

GMINA MIASTA WEJHEROWA

84-200 Wejherowo, plac Jakuba Wejhera 8
tel. (0-58) 677 70 01; 677 70 02, NIP 588 – 10 –00 – 993

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI -PRZETARGU -OFERTOWEGO
NIEOGRANICZONEGO NA**

na okres do 20 lat, lokalu użytkowego o pow. 934,24 m², w tym części wewnętrznej o pow. 636,83 m² oraz części zewnętrznej tj. tarasów widokowych o pow. 297,41 m², znajdującego się w budynku Centrum Integracji Społecznej „Wodne Ogrody” przy ul. Strzeleckiej w Wejherowie, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.

Wejherowo, dnia 18.02.2022 r.

I. Opis przedmiotu przetargu

Przedmiotem przetargu jest **najem, na okres do 20 lat**, lokalu użytkowego o pow. 934,24 m², w tym części wewnętrznej o pow. 636,83 m² oraz części zewnętrznej tj. tarasów widokowych o pow. 297,41 m², znajdującego się w budynku Centrum Integracji Społecznej „Wodne Ogrody” przy ul. Strzeleckiej w Wejherowie, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej. Centrum Integracji „Wodne Ogrody” będzie czynne corocznie w okresie od 01.05. do 30.09. Lokal gastronomiczny w budynku, w związku z możliwością prowadzenia działalności niezależnie od Centrum Integracji „Wodne Ogrody”, czynny będzie całorocznie. **Przewidywany termin otwarcia budynku oraz lokalu to 01.05.2023 roku. Planowany termin przekazania lokalu w celu przystosowania go przez najemcę do potrzeb prowadzonej działalności oraz jego aranżacji to 01.05.2022 roku.** Rysunek aranżacji lokalu stanowi załącznik nr 3 do szczegółowych warunków przetargu. Lokal będzie posiadał: wykończenie posadzek, wykończenie ścian, sufity z oświetleniem, wszystkie instalacje, windę towarową, armaturę w sanitariatach, w części kuchennej tylko podejścia do podłączenia urządzeń i armatury. Lokal nie będzie posiadał: mebli w części restauracyjnej (sale + tarasy), mebli w części kuchennej, wyposażenia technologii kuchni.

Zainteresowani udziałem w przetargu mają obowiązek zapoznania się ze stanem lokalu w obecności uprawnionego pracownika Urzędu.

II. Stawka minimalna czynszu najmu

- 1. Stawka minimalna czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – 8,00 zł netto miesięcznie** (czynsz za część zewnętrzną płatny całorocznie, czynsz za część zewnętrzną w okresie od 01.05. do 30.09.) Do ceny zaoferowanej (czynszu netto) zostanie doliczony podatek VAT ze stawką wynikającą z właściwych przepisów prawa (obecnie 23%).
- Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych niezależnych od właściciela (m.in. woda, kanalizacja, wywóz nieczystości, energia elektryczna) oraz podatku od nieruchomości.

III. Warunki najmu lokalu użytkowego:

- Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z przystosowaniem i utrzymaniem przedmiotowego lokalu bez prawa do zwrotu nakładów.
- Najemca zobowiązany jest do przystosowania i aranżacji lokalu zgodnie ze złożoną ofertą, w szczególności z przedłożonym harmonogramem terminowo-rzeczowym realizacji oraz rozpoczęcia faktycznej działalności w całym lokalu zgodnie ze złożoną ofertą, w dniu 01.05.2023 roku.
- Miesięczna stawka czynszu brutto za cały lokal zostanie ustalona jako: ofertowa stawka netto za 1 m² -x m² (pow. lokalu) + podatek VAT (obecnie 23%).
- Czynsz najmu netto zgodny z przyjętą ofertą będzie obowiązywać do 31 marca 2024 roku. Od dnia 01 kwietnia 2024 roku, -czynsz -netto -będzie -waloryzowany- corocznie na -dzień 1 kwietnia, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres poprzedniego roku.
- W przypadku opóźnień w przystosowaniu i aranżacji lokalu z winy Najemcy oraz nie rozpoczęcia prowadzenia działalności w dniu 01.05.2023 roku, Najemca zobowiązany będzie do zapłacenia Wynajmującemu kary umownej w kwocie 200.000 zł.

6. Najemca zobowiązany jest do wystawienia w terminie 7 dni od podpisania umowy weksla na Gminę Miasta Wejherowa na kwotę 200.000 zł stanowiącego zabezpieczenie zapłaty kary umownej.

