



Regionalne Centrum Naukowo-Technologiczne

Podzamcze 45
26-060 Chęciny
tel. (41) 343 40 50
faks (41) 307 44 76
www.rcnt.pl
sekretariat@rcnt.pl



- **Opis warunków udziału w postępowaniu w trybie przetargu nieograniczonego na wynajem lokali, zlokalizowanych w budynku Hali Laboratoryjno-Produkcyjnej w miejscowości Podzamcze 45, 26-060 Chęciny**

ORGANIZATOR:

Regionalne Centrum Naukowo-Technologiczne
Podzamcze 45
26-060 Chęciny
Tel.: +48 41 343 40 50
e-mail. sekretariat@rcnt.pl
www.rcnt.pl



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



WOJEWÓDZTWO
ŚWIĘTOKRZYSKIE

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



...Dla rozwoju województwa świętokrzyskiego...

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013.

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU (SIWP)

na:

- **wynajem lokali, zlokalizowanych w budynku Hali Laboratoryjno-Produkcyjnej w miejscowości Podzamcze 45, 26-060 Chęciny**

Organizator, działając na podstawie Uchwały Nr XLIV/805/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/399/09 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 9 lutego 2009 roku w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Regionalne Centrum Naukowo-Technologiczne w Podzamczu i nadanie jej statutu, zmienionej Uchwałami: Nr XXXI/537/09 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26 października 2009 roku, Nr XXXI/557/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 maja 2013 roku oraz Nr XXXIX/700/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 stycznia 2014 roku,

- zaprasza do udziału w postępowaniu, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, mającym na celu wynajem lokali zlokalizowanych w budynku Hali Laboratoryjno-Produkcyjnej w miejscowości Podzamcze 45, 26-060 Chęciny

I. Informacje ogólne

1. Niniejszym przetargiem objęte są lokale zlokalizowane w budynku Hali Laboratoryjno-Produkcyjnej w Podzamczu koło Chęciny, stanowiącej własność Województwa Świętokrzyskiego oraz będącej w trwałym zarządzie Organizatora.

2. Lokalizacja lokali: Podzamcze 45, 26-060 Chęciny.

3. Lokale stanowiące przedmiot niniejszego postępowania:

1) Pawilon B o łącznej powierzchni 297,50 m², zwany dalej „lokałem 1”,

2) pomieszczenie w przyziemiu o łącznej powierzchni 96,14 m², zwane dalej „lokałem 2”,

3) pomieszczenie w przyziemiu o łącznej powierzchni 64,80 m², zwane dalej „lokałem 3”,

4) pomieszczenie w przyziemiu o łącznej powierzchni 110 m², zwane dalej „lokałem 4”.

4. Szczegółowy opis przedmiotowych lokali został zawarty w Załączniku Nr 1 do niniejszej Specyfikacji.

5. Organizator oświadcza, że przedmiotowe lokale nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi osób trzecich i nie stanowią przedmiotu zobowiązań.

6. Przeznaczenie lokali:

1) lokal 1 - pomieszczenie to, może być wykorzystywane do prowadzenia przez Oferenta działalności gospodarczej w dziedzinach nauk medycznych, biotechnologicznych, działalności leczniczej (bądź pochodnymi) lub na cele biurowo – administracyjne związane z w/w

branżami, przy czym Organizator dopuszcza prowadzenie innego rodzaju działalności w przedmiotowych lokalach, z tym zastrzeżeniem, że działalność ta nie może być w jakikolwiek sposób uciążliwa ze względu na m. in. hałas, wibracje, zapylenie, zapachy lub inne czynniki negatywnie wpływające, jak również uniemożliwiające swobodne i komfortowe korzystanie z sąsiednich lokali i nieruchomości;

2) lokale 2, 3, 4 – pomieszczenia przeznaczone na cele magazynowe lub pokrewne.

II. Cena wywoławcza najmu przedmiotowych lokali:

1. Cena wywoławcza za 1 metr kwadratowy:

- 1) lokalu 1 wynosi: 18 zł brutto za miesiąc (słownie: osiemnaście złotych),
- 2) lokalu 2 wynosi: 13 zł brutto za miesiąc (słownie: trzynaście złotych),
- 3) lokalu 3 wynosi: 13 zł brutto za miesiąc (słownie: trzynaście złotych),
- 4) lokalu 4 wynosi: 13 zł brutto za miesiąc (słownie: trzynaście złotych).

