

Wałbrzych, dnia 30.03.2018 r.

Spółka Celowa Wałbrzyskie Centrum Sportowo – Rekreacyjne „AQUA – ZDRÓJ” Sp. z o.o.

ul. Ratuszowa 6 58-304 Wałbrzych

REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO

**na najem pomieszczeń na terenie Hali Lekkoatletycznej przy ul. Chopina 1a w Wałbrzychu
z przeznaczeniem na prowadzenie punktu gastronomicznego**

1. Nazwa (firma) i adres organizatora przetargu (Organizator)

- 1.1. Spółka Celowa Wałbrzyskie Centrum Sportowo – Rekreacyjne „AQUA – ZDRÓJ” Sp. z o.o. ul. Ratuszowa 6, 58 – 304 Wałbrzych.
- 1.2. Numer telefonu /faks: +48 74 848 84 94 .
- 1.3. Strona internetowa Organizatora: <http://bip.aqua-zdroj.pl/> .
- 1.4. Adres e-mail: biuro@aqua-zdroj.pl

2. Regulamin przetargu oraz oznaczenie postępowania

- 2.1. Niniejszy Regulamin przetargu normuje zasady postępowania związanego z przetargiem pisemnym, nieograniczonym, którego przedmiotem jest najem lokalu przeznaczonego na prowadzenie punktu gastronomicznego na obiekcie Hali Lekkoatletycznej przy ul. Chopina 1a w Wałbrzychu.
- 2.2. Celem przetargu jest wyłonienie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą i zawarcie z nim umowy najmu na prowadzenie działalności gospodarczej.
- 2.3. Czas trwania umowy – 3 lata.
- 2.4. Zaleca się przeprowadzenie wizji Lokalu będącego przedmiotem najmu. Przeprowadzenie wizji możliwe jest po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z Panem Janem Szymczakiem nr tel. 74 848 84 94
- 2.5. Postępowanie, którego dotyczy niniejszy Regulamin przetargu oznaczone jest znakiem: **Przetarg 1/2018/LA**.
- 2.6. Uczestnicy winni we wszelkich kontaktach z Organizatorem, dotyczących przetargu powoływać się na wyżej podane oznaczenie.

3. Tryb i podstawa prawna postępowania

- 3.1. Niniejszy przetarg prowadzony jest w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego na podstawie art. 70¹ - 70⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (Dz. U. 2017 poz. 459 z późn. zm.).
- 3.2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie przetargu, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
- 3.3. Organizator i Uczestnik zobowiązani są postępować w sprawach dotyczących przetargu zgodnie z niniejszym Regulaminem.
- 3.4. W przetargu może brać udział osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą (przedsiębiorca), osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, zwana w niniejszym Regulaminie Uczestnikiem.
- 3.5. Językiem obowiązującym podczas przebiegu przetargu jest język polski.
- 3.6. Uczestnik ponosi wszelkie koszty związane z udziałem w przetargu.
- 3.7. W przypadku odwołania przetargu, Organizator nie dokona zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.

4. Przedmiot przetargu

- 4.1. Informacje dotyczące lokalu będącego przedmiotem postępowania:
 - 4.1.1. Łączna powierzchnia: 124,21 m².
 - 4.1.2. Lokal znajduje się na parterze i I piętrze budynku Hali Lekkoatletycznej przy ul. Chopina 1a w Wałbrzychu.
 - 4.1.3. Lokal przystosowany jest do prowadzenia działalności gastronomicznej.
 - 4.1.4. Przed Lokalem znajduje się parking, z którego Najemca będzie korzystał na zasadach ogólnych. Inne wykorzystanie parkingu tylko za uzyskaniem zgody Wynajmującego.
 - 4.1.5 Lokal składa się z:
Parter:
 - a) sala konsumpcyjna

- b) magazyn ogólny
- c) zaplecze socjalne z WC
- d) korytarz z wyjściem na zewnątrz.

I piętro:

- a) sala konsumpcyjna
- b) korytarz
- c) WC damskie
- d) WC męskie

4.1.6. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną.

