



**Specyfikacja konkursu ofert konkurs ofertowy na dzierżawę budynków Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej oraz „Domku Jola” pod prowadzenie działalności o funkcji edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej**

Adres: Bydgoszcz, ul. Gdańska 173-175, działka nr 171/3, 171/4, 171/5 obręb 360

Sporządził: Monika Gałęcka-Stochmal

Zatwierdził: Marcin Heymann – Prezes Zarządu

Bydgoszcz, dnia 09.01.2020 r.

**I. Informacje o wydzierżawiającym i organizatorze postępowania**

Leśny Park Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy  
REGON: 090072920, NIP: 554-030-90-92, KRS 0000122406 (zwany dalej Wydzierżawiającym)

Dane kontaktowe wydzierżawiającego:

tel. 52 328 00 09, fax 52 328 00 24, e-mail: [sekretariat@myslecinek.pl](mailto:sekretariat@myslecinek.pl)

Adres do korespondencji: Leśny Park Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o.  
w Bydgoszczy, 85-674 Bydgoszcz, ul. Gdańska 173-175

**Organizator postępowania informuje, iż w przypadku braku rozstrzygnięć w niniejszym konkursie po jego zamknięciu, dopuszcza możliwość podjęcia rokowań w trybie negocjacji z oferentami, którzy złożyli ofertę w przedmiocie dzierżawy.**

**II. Przedmiot postępowania**

**1. Stan prawny nieruchomości**

Przedmiotem konkursu ofert jest dzierżawa na czas określony 10 lat dwóch obiektów łącznie: budynku Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej oraz obiektu „Domek Jola” wraz z terenem przyległym, znajdujących się w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej (działki o numerach ewidencyjnych 171/3, 171/4, 171/5 obręb 360) posadowionych na terenie stanowiącym własność Skarbu Państwa we władaniu Lasów Państwowych oddanym w dzierżawę Leśnemu Parkowi Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o. o. w Bydgoszczy.

### 1.1. Opis budynku Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej:

Budynek jest trzykondygnacyjny z częściowym podpiwniczeniem. Budynek w 1989 roku został rozbudowany na podstawie opracowanego projektu rozbudowy w poziomie piwnic. Na stropie piwnic wykonano tarasy przy budynku. W roku 1997 ponownie dokonano przebudowy budynku celem dostosowania go do funkcji Centrum Edukacji Ekologicznej.

Budynek jest w czynnej eksploatacji. Pełni on kilka funkcji od części dydaktycznej po noclegową. W piwnicy zlokalizowane są pomieszczenia techniczne z salą klubową i zapleczem kuchennym. Na parterze znajdują się sale konferencyjne z pracowniami oraz zaplecze sanitarne. I piętro i poddasze pomieszczenia noclegowe i biurowe z wydzielonymi węzłami sanitarnymi.

Dostęp do kondygnacji piwnicznej poprzez schody zewnętrzne oraz z wewnętrznej klatki schodowej. Dostęp do budynku poprzez schody zewnętrzne i pochylnię dla osób niepełnosprawnych.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z dachem wielospadowym, posadowienie bezpośrednio na gruncie rodzimym. Fundamenty budynku w części rozbudowanej żelbetowe, w pierwotnej kamienne. Ściany fundamentowe murowane z cegły pełnej. Stropu monolityczne i w części gęstożebrowe typu DZ3. Ściany murowane z cegły pełnej. Dach konstrukcji drewnianej wzmocniony elementami stalowymi obłożony od spodu płytami gipsowo – kartonowymi. Pokrycie dachu dachówka bitumiczna. Termoizolacja ścian nadziemna z płyt styropianowych gr. 8 cm, brak izolacji termicznej ścian piwnic. Wejście główne do budynku poprzez przedsionek wykonany w technologii szkieletowej aluminiowej z przeszkleniem.

W zakresie wykończenia parapety wewnętrzne drewniane. Obróbki blacharskie, system rynnowy z blachy stalowej ocynkowanej. Opaska wokół budynku betonowa szerokości 40 cm. W roku 2018 zainstalowano w budynku KPCEE Instalacje napowietrznych pomp ciepła wraz z układem krótkoterminowego magazynowania energii zasilaną z układu ogniw fotowoltaicznych w układzie OFF-GRID oraz wymieniono kocioł olejowy na nowy.