2. Niezależnie od wskazanego powyżej czynszu, Oferent będzie płacił Organizatorowi opłaty dodatkowe, w szczególności opłaty za zużycie mediów określonych w Regulaminie rozliczania kosztów za media stanowiącego Załącznik nr 4 oraz inne opłaty związane z użytkowaniem przedmiotowych lokali.

3. Wobec faktu, że Oferent zobowiązany będzie do poniesienia kosztów związanych z wykończeniem oraz dostosowaniem lokalu 1 (stan techniczny opisany został w załączniku nr 1 do SIWP), Organizator informuje, że:

- 1) Oferent na etapie podpisania umowy zobowiązany będzie do przedstawienia Organizatorowi kosztorysu prac budowlanych, związanych z wykończeniem oraz dostosowaniem lokalu,
- 2) Organizator dokona analizy przedstawionego kosztorysu i w przypadku braku uwag, dokona jego zatwierdzenia,
- 3) Organizator zaliczy na poczet czynszu za najem lokalu 1 wydatki poniesione przez Oferenta na dostosowanie tego lokalu do potrzeb w zakresie prowadzonej przez siebie działalności, mając na uwadze koszty wykazane w fakturach wystawionych na podstawie przedłożonego kosztorysu,
- 4) zaliczeniu na poczet czynszu będą podlegały tylko wydatki związane z pracami budowlanymi/remontowymi, niezbędnymi do dostosowania lokalu 1 do prowadzonej działalności, trwale związane z lokalem, w związku z czym zaliczeniu na poczet czynszu nie będą podlegały wydatki związane z zakupem mienia ruchomego (wyposażenie itp.).

III. Przeprowadzenie naboru ofert.

1. O dopuszczenie udziału w naborze mogą ubiegać się wyłącznie Oferenci, którzy posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
2. Oferta może zostać złożona wyłącznie na wszystkie z oferowanych lokali, w związku z czym Organizator nie dopuszcza ofert, które nie będą obejmowały któregokolwiek z przedmiotowych lokali.
3. Oferta na najem lokali powinna być złożona pisemnie w języku polskim, umieszczona w zamkniętej kopercie i dostarczona do siedziby Organizatora lub przesłana na adres: Regionalne Centrum Naukowo-Technologiczne Podzamcze 45 26-060 Chęciny z dopiskiem: „Nabór ofert na wynajem lokali w budynku Hali Laboratoryjno-Produkcyjnej. Nie otwierać przed 04.05.2017 r., godz. 10.30.”
4. Do oferty należy załączyć dodatkowo:
 - a) w przypadku przedsiębiorców – aktualny odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert lub w przypadku Oferentów nie posiadających wpisu do właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej - oświadczenie, że wobec Oferenta nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne, upadłościowe, układowe oraz, że nie została ogłoszona jego likwidacja lub upadłość,
 - b) aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające odpowiednio, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminie składania Ofert,
 - c) pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta i/lub podpisania Umowy, o ile prawo do podpisania Oferty i/lub Umowy nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z Ofertą. Przyjmuje się, że pełnomocnictwo do podpisania Oferty obejmuje pełnomocnictwo do poświadczenia za zgodność z oryginałem wszystkich kopii dokumentów składanych wraz z Ofertą. Składane pełnomocnictwo winno być złożone w oryginale lub notarialnie poświadczonej kopii. Nie dopuszcza się potwierdzenia za zgodność z oryginałem kopii pełnomocnictwa przez pełnomocnika, któremu zostało ono udzielone.
5. Oferenci wspólnie ubiegający się o udział w Naborze, których Oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, przed podpisaniem umowy, są zobowiązani dostarczyć Organizatorowi

stosowną umowę regulującą współpracę, zawierającą w swojej treści minimum następujące postanowienia:

- a) określenie celu gospodarczego,
- b) określenie, który z podmiotów jest upoważniony do występowania w imieniu pozostałych,
- c) oznaczenie czasu trwania współpracy Oferentów, obejmującego minimum okres wynajmu lokalu, o którym mowa w pkt. VII. niniejszego dokumentu,
- d) zakaz zmian w umowie bez zgody Oferenta

6. Oferty należy złożyć do dnia 04.05.2017 r. godz. 10:00.

7. Organizator zastrzega sobie prawo do unieważnienia niniejszego postępowania lub przesunięcia terminu składania ofert bez podawania przyczyny.