4.1.7. Najemca będzie partycypował w kosztach utrzymania Lokalu, które zostaną dodatkowo wliczone do zaoferowanego czynszu, jako opłaty ryczałtowe (energia ciepła, podatek od nieruchomości, eksploatacja sprzętu, będącego na wyposażeniu Lokalu) Opłata za energię oraz wodę i odprowadzenie ścieków doliczana będzie do czynszu wg wskazań opomiarowania.

4.1.8. W zakresie odbioru odpadów, Najemca jest zobowiązany do złożenia deklaracji odbioru odpadów w UM Wałbrzych i do uiszczania z tego tytułu odpowiednich opłat.

4.1.9 Wynajmujący zastrzega, że kwota czynszu może ulec zmianie w przypadku znacznego wzrostu opłat eksploatacyjnych w nim uwzględnionych. O zmianie kwoty czynszu Wynajmujący poinformuje Najemcę z 1 miesięcznym wyprzedzeniem.

4.1.10 Aktualna (minimalna) kwota czynszu wraz z ryczałtem wynosi: 1500,08 zł. Do czynszu doliczane są pozostałe opłaty eksploatacyjne.

4.1.11. Lokal powinien być czynny w godzinach 6.00 – 22.00. Otwarcie lokalu w godzinach nocnych tylko za zgodą Wynajmującego.

4.1.12. Wynajmujący wraz z Lokalem przekazuje sprzęt, będący na wyposażeniu Lokalu i stanowiący własność Wynajmującego. Wykaz sprzętu stanowi **załącznik nr 6** do niniejszego Regulaminu. Najemca zapewnia bieżące utrzymanie w należytym stanie sprzętu, i serwisuje go na własny koszt.

4.1.13. Wszelkie prace remontowe, w tym mające na celu ulepszenie przedmiotu najmu, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym Najemca wykona na własny koszt i ryzyko bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu. Nakłady i ulepszenia wykonane po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości, zarówno w trakcie najmu jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

4.2. Rzut poziomy Lokalu przeznaczonego do najmu przedstawiono w **załączniku nr 3** do Regulaminu przetargu.

4.3. Organizator wymaga, aby przez cały czas obowiązywania umowy najmu:

4.3.1. w najmowanym lokalu prowadzony był punkt gastronomiczny.

4.3.2. Najemca gotów był do podjęcia współpracy z Wynajmującym w zakresie obrotu towarowego na zasadach prowizyjnych i w zakresie udziału w przygotowaniu produktów marketingowych z logo Wynajmującego będących przedmiotem obrotu prowizyjnego,

4.3.3. Najemca gotów był do podjęcia współpracy z Wynajmującym w zakresie organizowania akcji promocyjnych oraz przygotowania specjalnych ofert dla zorganizowanych grup sportowych i szkół,

4.3.4. Najemca zapewnił miejsce na reklamę dla Wynajmującego.

4.4 W Lokalu obowiązuje zakaz sprzedaży i spożywania alkoholu.

5. Opis sposobu udzielania wyjaśnień do treści Regulaminu przetargu, sposób porozumiewania się Organizatora i uczestników

5.1. Uczestnik może zwracać się do Organizatora o wyjaśnienie treści Regulaminu przetargu kierując zapytanie pisemnie, faksem lub przy pomocy poczty elektronicznej. Organizator udzieli wyjaśnień niezwłocznie pod warunkiem, że wniosek wpłynął do Organizatora nie później, niż 3 dni robocze

przed terminem złożenia ofert w przetargu. Organizator pomimo upływu powyższego terminu może udzielić wyjaśnień. Treść wyjaśnienia bez wskazania źródła zapytania zostanie zamieszczona na stronie internetowej, na której udostępniono Regulamin przetargu.

5.2. Pytania należy kierować:

5.2.1. w formie pisemnej - na adres wskazany w punkcie 1.1 powyżej,

5.2.2. w formie elektronicznej - na adres wskazany w punkcie 1.4 powyżej,

5.2.3. faksem - na numer faksu wskazany w punkcie 1.2 powyżej.

5.3. Organizator wyznacza następującą osobę do kontaktowania się z uczestnikami:

Pani Ewa Sapieja, tel. 74 848 84 94 .

5.4. Organizator nie odpowiada za wyjaśnienia dotyczące zapisów Regulaminu przetargu udzielone uczestnikom przez inną osobę, niż wskazana w pkt 5.3.