Teren wokół budynku jest jednostronnie pochylony. Poziom terenu względem poszczególnych narożników budynku zmienia się w zakresie rzędnych o ok. 1,2 m. Teren porośnięty trawą, krzakami oraz drzewami w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

Dojazd do obiektu wyłącznie od ul. Jeździeckiej poprzez ul. Hipiczną do drogi dojazdowej do Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej, zgodnie z oznakowaniem. Dojazd częściowo przez drogi wewnętrzne LPKiW o ograniczonej dostępności tylko za indywidualnie wystawioną przepustką.

#### Domek Jola:

Budynek położony w Bydgoszczy nieopodal Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej na terenie Lasów Państwowych oddanym w dzierżawę Leśnemu Parkowi Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o. o. w Bydgoszczy.

Jest to obiekt 3-kondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, całkowicie podpiwniczony (piwnice istniejące), z dachem stromym.

Teren wokół jest wysokościowo znacznie zróżnicowany, ze spadkiem w kierunku południowym. Na obszarze opracowania znajduje się budynek z utwardzonym placem przed budynkiem, drogą dojazdową oraz zielenią - drzewami dookoła.

Dojazd do obiektu wyłącznie od ul. Jeździeckiej poprzez ul. Hipiczną do drogi dojazdowej do

Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej, zgodnie z oznakowaniem. Dojazd częściowo przez drogi wewnętrzne LPKiW o ograniczonej dostępności tylko za indywidualnie wystawioną przepustką.

## 2. Opis otoczenia

Teren dzierżawy położony jest zaledwie 3 km od centrum miasta, na terenie Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku – największego kompleksu rekreacyjnego miasta, jednego z największych kompleksów rekreacyjnych w Polsce, obejmującego 830-hektarów najatrakcyjniejszych pod względem krajobrazowym i przyrodniczym obszarów Bydgoszczy. Budynek mieszczą się nieopodal głównej drogi przecinającej las, łączącej ul. Rekreacyjną z ul. Jeździecką, w niedalekiej odległości od Ogrodu Zoologicznego, Parku Rozrywki oraz Polany Różopole (zdjęcia w załączeniu).

## 3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Powierzchnia działek stanowi teren zabudowany i w części zagospodarowany. Na terenie działki 171/3 obręb 360 znajduje się budynek Kujawsko-Pomorskiego centrum Edukacji Ekologicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie zostały posadowione 2 wiaty drewniane oraz zorganizowane miejsce na ognisko. Natomiast na działce nr 171/4 obręb 360 posadowiony jest „Domek Jola” z przyległym utwardzonym placem oraz miejscem przeznaczonym na ognisko.

Obiekty wyposażone jest w instalacje:

- elektroenergetyczną n.n. – zgodnie z warunkami technicznym gestora sieci,
- wodną - z istniejącego ujęcia LPKiW'
- odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

Dojazd do obiektów wyłącznie od ul. Jeździeckiej, poprzez Hipiczną, częściowo przez drogi wewnętrzne LPKiW o ograniczonej dostępności tylko za indywidualnie wystawioną przepustką.

## 4. Przeznaczenie i program użytkowy

Dzierżawca będzie prowadził działalność edukacyjną, ekologiczną, turystyczno-rekreacyjną.