8. O unieważnieniu niniejszego postępowania, Organizator zawiadomi w ten sam sposób, w jaki dokonał zawiadomienia o niniejszym postępowaniu.

9. Oferty, które wpłyną do Organizatora po terminie nie będą otwierane i zostaną dołączone do dokumentacji przetargowej.

IV. Komisja ds. Naboru

1. W celu przeprowadzenia Naboru powołuje się Komisję ds. Naboru (dalej: „Komisja”) składającą się z co najmniej trzech osób.

2. Komisja jest powoływana Zarządzeniem Dyrektora Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego.

3. Pracami Komisji kieruje jej Przewodniczący, który wyznacza zadania poszczególnym członkom Komisji, wyznacza terminy jej posiedzeń w części niejawnej oceny ofert, a także przedstawia Dyrektorowi RCNT kandydata na najemcę do akceptacji bądź też zwraca się z wnioskiem do Dyrektora RCNT o unieważnienie Naboru lub zakończenie Naboru bez rozstrzygnięcia.

V. Otwarcie ofert

1. Otwarcie Ofert składa się z części jawnej i niejawnej.

2. Podczas części jawnej Komisja w obecności Oferentów podaje informacje o ilości otrzymanych Ofert, odczytuje nazwy, adresy Oferentów oraz ceny za metr kwadratowy najmu zaproponowanej w Ofercie dla każdego z przedmiotowych lokali.

3. Część niejawna polega na analizie przez Komisję treści złożonych Ofert.

4. Komisja dokonuje sprawdzenia i oceny poprawności złożonych Ofert, tj. czy Formularz Oferty został prawidłowo wypełniony oraz czy załączono wszystkie wymagane dokumenty.

5. W przypadku stwierdzenia braków lub niejasności w przedłożonych dokumentach Komisja zwraca się do Oferentów o wyjaśnienie lub ewentualne uzupełnienie brakujących dokumentów, w terminie wskazanym przez Komisję. Komisja ma prawo zwrócić się do

Oferenta więcej niż jeden raz o wyjaśnienia lub uzupełnienia dokumentów, jeżeli złożone wyjaśnienia lub uzupełnienia będą nadal budziły wątpliwości Komisji/Organizatora.

6. Po sprawdzeniu Formularza Ofert oraz załączników, Komisja przystępuje do sprawdzenia i oceny poszczególnych Ofert zgodnie z kryterium oceny.

7. Komisyjne otwarcie złożonych ofert, odbędzie się w siedzibie Organizatora (Podzamcze 45, 26-060 Chęciny) w dniu 04.05.2017 r. o godz. 10:30.

8. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

9. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty i załączniki.

10. Oferta powinna być sporządzona w sposób przejrzysty i czytelny.

11. Ofertę oraz wszystkie załączniki należy sporządzić w języku polskim.

12. Oferent może wycofać złożoną ofertę powiadamiając pisemnie o tym fakcie Wynajmującego przed upływem terminu składania ofert.

13. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

VI. Termin związania ofertą

Oferent związany jest ofertą przez okres 60 dni od daty upływu terminu składania ofert. W uzasadnionych przypadkach, za zgodą Oferenta, Wynajmujący dopuszcza możliwość przedłużenia okresu związania ofertą na czas nie dłuższy niż 60 dni.

VII. Postanowienia dotyczące umowy

1. Oferent może złożyć ofertę na najem nieruchomości na okres nie krótszy niż 3 lata i nie dłuższy niż 9 lat.

2. Organizator informuje, że Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, własnym staraniem i na własny koszt uzyska (przy koniecznym udziale Organizatora, wymaganym przepisami prawa) przed rozpoczęciem działalności w najmowanych lokalach wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie i pozwolenia lub inne dokumenty prawem wymagane.

3. Brak jakiegokolwiek zaświadczenia, zezwolenia, koncesji, opinii, pozwolenia, lub innego dokumentu prawem wymaganego dla rozpoczęcia prowadzenia przez Oferenta zamierzonej działalności w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy, będzie stanowił podstawę do rozwiązania zawartej umowy przez Organizatora bez zachowania terminu wypowiedzenia.