5.5. Organizator może zmienić warunki przetargu lub odwołać przetarg; dokonaną zmianę lub odwołanie Organizator zamieści na swojej stronie internetowej.

5.6. Organizator może wyznaczyć nowy termin przetargu w przypadku zmiany warunków przetargu.

5.7. Zmiany warunków przetargu i wyjaśnienia do Regulaminu przetargu opublikowane przez Organizatora są wiążące dla uczestników.

6. Wymagania dotyczące wadium

6.1. Warunkiem udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym jest wpłata wadium wyłącznie w pieniądzu w kwocie **1 500,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset złotych 00/100)**. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Organizatora nr **72 1020 5095 0000 5502 0104 9899 z dopiskiem „Wadium. Przetarg na wynajem lokalu na terenie Hali Lekkoatletycznej przy ul. Chopina 1a w Wałbrzychu. Przetarg 1/2018/LA”** w terminie do dnia 13.04.2018 do godz. 9.00 pod rygorem odrzucenia oferty. Za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu wadium na powyższy rachunek bankowy Organizatora.

6.2. Dowód potwierdzający dokonanie wpłaty wadium należy dołączyć do złożonej oferty przetargowej.

6.3. Organizator zwraca wadium uczestnikom w terminie do 5 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu. Wadium wpłacone przez uczestnika, z którym podpisano umowę zalicza się na poczet czynszu i pozostałych opłat wynikających z zapisów umowy.

7. Miejsce i termin przetargu

7.1. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z napisem **„Przetarg na wynajem lokalu na terenie Hali Lekkoatletycznej przy ul. Chopina 1a w Wałbrzychu. Przetarg 1/2018/LA”**

do dnia: **13.04.2018 do godziny 10.00**

w siedzibie Organizatora: Spółka Celowa AQUA – ZDRÓJ Sp. z o.o., ul. Ratuszowa 6, 58 – 304 Wałbrzych, w Biurze Zarządu (pokój nr 13) osobiście lub przesać pocztą.

7.2. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora przetargu: Spółka Celowa AQUA – ZDRÓJ Sp. z o.o., ul. Ratuszowa 6, 58 – 304 Wałbrzych, w pokoju nr 15

w dniu **13.04.2018 o godzinie 10.30**

Oferenci uczestniczyć mogą w jawnej części otwarcia ofert.

7.3. Oferty złożone po terminie nie będą otwarte i pozostaną w aktach sprawy.

8. Zalecenia ogłaszającego przetarg

8.1. Oferta składana przez uczestnika powinna zawierać:

8.1.1. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej - wystawiony nie wcześniej niż 30 dni przed terminem składania ofert wskazanym

- w punkcie 7.1 powyżej - oryginał,
8.1.2. oświadczenie stanowiące **załącznik nr 2** do Regulaminu przetargu - oryginał,
8.1.3. dowód wpłaty wadium - oryginał.
8.1.4. wypełniony formularz oferty (**załącznik nr 1** do Regulaminu przetargu)

9. Opłata czynszowa.

- 9.1 Wywoławcza, minimalna miesięczna stawka czynszowa za każdy metr kwadratowy lokalu wynosi **9,83 zł netto** + 23 % podatku VAT.
9.2. Szczegółowe warunki naliczania opłat czynszowych, opłat za media, waloryzacji ujęto w **Załączniku nr 4** - wzór umowy.

10. Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty;

- Przetarg uznaje się za ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna prawidłowo złożona oferta.
- Wynajmujący będzie oceniał tylko te oferty, których cena brutto czynszu będzie nie mniejsza niż (124,21 m² x 12,08 zł. brutto + ryczałt opłaty = 1500,46 zł.
- Rozpatrując złożone oferty organizator przetargu oceniać będzie oferowaną miesięczną stawkę za metr kwadratowy lokalu. Maksymalna liczba punktów do uzyskania – 100. Oferta z najwyższą stawką miesięczną za metr kwadratowy lokalu otrzyma 100 pkt. Kolejne oferty będą oceniane według wzoru:

$$P_{\text{bad.C}} = \frac{C_{\text{bad.}}}{C_{\text{max}}} \times P_{C_{\text{max}}}$$

Gdzie:

- $P_{\text{bad.C}}$ – punkty za kryterium „Cena” przyznane badanej ofercie
 $C_{\text{max.}}$ – najwyższa cena spośród ocenianych ofert
 $C_{\text{bad.}}$ – cena oferty badanej
 $P_{C_{\text{max}}}$ – maksymalna liczba punktów, jaką można otrzymać w kryterium „Cena” (100)

11. Zawarcie umowy

- 11.1. Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego, w wyniku przeprowadzonego przetargu, nastąpi najpóźniej w terminie 14 dni od daty zakończenia przetargu. Wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowi **załącznik nr 4** do nin. Regulaminu.
- 11.2. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie **protokołu zdawczo – odbiorczego**, którego wzór stanowi **załącznik Nr 5** do nin. Regulaminu.
- 11.3. Jeżeli uczestnik przetargu, ustalony w wyniku rozstrzygnięcia, jako najemca, nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie uzgodnionym z Organizatorem lub podanym w zawiadomieniu w celu zawarcia umowy najmu lub uchyla się od zawarcia umowy najmu, Organizator może odstąpić od zawarcia umowy, zatrzymać wadium w całości, a także dochodzić stosownego odszkodowania.
- 11.4. W przypadku odstąpienia od zawarcia umowy najmu wskutek okoliczności wskazanych w punkcie 11.3, Organizator wedle swego wyboru może zawrzeć umowę najmu z innym uczestnikiem, który w dalszej kolejności oferował najwyższą stawkę czynszu netto.
- 11.5. Podmiot wyłoniony w ramach niniejszego postępowania będzie zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu potwierdzenia uzyskania wpisu do Rejestru zakładów, zgodnie z Ustawą o bezpieczeństwie żywności i żywienia. Rozpoczęcie sprzedaży w wynajmowanym Lokalu będzie możliwe po przedłożeniu Zamawiającemu w/w dokumentu.
- 11.6. Podmiot wyłoniony w ramach niniejszego postępowania będzie zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu Polisy OC na kwotę nie mniejszą niż 100 tys. zł.

12. Ogólne warunki umowy:

1. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca korzysta z przedmiotu najmu 7 dni w tygodniu w godzinach od 6.00 do 22.00. Na otwarciu Lokalu w godzinach nocnych wymagana zgoda Wynajmującego.
3. Najemca będzie zabezpieczać Lokal we własnym zakresie, ponosząc pełną odpowiedzialność za znajdujące się w nim mienie.
4. Najemca będzie dbać o należyte utrzymanie i estetykę Lokalu oraz wykonywać bieżące i niezbędne naprawy.
5. Najemca wszelkie prace remontowe w tym mające na celu ulepszenie przedmiotu najmu, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym Najemca wykona na własny koszt i ryzyko bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu. Nakłady i ulepszenia wykonane po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości, zarówno w trakcie najmu jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez korzystających z przedmiotu najmu.
7. Najemca nie jest upoważniony do udostępniania wziętych w najem powierzchni na zasadzie umowy podnajmu osobom trzecim.
8. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania od Najemcy z tytułu:
 - a) szkód zaistniałych w przypadku przeprowadzenia przez Najemcę remontów, oraz eksploatacji Lokalu wraz ze sprzętem Wynajmującego
 - b) oddania lokalu wraz ze sprzętem Wynajmującego po zakończonej umowie w stanie pogorszonym.
9. Zapłata należności następować będzie miesięcznie przelewem w terminie do 21 dni od daty wystawienia faktury VAT na rachunek Wynajmującego, wskazanego na fakturze.
10. za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązany jest zapłacić ustawowe odsetki za zwłokę w zapłacie czynszu.
12. Umowę może wypowiedzieć każda ze stron po uprzednim 1 - miesięcznym wypowiedzeniu, złożonym na piśmie.
13. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach:
 - a. w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez co najmniej 2 okresy płatności,
 - b. w razie naruszenia przez Najemcę któregośkolwiek z postanowień zawartych w Umowie, stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu, oraz nie usunięcia takiego naruszenia w terminie, w którym zażądał tego Wynajmujący,
 - c. w przypadku braku należytej staranności w prawidłowej eksploatacji Lokalu oraz sprzętu Wynajmującego a także w przypadku braku należytej staranności w prowadzeniu działalności usługowej, co mogłoby niekorzystnie wpłynąć na ogólny wizerunek Wynajmującego.
14. Najemca może rozwiązać umowę za porozumieniem stron w przypadku:
 - 1) braku ekonomicznego uzasadnienia prowadzenia Lokalu,
 - 2) zmiany kwoty czynszu przez Wynajmującego.
15. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do zdania przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego i w stanie niepogorszonym.
16. W przypadku zwłoki w zdaniu Lokalu we wskazanym terminie Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z Punktu gastronomii w wysokości potrójnej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
17. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy będzie protokół odbioru, sporządzony i podpisany przez obie strony.