Parametry obiektów:

Kujawsko-Pomorskie Centrum Edukacji Ekologicznej:

Kubatura budynku: 3.249,60 m<sup>3</sup>

Powierzchnia zabudowy: 364,19 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 837,27 m<sup>2</sup>

w tym:	piwnica:	174,24 m <sup>2</sup>
	parter:	315,45 m <sup>2</sup>
	I piętro:	245,28 m <sup>2</sup>
	poddasze:	102,29 m <sup>2</sup>

Długość obiektu: 21,96 m

Szerokość obiektu: 16,41 m

Wysokość budynku: 11,05 m

Powierzchnia całkowita terenu dzierżawy: 1881 m<sup>2</sup>

Nr ew. działki: 171/3, 171/5 obręb 360

Własność budynku: LPKiW

Własność terenu: Skarb Państwa we władaniu Lasów Państwowych przez Nadleśnictwo w

Żołędowie

Domek Jola:

Kubatura budynku : 817,5 m<sup>3</sup>

Powierzchnia zabudowy: 126,7 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 247,3 m<sup>2</sup>

Długość - 14,94 m

Szerokość - 9,72 m

Powierzchnia całkowita terenu dzierżawy: 1393 m<sup>2</sup>

Nachylenie połaci dachowych: 35°

Wysokość max.: 13,70m

Nr ew. działki 171/4 obręb 360

Własność budynku: LPKiW

### **III. Istotne warunki Dzierżawy**

1. Okres dzierżawy: na czas określony 10 lat.

Umowa dzierżawy z podmiotem, który złoży ofertę najkorzystniejszą wg. kryteriów oceny, zostanie zawarta po złożeniu wniosku przez LPKiW do Lasów Państwowych ze wskazaniem wybranego dzierżawcy i uzyskaniu akceptacji.

2. Minimalna stawka dzierżawy (cena wywoławcza) w ujęciu – średnioroczny miesięczny czynsz wynosi: 3.000,00 PLN netto.

Kwota ta będzie w kolejnych latach powiększana o wskaźnik inflacji.

Za 36 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy czynsz nie będzie naliczany.

Płatność pierwszego czynszu nastąpi po upływie 36 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy.

3. Akceptowane przez Wyzdierżawiającego i możliwe do realizacji formy działalności to prowadzenie działalności o funkcji edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do zapoznania się w terenie ze stanem technicznym budynku, warunkami dostawy mediów, obsługi komunikacyjnej w terenie, przed terminem składania ofert, w uzgodnionym terminie.

5. Dzierżawca wykona niezbędne prace związane z przygotowaniem obiektów do prowadzenia działalności. Zobowiązany jest również do przeprowadzania na swój koszt wszelkich niezbędnych napraw i remontów bieżących niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz dostosowania budynku do swojego profilu działalności, a także przeprowadzania wszelkich niezbędnych przeglądów okresowych obiektów.

6. Integralną część umowy stanowić będzie dostarczona przez Dzierżawcę i zaakceptowana przez Wyzdierżawiającego koncepcja zagospodarowania wraz z planem remontów z załącznikami graficznym.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do nie naruszania w jakikolwiek sposób integralności i trwałości zrealizowanego projektu Modernizacja istniejącego źródła ciepła w budynku Kujawsko-Pomorskim Centrum Edukacji Ekologicznej w Myślęcinku na system bivalentny z OZE oraz tablic informujących o w/w inwestycji.

8. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 2 lat od dnia podpisania umowy do wymiany stolarki okiennej budynku Kujawsko-Pomorskiego Centrum Edukacji Ekologicznej na nową energooszczędną zgodnie z normą PN-EN ISO 10077-1:2007/AC:2010P. Dokumentację techniczną doboru i montażu stolarki, termin wykonania robót i odbiór należy uprzednio uzgodnić z Działem Technicznym Wyzdierżawiającego.

9. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 3 lat od dnia podpisania umowy do wykonania dokumentacji robót budowlanych, przedstawienia jej do uzgodnienia Wyzdierżawiającemu, celem modernizacji i doprowadzenia do stanu technicznego budynku „Jola” zgodnego z wymaganiami prawem budowlanym w zakresie prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej.

#### 10. Przekazanie nieruchomości:

W wyniku rozstrzygnięcia niniejszego konkursu oferent zawiera umowę na warunkach niniejszej specyfikacji. Oferent zobowiązany jest do:

- a) wniesienia kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy zgodnie z punktem IX Zabezpieczenie należytego wykonania umowy;
- b) protokolarnego przejęcia nieruchomości;
- c) niezwłocznego zawarcia odrębnych umów regulujących opłaty za dostawę wody, energii elektrycznej, wywozu nieczystości stałych i płynnych.