4. Czynsz naliczany będzie od dnia 1.08.2017 r., chyba że Oferent wcześniej uzyska wymagane prawem dokumenty, o których mowa w ust. 2 i 3.

VIII. Kryterium oceny ofert

Oferowana całkowita cena wynajmu nieruchomości – 100%.

W przypadku wpłynięcia więcej niż jednej oferty, Komisja rozpatrując oferty dokonuje porównawczej oceny przedłożonych ofert – spełniających kryteria formalne – według następujących zasad:

cena – suma oferowanych wysokości stawek wynajmu brutto za metr kwadratowy miesięcznie (bez opłat za media) za każdy z przedmiotowych lokali.

Liczba punktów = $(Cof/Cmax) * 100$

Gdzie:

- Cof - cena całkowita podana w ofercie
- Cmax –najwyższa cena całkowita spośród wszystkich ofert

Wymagane jest aby cena podana w formularzu ofertowym wyrażona była w złotych polskich.

Informacje dodatkowe:

1. Minimalna kwota brutto oferowana za najem metra kwadratowego powierzchni lokali wynosi:

- 1) dla lokalu 1 - 18,00 zł brutto (słownie: osiemnaście złotych),
- 2) dla lokalu 2 – 13,00 zł brutto (słownie: trzynaście złotych),
- 3) dla lokalu 3 – 13,00 zł brutto (słownie: trzynaście złotych),
- 4) dla lokalu 4 – 13,00 zł brutto (słownie: trzynaście złotych).

2. Oferty niespełniające powyższego wymogu będą odrzucone.

3. Odrzuceniu podlegać będą również te oferty, które zakładają najem powierzchni mniejszej niż udostępniana przez Organizatora do wynajęcia Oferentowi wyłonionemu w niniejszym postępowaniu.

4. Jeżeli w wyniku złożonych ofert okaże się, że nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej przyznanej liczbie punktów, Organizator wezwie Oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w określonym terminie ofert dodatkowych. Oferenci, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen niższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

5. Oferty dodatkowe będą oceniane jedynie z uwagi na korzystniejsze kryterium cenowe w nich zaoferowane.

6. Oferent, który uzyska najwyższą liczbę punktów za wskazane kryterium wygrywa postępowanie.

IX. Wybór Oferenta.

1. Organizator wyłoni Oferenta, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w niniejszej specyfikacji i została oceniona jako najkorzystniejsza, w oparciu o podane kryterium wyboru i podpisze umowę.
2. Organizator może odmówić podpisania umowy z Oferentem, będącym dłużnikiem Organizatora, do czasu uregulowania zadłużenia. W tym celu Oferentowi może zostać wyznaczony termin do uregulowania zadłużenia.
3. W przypadku uchylenia się przez Oferenta wyłonionego w drodze niniejszego postępowania od zawarcia umowy najmu, Organizator podpisze umowę z kolejnym Oferentem, którego oferta uzyskała najwyższą liczbą punktów, spełniającym wszystkie wymagania określone w niniejszej specyfikacji.

X. Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie informacje na temat przetargu można uzyskać w siedzibie Organizatora: Podzamcze 45, 26- 060 Chęciny, pod tel. 41 343 40 50, email: sekretariat@rcnt.pl.

2. Organizator zaleca przeprowadzenie wizji lokalnej przedmiotowych lokali.

3. Organizator informuje, że budynek hali produkcyjno-laboratoryjnej składa się z dwóch pawilonów (A i B) z zastrzeżeniem, że pawilon A jest wynajęty pod działalność związaną z branżą medyczną. Określenie praw i obowiązków co do części wspólnych wskazanego budynku, nastąpi na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy najemcami poszczególnych pawilonów, z zachowaniem dobrej wiary, kierując się intencjami zmierzającymi do zawarcia porozumienia satysfakcjonującego obie strony.

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 - Opis techniczny lokali.
2. Załącznik nr 2 – Formularz ofertowy.
3. Załącznik nr 3 - Regulamin porządkowy w obiektach Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego.
4. Załącznik nr 4 - Regulamin rozliczania kosztów za media.