. 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.

3. Oferent zobowiązuje się, że nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności prowadzonej przez Organizatora.
4. Organizator wskazuje, że na Przedmiotowej powierzchni nie może być prowadzona działalność konkurencyjna w stosunku do działalności już prowadzonej na dworcu. Przez taką działalność rozumie się: działalność w zakresie gastronomii, działalność kantorową, działalność polegającą na wynajmowaniu schowków bagażowych, działalność biur podróży, działalność w formie sklepu prasowego, działalność polegającą na odpłatnym prowadzeniu toalet publicznych.
5. Organizator może uchylić się od podpisania umowy lub rozwiązać ją ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli prowadzona działalność będzie naruszała wizerunek Organizatora, zasady moralne lub obowiązujące przepisy prawa, a także jeżeli Oferent wprowadzi w błąd Organizatora co do przedmiotu działalności, którą zamierza prowadzić przy użyciu wyspy handlowej, w szczególności jeśli będzie to działalność o charakterze konkurencyjnym w stosunku do działalności już prowadzonej na dworcu.
6. Organizator zaznacza, że zmiana przedmiotu działalności w stosunku do działalności zadeklarowanej w formularzu ofertowym (załącznik nr 3 do SWP), będzie możliwa za uprzednim, pisemnym wyrażeniem zgody przez Organizatora, pod rygorem skutków, o których mowa w ust. 5.

#### **V. Ogólne warunki najmu powierzchni.**

1. Umowa najmu Przedmiotowej powierzchni zostanie zawarta zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 4 do Szczegółowych Warunków Przetargu.
2. Umowa najmu Przedmiotowej powierzchni zostanie zawarta na 5 lat. Organizator zastrzega przy tym, iż na pisemny wniosek Najemcy przewiduje możliwość przedłużenia tej umowy o kolejne 2 lata przy jednoczesnej podwyżce dotychczasowego czynszu o 20%. Zawarcie umowy nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Organizatora.
3. Organizator dodatkowo zaznacza, iż po zakończeniu okresu najmu (również z uwzględnieniem ustępu powyższego) zastrzega na swoją rzecz uprawnienie do nabycia wyspy handlowej (za zgodą Najemcy), za kwotę wynikającą z faktury VAT za wykonanie wyspy handlowej, pomniejszoną o aktualnie obowiązujące odpisy amortyzacyjne lub kwotę

uzgodnioną z Najemcą, lecz nie wyższą niż początkowy koszt wykonania wyspy pomniejszony o odpisy amortyzacyjne.

4. Miesięczny czynsz za najem powierzchni będzie obliczony jako iloczyn zaproponowanej przez Oferenta stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> i powierzchni lokalu (tj. 6 m<sup>2</sup>) plus obowiązująca stawka podatku VAT, z zastrzeżeniem rozdziału III ust. 4. Tak wyliczony miesięczny czynsz będzie stanowił cenę oferty brutto.
5. Oprócz czynszu Oferent będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z najmem Przedmiotowej powierzchni na zasadach określonych we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 4 do Szczegółowych Warunków Przetargu.

## **VI. Wadium.**

1. Udział w przetargu wymaga wniesienia **wadium w wysokości 7.000,- zł** (słownie: siedem tysięcy złotych) - wniesione w pieniądzu na rachunek bankowy Organizatora w Banku Santander nr: 12 1090 2587 0000 0001 3437 9596.
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 kaucji gwarancyjnej, o której mowa w rozdziale XII ust. 4, 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 3 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, posiadającej 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 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 505 z późn. zm.).
- wniosek o rejestrację spółki w organizacji w Krajowym Rejestrze Sadowym, 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.

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. Oferenci mogą składać zapytania dotyczące warunków postępowania przedstawionych w Ogłoszeniu, a także Szczegółowych Warunkach Przetargu. Organizator udziela niezwłocznie odpowiedzi na pytania Oferentów. Treść pytań wraz z wyjaśnieniami Organizator zamieszcza na stronie internetowej. Organizator może odstąpić od udzielania Oferentom odpowiedzi, jeżeli pytania wpłyną do Organizatora po dniu, w którym upłynęła połowa terminu składania ofert. Organizator może w każdym czasie przed otwarciem ofert zmodyfikować treść Ogłoszenia, a także Szczegółowych Warunków Przetargu. Informację o modyfikacji Ogłoszenia lub Szczegółowych Warunków Przetargi wraz z ich zmodyfikowaną treścią Organizator publikuje na swojej stronie internetowej.
9. Oferty wraz z ceną, wymaganymi dokumentami oraz oświadczeniami należy składać w zaklejonej kopercie z dopiskiem: **„OFERTA - Najem (wyspa – miejsce środkowe). 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. Bohaterów Monte Cassino 8, 15-873 Białystok - Sekretariat.
2. Termin składania ofert: 10 czerwca 2020 r., godz. 12:00.
3. Za moment złożenia oferty przyjmuje się datę i godzinę otrzymania oferty przez Organizatora.
4. Otwarcie ofert nastąpi dnia 10 czerwca 2020 r. o godz. 12:10 w sali konferencyjnej Organizatora, przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8, 15-873 Białystok.
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:

- a) Oferty będą oceniane z zastosowaniem matematycznych obliczeń.
- b) Każda oferta zostanie poddana indywidualnemu obliczeniu punktowemu według wzoru:

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

- c) Podczas oceny ofert maksymalną ilość punktów, tj. 100 pkt, otrzyma oferta z najwyższą ceną oferty brutto.
  - d) 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 10 czerwca 2020 r. o godz. 12:10 w siedzibie Organizatora: Podlaska Komunikacja Samochodowa Nova Spółka Akcyjna, ul. Bohaterów Monte Cassino 8, 15-873 Białystok – sala konferencyjna.
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 niezwłocznie zawiadamia Oferentów o wyniku przetargu podając uzasadnienie.
9. W przypadku rezygnacji Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, bądź nie zawarcia umowy najmu z innych 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 uchylenia się od zawarcia umowy.**

1. Oferent, którego oferta zwycięży w przetargu, zobowiązany jest zawrzeć z Organizatorem umowę najmu Przedmiotowej powierzchni. Oferent ten zobowiązuje się do zawarcia umowy zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 4 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 Przedmiotowej powierzchni 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. Organizator wymaga, aby Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, przez cały okres obowiązywania umowy utrzymywał kaucję gwarancyjną w wysokości 7.000 zł (słownie: siedem tysięcy złotych).

### **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 na każdym jego etapie bez podania powodu. W takim przypadku Organizator zwolniony jest z obowiązku zwrotu Oferentom jakichkolwiek kosztów związanych z udziałem w przetargu.

### **XIV. Załączniki.**

Załącznik nr 1 – Rzut parteru Dworca PKS Nova

Załącznik nr 2 – Projekt wyspy handlowej.

Załącznik nr 3 - Formularz oferty

Załącznik nr 4 - Wzór umowy

Podpisy członków komisji przetargowej:

1. ....

2. ....

3.....

4.....

Zatwierdzam:

.....