#### 8. Podatki, opłaty

Od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy oferent, z którym zostanie podpisana umowa konkursu zobowiązany jest do opłacania Wydzierżawiającemu:

- a) wniesienia kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy zgodnie z punktem IX Zabezpieczenie należytego wykonania umowy;
- b) ponoszenia wydatków na utrzymanie nieruchomości w związku z opłatami eksploatacyjnymi dotyczącymi:
  - dostawy zimnej wody na warunkach odrębnej umowy dostawy wody z sieci zakładowej LPKiW „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, zgodnie z cenami MWiK;
  - wywóz nieczystości płynnych i stałych, wg obowiązujących w tym zakresie przepisów,
  - zużycia i opłat stałych za energię elektryczną zgodnie z ENEA Operator oddział w Bydgoszczy, wg stanu licznika i obciążeń zgodnie z taryfą operatora mediów do czasu zawarcia umowy przez Dzierżawcę z operatorem w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od podpisania niniejszej umowy,
  - dostaw oleju opałowego,
  - opłat teleinformatycznych związanych z dostępem do sieci telefonicznej i informatycznej,
  - elektronicznej ochrony obiektu;
- c) refundowania opłat rocznych za podatek od nieruchomości dotyczących przedmiotu umowy oraz opłat za ubezpieczenie obiektów;
- d) ponoszenia wszelkich opłat publicznoprawnych (np. ZAiKS) wynikających z obowiązującego prawa w tym opłat środowiskowych.
- e) ponoszenia kosztów ubezpieczenia prowadzonej działalności.

Dzierżawca przejmuje budynki wraz z przyległym terenem w stanie obecnym, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej. Wszystkie prace związane z remontami i modernizacją oraz niezbędnymi przeglądami odbywają się staraniem i na koszt Dzierżawcy (bez żądania zwrotu poniesionych nakładów) i muszą uzyskać pisemną zgodę Wydzierżawiającego.

#### **IV. Warunki udziału w konkursie i sposób oceny spełniania tych warunków**

Oferent może polegać na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach posiadających wymagane uprawnienia lub zdolnościach finansowych innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków. Oferent w takiej sytuacji zobowiązany jest udowodnić Wydzierżawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do prowadzenia działalności edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej w obiekcie, w szczególności przedstawiając w tym celu pisemne zobowiązanie tych podmiotów lub osób na okres korzystania z nich przy prowadzeniu działalności edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej w obiekcie.

## **V. O dzierżawę mogą ubiegać się oferenci, którzy spełniają warunki, dotyczące:**

### **1. Posiadania wiedzy i doświadczenia**

Oferenci muszą spełnić następujące warunki (w przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie dzierżawy przez dwóch lub więcej oferentów w celu oceny spełniania tego warunku oceniane będzie ich doświadczenie łączne), w celu wykazania posiadania wiedzy i doświadczenia, tj.

a) złożą oświadczenie o prowadzeniu przez okres min. 6 miesięcy działalności zgodnej z profilem jaki będzie prowadzony na przedmiocie dzierżawy (edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej) lub oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej przez okres min. 3 lat i jednocześnie zobowiązanie do zatrudnienia osób posiadających odpowiednie wykształcenie oraz doświadczenie zgodne z profilem jaki będzie prowadzony na przedmiocie dzierżawy (edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej);

#### **b) przedstawia Koncepcję prowadzenia działalności zawierającą:**

- opis w zakresie prowadzenia działalności edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej,
- harmonogram planowanych remontów,
- kosztorys szacunkowy,
- propozycje ewentualnej rozbudowy infrastruktury,
- zagospodarowanie terenu,
- rozwiązania i działalność przyjazną dla środowiska naturalnego i proekologiczne.

### **2. Sytuacji ekonomicznej i finansowej Dzierżawcy**

W celu potwierdzenia spełnienia niniejszego warunku wydzierżawiający żąda od oferentów następujących dokumentów:

a) aktualnego zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

b) aktualnego zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

c) opłaconej polisy, a w przypadku jej braku, innego dokumentu potwierdzającego, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.