IV. Wadium:

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłata wadium w wysokości **10.000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych), które należy uiścić na konto Urzędu Miejskiego w Wejherowie nr 14116022020000000061963861 w Banku Millennium S.A. **najpóźniej do dnia 21 marca 2022 r.**

Wadium może być wnoszone wyłącznie w pieniądzu.

Oferent traci wadium na rzecz Urzędu Miejskiego jeżeli:

- odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
- przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe.

Wadia oferentów uczestniczących w niniejszym przetargu zostaną zwrócone po podpisaniu umowy z wybranym oferentem jednak nie później niż 7 dni od ogłoszenia wyników przetargu.

V. Oferta

Oferta musi zawierać następujące dane, dokumenty i oświadczenia wymagane dla potwierdzenia warunków jakie muszą spełniać Oferenci:

Dane dotyczące Oferenta – dokładny adres (siedziba) Oferenta.

1. Oferowaną stawkę czynszu netto za 1 m² pow. lokalu miesięcznie (bez uwzględnienia podatku VAT).
2. Projekt koncepcyjny aranżacji lokalu zawierający w szczególności:
 - harmonogram terminowo-rzeczowy realizacji,
 - szczegółową koncepcję jednoznacznie określającą rozwiązania materiałowe i kolorystyczne,
 - opis wyposażenia lokalu,
 - zakres ingerencji w układ lokalu (np. likwidacja bądź aranżacja nowych ścian działowych),
 - wizualizację lokalu,
 - koncepcję programową działalności, zawierającą dokładny opis charakteru lokalu, oferty gastronomicznej, określenie dni w tygodniu i godzin otwarcia dla klientów z uwzględnieniem np.: podziału na sezon letni i pozostały okres. Oferent będzie zobowiązany do aranżacji lokalu zgodnie z przedstawionym projektem pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
- 2.3. **Oświadczenie oferenta zawierające dokładny opis rodzaju i miejsca dotychczas prowadzonej działalności gastronomicznej. Preferowani będą oferenci z doświadczeniem w prowadzeniu działalności gastronomicznej.**
- 3.4. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń.
- 4.5. Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami najmu i projektem umowy i akceptuje je bez zastrzeżeń lub składa propozycje zmian w projekcie umowy.
- 5.6. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu.
- 6.7. Odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej lub oświadczenie o zamiarze rozpoczęcia działalności gospodarczej.
- 7.8. W przypadku gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika – pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej wraz z dowodem wniesienia opłaty skarbowej.

VI. Sposób komunikacji

Osobą uprawnioną do udzielania informacji na temat w/w lokalu oraz uprawnioną do kontaktów z oferentami jest:

Adam Ślusalek – Inspektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Urbanistyki
tel. (0-58) 677 71 53

Mirosław Ziemann – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Urbanistyki
tel. (0-58) 677 71 43

~~VI.~~VII. Miejsce, termin i sposób składania ofert

1. Oferty należy składać pod adresem:
Urząd Miejski w Wejherowie, ul. 12 Marca 195, 84-200 Wejherowo, Kancelaria Ogólna
w terminie do dnia 22 marca 2022 r. do godz. 8.30
2. Oferty należy składać w zaklejonej kopercie adresowanej na Urząd Miejski w Wejherowie, która będzie posiadała nazwę i adres oferenta oraz oznaczenie
„Oferta do przetargu na najem lokalu użytkowego w Centrum Integracji „Wodne Ogrody” w Wejherowie.
Nie otwierać przed dniem 22 marca 2022 r., godz 9.00”

~~VII.~~VIII.

Otwarcie ofert

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wejherowie przy Placu Jakuba Wejhera 8 (sala nr 15, I piętro) w **dniu 22 marca 2022 r. o godzinie 9:00.**

~~VIII.~~IX.

Kryteria wyboru

oferty najkorzystniejszej.

Opis kryteriów, którymi Wynajmujący będzie kierował się przy wyborze oferty najkorzystniejszej wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert.

1. Wynajmujący przy wyborze najkorzystniejszej oferty będzie się kierował następującym kryteriami:

Lp.	Kryterium	Maksymalna ilość punktów
1	Stawka najmu	30 pkt
2	Projekt koncepcyjny przystosowania i aranżacji lokalu wraz z koncepcją programową działalności	40 pkt
3	Doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej	30 pkt

S - liczba punktów przyznanych ocenianej ofercie w kryterium „stawka najmu”, gdzie _punkty wyliczane są wg wzoru:

$$S = \frac{S_B}{S_{max}} \times 30 \text{ pkt}$$

S_{max} – najwyższa stawka spośród ofert niepodlegających odrzuceniu
 S_B – stawka z oferty badanej

