

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO  
NA NAJEM LOKALU BIUROWEGO W HALI DWORCA PRZY UL. BOHATERÓW  
MONTE CASSINO 8  
(dalej również: „Szczegółowe Warunki Przetargu”)**

**z dnia: 12 października 2021 r.**

**znak postępowania nadany przez organizatora:  
PKS Nova - DA/10/2021/1**

**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 36.618.080,00 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 lokalu biurowego zlokalizowanego na parterze budynku dworca przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 z przeznaczeniem na prowadzenie usługowej.
2. Powierzchnia lokalu biurowego wynosi 13,3 m<sup>2</sup>.
3. Przedmiot przetargu oznaczony jest kolorem czerwonym na rzucie parteru hali Dworca stanowiącym załącznik nr 1 do Szczegółowych Warunków Przetargu. Przedmiot przetargu wizualizują również zdjęcia stanowiące Załączniki 1a i 1b do Szczegółowych Warunków Przetargu.

4. 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 w Przedmiocie najmu.
5. Szczegółowe warunki najmu Przedmiotowej powierzchni, opis przedmiotu przetargu oraz obowiązki przyszłego najemcy zawiera wzór umowy stanowiący załącznik nr 3 do Szczegółowych Warunków Przetargu.
6. **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 usługową
2. Oferent będzie zobowiązany do przestrzegania zakazów powszechnie obowiązujących, w szczególności zakazu palenia tytoniu, a także spożywania alkoholu.
3. 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 w lokalu.
4. 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. 3.

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

1. Umowa najmu lokalu zostanie zawarta zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik nr 4 do Szczegółowych Warunków Przetargu.
2. Umowa najmu lokalu zostanie zawarta na 5 lat. Organizator zastrzega przy tym, iż na pisemny wniosek Najemcy przewiduje możliwość przedłużenia tej umowy o kolejne 3 lata przy jednoczesnej podwyżce dotychczasowego czynszu o 15 %. Zawarcie umowy nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Organizatora.
3. Miesięczny czynsz za najem powierzchni będzie obliczony jako iloczyn zaproponowanej przez Oferenta stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> i powierzchni lokalu (tj. 13,3 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 najmem lokalu 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 800 zł** (słownie: osiemset złotych) - wniesione w pieniądzy 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, zwraca się niezwłocznie po podpisaniu Umowy. Pozostałym Oferentom wadium zwracane jest niezwłocznie po otwarciu ofert.

## **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, 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. Oferty wraz z ceną, wymaganymi dokumentami oraz oświadczeniami należy składać w zaklejonej kopercie z dopiskiem: **„OFERTA - Najem (lokal biurowy). 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: 26 października 2021 r., godz. 12:00.
3. Za moment złożenia oferty przyjmuje się datę i godzinę otrzymania oferty przez Organizatora.
4. Otwarcie ofert nastąpi dnia 26 października 2021 r. o godz. 12:05 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 26 października 2021 r. o godz. 12:05 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 uchylecia 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 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 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 odpowiadającej 3-miesięcznemu czynszowi najmu brutto.

## **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 1a – Zdjęcie lokalu (wewnętrzne)

Załącznik nr 1b – Zdjęcie lokalu (zewnątrzne)

Załącznik nr 2 – formularz ofertowy

Załącznik nr 3 - Wzór umowy

Podpisy członków komisji przetargowej:

1. ....

2. ....

3.....

4.....

Zatwierdzam:

.....