

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO  
NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE  
SALONIKU PRASOWEGO**

**(dalej również: „Szczegółowe Warunki Przetargu”)**

**z dnia: 5 grudnia 2022 r.**

znak postępowania nadany przez Organizatora:

**PKS NOVA - DA/12/2022/3**

**I. Organizator przetargu.**

Podlaska Komunikacja Samochodowa Nova Spółka Akcyjna z siedzibą w Białymstoku, ul. Bohaterów Monte Cassino 8, 15 – 873 Białystok, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku pod nr KRS 0000246383, NIP 5420200091, nr REGON 00061791800000, kapitał zakładowy w wysokości 40.106.720,00 zł, opłacony w całości.

telefon: (85) 675 02 18

email: sekretariat@pksnova.pl

www.pksnova.pl

godz. pracy biura: 7:30-15:30

**II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.**

Przetarg jest przeprowadzany na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) oraz niniejszych Szczegółowych Warunków Przetargu.

**III. Przedmiot przetargu.**

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie saloniku prasowego, znajdujący się na parterze Dworca Podlaskiej Komunikacji Samochodowej Nova Spółka Akcyjna przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 w Białymstoku (dalej również: „Dworzec”) o łącznej powierzchni 19,12 m<sup>2</sup> (dalej również: „Przedmiotowy Lokal”) .
2. Przedmiotowy Lokal znajduje się na parterze budynku Dworca, składa się z jednego pomieszczenia o łącznej powierzchni 19,12 m<sup>2</sup>. Wyposażony jest w sieci: centralnego ogrzewania, elektryczną.
3. Przedmiotowy Lokal jest w pełni wykończony i gotowy do użytku. Obecnie w lokalu prowadzona jest działalność tj. prowadzony jest salonik prasowy.
4. Przedmiotowy Lokal może być poddany wizji lokalnej bez konieczności zgłaszania zamiaru wizji Organizatorowi przetargu.

5. Najemca na własny koszt i we własnym zakresie dokona adaptacji pomieszczeń do celów związanych z prowadzoną w nim działalnością tj. saloniku prasowego, jeśli uzna, że jest to konieczne.
6. Wszelkie ewentualne prace adaptacyjne Przedmiotowego Lokalu będą wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej oraz przez osoby uprawnione. Wykonane prace nie mogą obniżyć wartości przedmiotowego lokalu i wyposażenia się w nim znajdującego.
7. **Organizator przetargu zastrzega, że cena za 1m<sup>2</sup> powierzchni nie może być niższa niż 366 zł netto (słownie: trzysta sześćdziesiąt sześć złotych) Organizator odrzuci oferty niespełniające wyżej wymienionego wymogu.**

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

Przedmiotowy Lokal przeznaczono na działalność związaną z prowadzeniem saloniku prasowego.

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

1. Szczegółowe warunki najmu Przedmiotowego Lokalu regulować będzie umowa zawarta między Organizatorem a Oferentem wybranym w przetargu. Umowa najmu Przedmiotowego Lokalu zostanie zawarta zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu.
2. Umowa najmu Przedmiotowego Lokalu zostanie zawarta na 5 lat. Podpisanie umowy nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Organizatora. Podpisanie umowy nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Organizatora, przy czym umowa najmu nie będzie obowiązywała wcześniej niż od 1 stycznia 2023 r.
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. 19,12 m<sup>2</sup>) plus obowiązująca stawka podatku VAT. Tak wyliczony miesięczny czynsz będzie stanowił cenę oferty brutto.
4. Czynsz będzie corocznie waloryzowany wskaźnikiem wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
5. Oprócz czynszu Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem Przedmiotowego Lokalu. Szczegóły dotyczące zasad rozliczeń zostały określone we wzorze umowy najmu, stanowiącym załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu.
6. Najemca będzie zobowiązany prowadzić salonik prasowy własnym staraniem i na własny koszt oraz z tego tytułu będzie ponosił pełną odpowiedzialność.
7. Najemca zobowiązany będzie do utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym,

technologicznym i sanitarnym, przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego, sanitarnego oraz ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu.

8. Najemca zobowiązany będzie do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko wszelkich wymaganych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, badań i opinii związanych z prowadzeniem saloniku prasowego.

## **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 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 1 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) pełnomocnictwo do występowania w imieniu Oferenta w niniejszym postępowaniu - 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 zaklejo-nej kopercie z dopiskiem: **„OFERTA – NAJEM - PKS NOVA - DZ/12/2022/3. 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: **19 grudnia 2022 r., godz. 09:00.**
3. Za moment złożenia oferty przyjmuje się datę i godzinę otrzymania oferty przez Organizatora.
4. Otwarcie ofert nastąpi **19 grudnia 2022 r., godz. 09:05** w siedzibie Organizatora:  
Podlaska Komunikacja Samochodowa Nova Spółka Akcyjna, ul. Bohaterów Monte Cassino 8, 15-873 Białystok, sala konferencyjna.
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 pisemnym 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 **19 grudnia 2022 r. o godz. 09:05** 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 oraz zamieszcza informację na swojej stronie internetowej.
9. W przypadku rezygnacji Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, bądź nie podpisania 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 Przedmiotowego Lokalu. Oferent ten zobowiązuje się do zawarcia umowy zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 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 wskazanym 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 podpisania 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.

### **XIV. Załączniki.**

Załącznik nr 1 - Formularz oferty

Załącznik nr 2 – Wzór umowy