(w przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie dzierżawy przez dwóch oferentów każdy z partnerów konsorcjum składa dokumenty oddzielnie)

### **3. Pozostałe dokumenty niezbędne do potwierdzenia warunków uczestnictwa w konkursie**

W celu potwierdzenia spełnienia niniejszego warunku, oferenci zobowiązani są przedłożyć:

- 1) aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji,
- 2) oświadczenie, o niekaralności.

### **4. Akceptują zapisy zawarte w projekcie umowy dzierżawy nieruchomości i zapisy punktu III istotne warunki dzierżawy**

## **5.W przypadku wspólnego udziału w postępowaniu spełnią warunki:**

ograniczonego wspólnego ubiegania się o udzielenie dzierżawy do liczby dwóch oferentów wg zasad:

1. Podmioty lub osoby wspólnie ubiegające się o udzielenie niniejszej Dzierżawy (zwani dalej Konsorcjum) powinni spełniać warunki udziału w konkursie oraz złożyć dokumenty potwierdzające spełnianie tych warunków zgodnie z zapisami zawartymi w niniejszej Specyfikacji. Ponadto Podmioty te (lub osoby) ustanawiają Pełnomocnika do reprezentowania ich w niniejszym postępowaniu albo do reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie dzierżawy.
1. Pełnomocnictwo może być udzielone w szczególności:
  - a) łącznie
  - b) oddzielnie
2. Wszelka korespondencja prowadzona będzie wyłącznie z Pełnomocnikiem Konsorcjum.
3. Podmioty lub osoby wspólnie ubiegające się o niniejszą Dzierżawę, których oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, przed podpisaniem umowy o realizację Dzierżawy, są zobowiązani do przedstawienia Wydierżawiającemu stosownej umowy Konsorcjum zawierającej w swej treści następujące postanowienia:
  - wyszczególnienie Podmiotów lub osób wspólnie ubiegających się o udzielenie dzierżawy,
  - określenie celu gospodarczego, dla którego umowa została zawarta (celem tym musi być dzierżawienie terenu z przeznaczeniem na usługi gastronomiczno-handlowo-rekreacyjne),
    1. oznaczenie czasu trwania Konsorcjum obejmującego okres realizacji dzierżawy,
    2. podział zadań związanych z prowadzeniem działalności sportowo-rekreacyjnej pomiędzy poszczególne Podmioty (lub osoby) należące do Konsorcjum,
    3. określenie lidera Konsorcjum (powinien nim być Pełnomocnik wskazany w ofercie Oferentów wspólnie ubiegających się o udzielenie Dzierżawy),
    4. wykluczenie możliwości wypowiedzenia umowy Konsorcjum przez któregokolwiek z jego członków do czasu zakończenia umowy,
    5. zapis mówiący, że członkowie Konsorcjum występujący wspólnie ponoszą solidarną odpowiedzialność za dzierżawę, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz za wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
    6. ustanowienie pełnomocnika do zawarcia umowy w sprawie dzierżawy..
2. Nie dopuszcza się składania umowy przedwstępnej Konsorcjum lub umowy zawartej pod warunkiem zawieszającym.
3. W przypadku Konsorcjum do oferty musi być załączony dokument ustanawiający pełnomocnika Konsorcjum do reprezentowania go w postępowaniu o udzielenie dzierżawy albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie dzierżawy w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Notariusza.

## **6.Wnieśli wadium tj.**

Oferent zobowiązany jest zabezpieczyć swoją ofertę wadium w wysokości: 3.000,00 PLN (słownie: trzy tysiące złotych 00/100). Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert.

