

**Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna**  
**Spółka Akcyjna w Katowicach**  
**40-026 Katowice, ul. Wojewódzka 42**

działając w oparciu o § 5 Regulaminu postępowania przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego Akceleratora biznesowego KSENON do odpłatnego korzystania innym podmiotom zewnętrznym, ogłasza:

**pierwszy przetarg pisemny (ofertowy) na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie niepublicznego przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego na okres 3 lat, położonego w Akceleratorze biznesowym KSENON przy ul. Rozwojowej 2 w Żorach.**

INFORMACJE OGÓLNE

Przedmiotem przetargu jest lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 144,46 m<sup>2</sup> wraz z ogródkiem o pow. 50,4 m<sup>2</sup> położony na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1186/22 w obrębie ewidencyjnym Osiny, miasta Żory przy ul. Rozwojowej 2, dla której Sąd Rejonowy w Żorach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1X/00024375/3, a właścicielem jest Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.

Wydzielony lokal użytkowy na prowadzenie niepublicznego przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego, może funkcjonować niezależnie od reszty budynku.

Niepubliczne przedszkole lub punkt przedszkolny będzie prowadzić działalność w ramach projektu realizowanego przez Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną S.A. - Akcelerator Biznesowy KSENON centrum kreatywności, innowacyjności oraz przedsiębiorczości w Żorach. Jest to kompleks 4 budynków, w którym podmioty gospodarcze z sektora MŚP, mogą wynająć powierzchnie (przemysłowe oraz nieprzemysłowe) do prowadzenia działalności gospodarczej. W ofercie Akceleratora Biznesowego KSENON znajdują się 32 niewielkie hale oraz nowoczesne powierzchnie biurowe i usługowe jako przestrzeń dla instytucji otoczenia biznesu spełniająca funkcje dodatkowe i uzupełniające (w tym: przedszkole lub punkt przedszkolny, bistro, restauracja, usługi księgowo, finansowe, prawne itd). Cały kompleks dysponował będzie powierzchniami przeznaczonymi na prowadzenie działalności gospodarczej dla ok 50 lokalnych firm z sektora MŚP oraz salami konferencyjnymi.

Więcej informacji na stronie internetowej: [www.kssenon.pl](http://www.kssenon.pl)

Lokal użytkowy będący przedmiotem przetargu obejmuje 1 salę przedszkolną dla 25 dzieci wraz z przylegającymi pomieszczeniami: toaletą dla dzieci, magazynem, kuchnią (przyjęcie cateringu), pomieszczeniem porządkowym, wc personelu, wc dla osób niepełnosprawnych, pomieszczeniem socjalnym, szatnią i biurem. Do lokalu przylega ogródek służący do zabawy dla dzieci. Rzut lokalu stanowi załącznik nr 3 do postępowania.

Stawka wywoławcza czynszu wynosi 25,00 zł/m<sup>2</sup> netto (słownie: dwadzieścia sześć złotych) powierzchni użytkowej lokalu. Minimalne postąpienie wynosi 1 zł. Do zaoferowanej stawki czynszu zostanie doliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Niezależnie od czynszu najemca będzie ponosił opłatę eksploatacyjną w wys. 5 zł/m<sup>2</sup>/pow.

użytkowej lokalu. Jest to ryczałtowa opłata skalkulowana jako udział Najemcy we wszystkich kosztach i opłatach związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, w szczególności części wspólnych, takich jak m.in.: utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, zarządzanie i bieżące utrzymanie (w szczególności sprząatanie części wspólnych, ochrona i monitoring, bieżące naprawy, utrzymanie parkingów, terenów zielonych), opłaty publicznoprawne.

Niezależnie Najemca będzie ponosił koszty mediów powstałych w wyniku prowadzonej przez niego działalności.

Stawka czynszu oraz opłata eksploatacyjna mogą ulegać corocznej waloryzacji (podwyższeniu) na zasadach określonych w umowie. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2024 roku.

Waloryzacja czynszu nie wymaga zmiany umowy i będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy.

Zapłata czynszu i opłat następować będzie w terminie wskazanym w umowie najmu.

Wadium w kwocie 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) należy wpłacić najpóźniej do dnia 27.07.2023 r. wyznaczonego jako dzień złożenia ofert, na konto KSSE S.A. Numer rachunku bankowego 09 1910 1048 2501 9911 2936 0001. Za termin wpłaty wadium uważa się datę uznania środków na rachunku bankowym KSSE S.A.

**Przetarg odbędzie się w dniu 27.07.2023 r. o godz. 10.00 w siedzibie Podstrefy Jastrzębsko-Żorskiej KSSE S.A. w Żorach przy ul. Muzealnej 1/1.**

Wynajmujący wymaga odbycia wizji lokalnej, która odbędzie się w dniu 20.07.2023 r. o godzinie 10.00.

Oferenci uczestniczący w wizji lokalnej zobowiązani są zgłosić się o godzinie 10.00 w Żorach przy portierni (wejścia na budowę) ul. Rozwojowa 2.

Najemca prowadzący przedszkole lub punkt przedszkolny zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a zwłaszcza ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. — Prawo oświatowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 910, ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1657 ze zmianami) w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania.