R – liczba punktów przyznanych ocenianej ofercie w kryterium „projekt koncepcyjny rozbudowy i aranżacji lokalu”:

$$R = \frac{\sum O_n}{n}$$

n – liczba członków komisji

O_n - suma ocen członków komisji (każdy członek komisji może przyznać punkty w przedziale od 0-40 pkt)

D – liczba punktów przyznanych ocenianej ofercie w kryterium „doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej”:

$$D = \frac{\sum O_n}{n}$$

n – liczba członków komisji

O_n - suma ocen członków komisji (każdy członek komisji może przyznać punkty w przedziale od 0-30 pkt)

2. Za ofertę najkorzystniejszą uznana zostanie oferta, która w sumie uzyska najwyższą liczbę punktów w określonych przez Wynajmującego kryteriach.

$$P_L = S + R + D$$

P_L - łączna liczba punktów

S - liczba punktów w kryterium „stawka najmu”

R - liczba punktów w kryterium „projekt koncepcyjny rozbudowy i aranżacji lokalu”

D - liczba punktów w kryterium „doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej”

3. Jeżeli dwie oferty będą przedstawiały taki sam najwyższy wynik punktowy, Wynajmujący spośród tych ofert wybierze ofertę nie zawierającą propozycji zmian umowy.
4. W przypadku jeżeli dwie oferty będą przedstawiały taki sam najwyższy wynik punktowy, Wynajmujący dopuszcza możliwość wezwania oferentów, którzy złożą takie oferty, do złożenia ofert dodatkowych.

IX.X.

Ogłoszenie wyników

przetargu

Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi w terminie 30 dni od upływu terminu składania ofert.

Po zatwierdzeniu protokołu z posiedzenia Komisji Przetargowej, Prezydent Miasta ogłosi wynik przetargu zamieszczając ogłoszenie o wyborze oferty w miejscu publicznie dostępnym, tj. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w biuletynie informacji publicznej oraz przesyłając powyższe zawiadomienie wszystkim oferentom uczestniczącym w przetargu. W zawiadomieniu wysyłanym do oferenta, którego oferta została wybrana, Prezydent Miasta określi termin i miejsce zawarcia umowy.

Prezydent Miasta Wejherowa zastrzega sobie prawo negocjacji wszelkich warunków oferty i umowy, swobodnego wyboru oferenta oraz przedłużenia terminu rozstrzygnięcia przetargu. Prezydent Miasta Wejherowa zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

W przypadku wystąpienia uzasadnionej przyczyny odwołania przetargu, Urząd Miejski poda do publicznej wiadomości informację o odwołaniu przetargu.

Załączniki: (stanowiące integralną część niniejszych warunków)

1. Formularz ofertowy – szt. 1
2. Projekt umowy najmu lokalu użytkowego. – szt. 1
3. Rysunek pn. „Budynek szatniowy – aranżacja: rzut I piętra” szt. 1

..... dnia

.....
- (pieczęć oferenta)

FORMULARZ OFERTOWY

W nawiązaniu do ogłoszenia o pierwszym przetargu ofertowym nieograniczonym na najem lokalu użytkowego o powierzchni **934,24 m²**, położonego w Centrum Integracji Społecznej, „Wodne Ogrody” w Wejherowie,

oferuję stawkę **zł netto za 1m²** powierzchni miesięcznie.

(słownie:))

1. Oświadczam, że zapoznałem się z warunkami przetargu i nie wnoszę do nich zastrzeżeń oraz że uzyskałem informacje i wyjaśnienia konieczne do przygotowania oferty.
2. Oświadczam, że zapoznałem się z warunkami najmu i projektem umowy i akceptuję je bez zastrzeżeń /składam propozycje zmian do umowy*.
3. Oświadczam, że zapoznałem się ze stanem technicznym lokalu. —

Integralną część niniejszej oferty stanowią załączniki :

1. Wykaz osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta
2. Odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej lub oświadczenie o zamiarze rozpoczęcia działalności gospodarczej.
3. Pełnomocnictwo do zawarcia umowy.*
4. Projekt koncepcyjny aranżacji lokalu.
- 4.5. Uwagi do projektu umowy.*

.....
podpis oferenta

* niepotrzebne skreślić

Osobami, upoważnionymi/uprawnionymi do reprezentowania Oferenta na zewnątrz i zaciągania zobowiązań w wysokości odpowiadającej cenie oferty są:

1.

2.

3.

4.

5.

.....
(miejscowość, data)

.....
podpis Oferenta/lub osób upoważnionych
do reprezentowania Oferenta

* załączyć pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej

|