Dopuszczalna forma wadium:

1. przelewem na konto Wydierżawiającego:

PKO Bank Polski nr rachunku 76 1440 1215 0000 0000 1625 2867 z oznaczeniem „wadium dzierżawa K-PCEE i domek Jola”, w takim przypadku do oferty należy dołączyć kopię polecenia przelewu, przy czym wniesienie wadium w pieniądzu za pomocą przelewu bankowego Wydierżawiający będzie uważał za skuteczne tylko wówczas, gdy bank prowadzący rachunek

Wydzierżawiającego potwierdzi, że otrzymał taki przelew przed upływem terminu składania ofert,

2. w gotówce w kasie Wydzierżawiającego budynku siedziby zarządu LPKiW „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy przy ul. Gdańskiej 173-175, w takim przypadku do oferty należy załączyć potwierdzenie zapłaty z kasy Wydzierżawiającego, wpłacone przed terminem składania ofert.

Wydzierżawiający zwraca wadium wszystkim oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej i zawarciu umowy dzierżawy, z wyjątkiem oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza - w jego przypadku wadium może zostać zaliczone na poczet kaucji z tytułu należytego wykonania umowy.

W przypadku unieważnienia konkursu Wydzierżawiający zwraca wadium niezwłocznie wszystkim oferentom, którzy wnieśli wadium. Wydzierżawiający zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana w przypadku, gdy oferent odmówił podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych w ofercie, oraz gdy zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta.

## **VI. Odrzucenie i wykluczenie oferty**

Wydzierżawiający odrzuca ofertę, jeżeli:

- Oferent nie wykazał wniesienia wadium przed terminem składania ofert;
- Oferent nie spełnia warunków udziału w postępowaniu.

Wydzierżawiający wyklucza z niniejszego postępowania:

- 1) oferentów, którzy wyrządzili szkodę z tytułu dzierżawy, nie wykonując jej należycie, jeżeli szkoda ta została stwierdzona orzeczeniem sądu, które uprawomocniło się w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania;
- 2) oferentów, w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono, z wyjątkiem oferentów, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego;
- 3) oferentów, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- 4) oferentów, którzy posiadają na dzień otwarcia ofert zadłużenie wobec Wydzierżawiającego.

## **VII. Zawartość oferty**

- a) formularz oferty;
- b) koncepcja prowadzenia działalności zgodnie z punktem V 1b);
- c) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że



oferent nie zalega z opłacaniem podatków wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

d) aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

e) opłacona polisa, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności;

f) aktualny odpis z właściwego rejestru lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;

g) oświadczenie o prowadzeniu przez okres min. 6 miesięcy działalności zgodnej z profilem jaki będzie prowadzony na przedmiocie dzierżawy (edukacyjnej, ekologicznej, turystyczno-rekreacyjnej);

h) oświadczenie o niekaralności;

i) dowód wniesienia wadium, zgodnie z punktem V 6;

j) w przypadku Konsorcjum do oferty - dokument ustanawiający pełnomocnika Konsorcjum.

### VIII. Kryterium oceny i ocena ofert

1. Wyzierżawiający zarządzeniem Prezesa Zarządu powoła na dzień otwarcia ofert komisję oceniającą w składzie z udziałem osób uprawnionych do kontaktu zgodnie z punktem XIII niniejszej specyfikacji (mogą być to również dodatkowe osoby). Komisja dokona wyboru zgodnie z zasadami opisanymi w specyfikacji i zarekomenduje oferenta, z którym zostanie zawarta umowa. Wyzierżawiający udzieli niniejszej dzierżawy temu Oferentowi, który zaoferuje:

najwyższy średnioroczny czynsz dzierżawy netto, który stanowi jedyne kryterium oceny ofert.

Wyzierżawiający w terminie do 14 dni dokona oceny ofert w oparciu o kryterium oceny ofert, przyznając każdej z nich ilość punktów obliczoną w następujący sposób:

### Czynsz dzierżawy (C)

(C of)

$C = \text{-----} * 100\% * 100 \text{ pkt.}$

C max

C max -najwyższy średnioroczny czynsz dzierżawy brutto

C of -cena danej oferty

C -ilość przyznanych punktów za kryterium „Czynsz dzierżawy”

Umowa zostanie zawarta z oferentem, którego oferta otrzyma najwyższą liczbę punktów, w terminie do 7 dni. Przed podpisaniem umowy oferent wpłaci kaucję zabezpieczającą należyte wykonanie umowy zgodnie z pkt. IX.