13. Informacje dodatkowe

12.1. Oceny ofert złożonych w przetargu dokonuje Komisja Przetargowa.

12.2. Przewodniczący komisji przetargowej stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz ustala liczbę otrzymanych ofert. Do przeprowadzenia przetargu wystarczy złożenie jednej oferty na najem lokalu użytkowego.

12.3. Komisja przetargowa:

a) otwiera koperty z ofertami, dokonuje szczegółowej analizy ofert, a następnie odrzuca oferty nie odpowiadające warunkom przetargu,

b) wybiera najkorzystniejszą ofertę, uwzględniając oferowaną cenę,

c) sporządza protokół z przebiegu przetargu, zgodnie z postanowieniami pkt 12.4 niniejszego Regulaminu.

12.4. Protokół z przebiegu przetargu winien zawierać:

a) termin, miejsce przetargu oraz datę sporządzenia protokołu,

b) przedmiot przetargu

c) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby, która zaoferowała najwyższą stawkę czynszu netto,

d) imiona, nazwiska i podpisy członków Komisji,

e) wyniki przetargu z podaniem oferowanych stawek czynszu przez poszczególnych uczestników przetargu.

f) Protokół z przetargu podpisują członkowie Komisji, a zatwierdza upoważniony przedstawiciel Organizatora.

12.5. Organizator może unieważnić przetarg jeżeli uzna, że zostały naruszone zasady określone w Regulaminie przetargu, lub gdy z innych przyczyn nie może dojść do zawarcia umowy najmu, lub gdy uzna, że nie osiągnięto zamierzonego rezultatu. Z tytułu unieważnienia przetargu uczestnikom nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia, z wyjątkiem zwrotu wadium.

12.6. Wynajmujący nie jest zobowiązany podawać Oferentom przyczyny unieważnienia przetargu.

12.7. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

12.8. Data podpisania protokołu przebiegu przetargu jest datą zakończenia przetargu.

12.9. Zawiadomienie uczestnika, który wygrał przetarg, określające termin i miejsce zawarcia umowy, powinno nastąpić najpóźniej w ciągu siedmiu dni od daty zakończenia przetargu.

12.10. Uczestnik przetargu pisemnego nieograniczonego jest związany ofertą do daty zakończenia przetargu.

12.11. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa zorganizuje dodatkowy etap, w ramach którego uczestnicy, którzy złożyli te oferty, zostaną wezwani do złożenia uzupełniających ofert w wyznaczonym przez organizatora terminie, w celu wyłonienia zwycięzcy przetargu.

12.12. Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Organizator może podjąć decyzje o ogłoszeniu następnego przetargu w terminie do 30 dni. Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Organizator nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a lokal może być oddany w najem w drodze negocjacji.

12.13. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta lub nie wybrano żadnej z ofert, a także, jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

12.14. W razie, gdy osoba lub firma, która wygrała przetarg nie stawi się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt.5, Organizator może odstąpić od zawarcia umowy a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

12.15. Organizator niezwłocznie powiadomi na piśmie uczestników przetargu o jej wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

13. Wykaz załączników

Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy,

Załącznik nr 2 - Oświadczenie Uczestnika o zapoznaniu się z Regulaminem przetargu i wniesieniu wadium,

Załącznik nr 3 a, b – Rzut poziomy przedmiotu najmu

Załącznik nr 4 - wzór umowy

Załącznik nr 5 – protokół zdawczo – odbiorczy

Załącznik nr 6 – Wykaz sprzętu

Zatwierdzam:

30.03.2018

Miejscowość i data

Prezes Zarządu

Maciej Gawlik

podpis osoby upoważnionej