2.W przypadku braku rozstrzygnięć w niniejszym konkursie po jego zamknięciu (unieważnieniu) zamawiający dopuszcza możliwość podjęcia rokowań w trybie negocjacji z oferentami, którzy złożyli ofertę niepodlegającą odrzuceniu (wykluczeniu).

3. Oceny ofert dokonuje powołana przez Wydierżawiającego komisja.

4. Komisja wzywa oferentów, którzy w wyznaczonym terminie nie złożyli wymaganych oświadczeń lub dokumentów, lub którzy złożyli dokumenty zawierające błędy, do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie, lub złożenia wyjaśnień.

5. W przypadku złożenia ofert z jednakową ceną Wydierżawiający wzywa oferentów do złożenia ofert dodatkowych.

## **IX. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Dla należytego wykonania umowy Wydierżawiający ustanawia kaucję zabezpieczającą, która wynosi 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100). Kaucję należy wnieść w formie pieniężnej na rachunek bankowy Wydierżawiającego: tj. PKO Bank Polski nr rachunku 76 1440 1215 0000 0000 1625 2867 z oznaczeniem „konkurs dzierżawa K-PCEE i domek Jola”, przed podpisaniem umowy lub w formie:

- 1) poręczeń bankowych lub poręczeń spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
- 2) gwarancji bankowych,
- 3) gwarancji ubezpieczeniowych.

Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydierżawiający, i będzie nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydierżawiającego przed jej wystawieniem. Wydierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru gwarancji, a także dokonywania jego zmian.

Wydierżawiający może wyrazić zgodę na zaliczenie kwoty wadium konkursu jako część wpłaty kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy. W przypadku, gdy zabezpieczenie należytego wykonania umowy wnoszone jest w gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych lub poręczeniach, Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu projekt gwarancji lub poręczenia (w terminie nie krótszym niż 3 dni) przed dniem podpisania umowy. Zabezpieczenie wnoszone w postaci poręczenia lub gwarancji musi zawierać następujące elementy:

- a) nazwę Dzierżawcy i jego siedzibę,
- b) nazwę beneficjenta (Wydierżawiającego),
- c) nazwę gwaranta lub poręczyciela,
- d) określać wiarygodność, która ma być zabezpieczona gwarancją,
- e) sformułować zobowiązania gwaranta do nieodwołalnego i bezwarunkowego zapłacenia kwoty zobowiązania na pierwsze żądanie zapłaty, w przypadku nienależytego wykonania przedmiotu umowy,
- f) termin ważności zabezpieczenia gwarantującego wypłatę zgodnie z terminami zwrotu zabezpieczenia określonymi w ust. 4.

2. Wydierżawiający wystąpi do gwaranta z pisemnym żądaniem zapłacenia kwoty stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania umowy, z chwilą zaistnienia przynajmniej jednego z wymienionych przypadków:

- 3-krotnej zaległości w opłacaniu raty czynszu,
- zaległości bieżących opłat za media przekraczających 3-miesięczną wysokość tych opłat,
- odszkodowania za zniszczenia obiektów bądź terenu dzierżawy ponad normalne używanie.

W takim przypadku Dzierżawca zobowiązuje się, w terminie 14 dni od pisemnego wezwania przez Wydierżawiającego do uzupełnienia kwoty gwarancji do aktualnej wysokości, obliczonej zgodnie z zasadami określonymi powyżej.

Żądanie będzie zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne. Gwarant nie może uzależniać dokonania zapłaty od spełnienia jakichkolwiek dodatkowych warunków lub wykonania czynności, jak również od przedłożenia dodatkowej dokumentacji. Dopuszczalnym żądaniem gwaranta może być dokument potwierdzający, że osoba, która podpisała wezwanie do zapłaty w imieniu beneficjenta, upoważniona jest do jego reprezentowania lub przesłanie wezwania do zapłaty za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek beneficjenta.

3. Dokumentami uzasadniającymi żądanie roszczeń mogą być ponadto:

- a) wykaz niewykonanych lub nienależycie wykonanych elementów stanowiących przedmiot umowy,
- b) kopia pisma/pism wzywających oferenta do należytego wykonania przedmiotu umowy,
- c) oświadczenie Wydierżawiającego, że pomimo skierowanych pism, oferent nie wykonał należycie przedmiotu umowy.

4. Zwrot zabezpieczenia

Wydierżawiający zwraca kaucję w terminie 30 dni od daty zakończenia okresu dzierżawy i potrąceniu wraz z odsetkami (za okres zdeponowania) kosztów prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Dzierżawcy.

#### **X. Formalności jakie powinien spełnić oferent przed podpisaniem umowy:**

Skuteczne wniesienie kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy w wysokości i sposobie zgodnym z niniejszą specyfikacją.

W przypadku nie spełnienia powyższej formalności przez oferenta Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wyboru kolejnej oferty spełniającej warunki udziału w konkursie i uzyska najwyższą kwotę czynszu dzierżawnego netto.

#### **XI. Miejsce i termin składania ofert**

1. Ofertę należy złożyć (doręczyć skutecznie) w siedzibie Wydierżawiającego w Leśnym Parku Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, 85-674 Bydgoszcz, ul. Gdańska 173-175 w sekretariacie w nieprzekraczalnym terminie:

do dnia	15.01.2020 r.	do godziny	9:00
---------	---------------	------------	------

2. Ofertę należy złożyć w nieprzeźroczywej zabezpieczonej przed otwarciem kopercie (paczce). Kopertę należy opisać następująco:

*Oferta w konkursie ofert na:  
„Dzierżawa obiektu K-PCEE oraz „Domku Jola”  
Nie otwierać przed dniem 15.01.2020 r. do godziny 9:30  
(data i godzina otwarcia ofert)*

3. Na kopercie (paczce) oprócz opisu jw. należy umieścić nazwę i adres Dzierżawcy.
4. W przypadku ofert przesłanych do Wydierżawiającego liczy się data i godzina dostarczenia oferty do siedziby Wydierżawiającego.
5. Oferta złożona po terminie zostanie zwrócona Dzierżawcy po upływie terminu do wniesienia odwołania. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o złożeniu oferty po terminie.

## **XII. Miejsce i termin otwarcia ofert**

Otwarcie ofert jest jawne dla oferentów i odbędzie się w siedzibie Wyzierżawiającego w Leśnym Parku Kultury i Wypoczynku „Myślęcinek” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, 85-674 Bydgoszcz, ul. Gdańska 173-175 w budynku socjalno-warsztatowym Bazy na I piętrze w pomieszczeniu świetlicy.

w dniu	15.01.2020 r.	o godzinie	9:30
--------	---------------	------------	------

Podczas otwarcia ofert Wyzierżawiający po otwarciu każdej z ofert, ogłosi obecnym nazwy (firmy) oraz adresy oferentów, a także informacje dotyczące ceny zaoferowanego miesięcznego czynszu netto.

## **XIII. Wykaz osób upoważnionych do kontaktów z oferentami:**

Dyrektor Handlowy – Andrzej Kowalski  
Kierownik Administracyjno - Prawny, Zarządca Nieruchomości - Łukasz Rościszewski  
Kierownik Techniczny – Jarosław Wojciechowski  
Specjalista ds. marketingu - Monika Gałęcka-Stochmal

Nieruchomość można oglądać od dnia ogłoszenia do dnia 14.01.2020 r., w dni robocze, w godzinach od 10<sup>00</sup> do 13<sup>00</sup>, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z osobami wyznaczonymi przez Wyzierżawiającego do kontaktów z oferentami.

## **XIV. Unieważnienie postępowania**

Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

## **XV. Sposób porozumiewania się w sprawach niniejszej specyfikacji konkursowej**

Wyzierżawiający ustala sposób porozumiewania się pomiędzy oferentami a Wyzierżawiającym wyłącznie pisemnie za pomocą faksu (52) 328 00 24, maila [sekretariat@myslecinek.pl](mailto:sekretariat@myslecinek.pl) bądź listownie.