#### INFORMACJE DODATKOWE

Do obowiązków Najemcy należy:

1. prowadzenie w całym okresie najmu niepublicznego przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
2. ubezpieczenie prowadzonej przez Najemcę działalności przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego z tytułu odpowiedzialności cywilnej z sumą ubezpieczenia nie niższą niż 300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków (OC, NNW);

3. przestrzeganie zobowiązań dotyczących gospodarowania odpadami oraz pokrywanie kosztów ich wywozu w całym okresie trwania najmu umowy, na zasadach określonych w umowie;
4. utrzymywanie porządku i czystości wewnątrz przedmiotu najmu oraz w ogródku przynależnym do lokalu;
5. przestrzeganie zasad regulaminu obiektu, instrukcji użytkowania obiektu oraz przepisów: sanitarno-porządkowych, p.poż., bhp, budowlanych, ochrony środowiska, a także wskazań właściwych organów i instytucji;
6. niezwłoczne informowanie Wynajmującego o wszelkich zmianach istotnych dla prawidłowej realizacji umowy najmu, w szczególności o niespełnianiu przez Najemcę lub nierealizowaniu przez Niego któregokolwiek z warunków lub obowiązków określonych umową najmu.

### ZASTRZEŻENIA

1. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia niepublicznego przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego ciąży na przyszłym Najemcy.
2. Umowa najmu może być podpisana dopiero po przedłożeniu n/w form zabezpieczenia należności Wynajmującego i warunków umowy najmu:
  - a) kaucji pieniężnej w wysokości określonej w umowie najmu,
  - b) polisy ubezpieczeniowej,
3. Ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
4. Opłaty za lokal będą obowiązywały od dnia wskazanego w umowie najmu.
5. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi niezwłocznie po podpisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego oraz po przedłożeniu dokumentów o których mowa w pkt. 2.
6. Oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z treścią umowy najmu,
7. Oferent, który przetarg wygra, zobowiązany jest stawić się do podpisania umowy w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny najmu przedmiotowego lokalu. W razie nieprzystąpienia w wyznaczonym terminie do zawarcia umowy, wadium przepada na rzecz Wynajmującego. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwracane jest niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, unieważnieniu przetargu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym, jednak nie później niż przed upływem 3 dni.
8. Termin związania ofertą wynosi 30 dni, od dnia złożenia oferty.
9. Oferta, która nie spełnia wymogów formalnych podlega odrzuceniu.

### OFERTA

Ofertę w formie pisemnej (wzór formularza ofertowego stanowi zał. 1), w zamkniętych kopertach, należy składać w biurze Podstrefy Jastrzębsko-Żorskiej w Żorach ul. Muzealna 1/1, w terminie do dnia 27.07.2023 r. do godz. 10.00.

1. Oferta do przetargu pisemnego powinna zawierać:
  - a. Firmę lub imię i nazwisko oraz adres oferenta;

- b. Dowód wniesienia wadium;
- c. Datę sporządzenia oferty;
- d. Określenie przedmiotu przetargu, którego oferta dotyczy;
- e. Oznaczenie oferowanej stawki czynszu z tytułu oddania do odpłatnego korzystania ze składnika majątkowego Akceleratora biznesowego KSENON;
- f. Koncepcję pracy niepublicznego przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego (w formie opisowej oraz graficznej) uwzględniającą następujące kryteria:
  - adaptacja pomieszczeń w lokalu użytkowym (część graficzna),
  - działania w odniesieniu do dzieci (część opisowa),
  - współpraca z rodzicami (część opisowa),
  - współpraca ze środowiskiem lokalnym i instytucjami (część opisowa).
- g. Oświadczenie Oferenta o:
  - Zapoznaniu się i akceptacji stanu prawnego i faktycznego, w tym technicznego przedmiotu przetargu;
  - Zapoznaniu się z treścią ogłoszenia i projektu umowy;
  - Nieposiadaniu wymagalnych zobowiązań wobec KSSE S.A.
  - Związaniu ofertą.
- h. Podpis oferenta lub osoby upoważnionej do składania w imieniu oferenta oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych;
- i. Odpis z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej oraz inne dokumenty, jeżeli z wyżej wymienionych odpisów nie wynika umocowanie do podpisania oferty.

#### OCENA OFERT

1. Przy wyborze oferty Wynajmujący będzie się kierował następującymi kryteriami i przypisanymi do nich wagami:

L.p.	Kryterium	Waga kryterium w ocenie ofert
1.	Cena	60%
2.	Ocena koncepcji pracy przedszkola	40%
<b>Razem</b>		100%

2. Punkty przyznawane za kryteria będą liczone wg następujących wzorów i zasad:

L.p.	Kryterium	Znaczenie procentowe kryterium	Maksymalna ilość punktów jakie może otrzymać oferta za dane kryterium
1	<p><b>Cena brutto</b></p> <p>Liczba punktów = <math>C_n/C_b \times 60</math></p> <p>gdzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>C_n</math> – najniższa cena spośród wszystkich ofert nie odrzuconych</li> <li>- <math>C_b</math> – cena oferty badanej</li> <li>- 60 wskaźnik stały</li> </ul>	60%	60 pkt
2	<p>W kryterium „<b>Ocena koncepcji pracy przedszkola</b>” punkty będą przyznawane na podstawie ocen wystawionych przez komisję przetargową według poniższych kryteriów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adaptacja pomieszczeń w lokalu użytkowym,</li> <li>b) działania w odniesieniu do dzieci,</li> <li>c) współpraca z rodzicami,</li> <li>d) współpraca ze środowiskiem lokalnym i instytucjami.</li> </ul>	40%	40 pkt

3. Za najkorzystniejszą uznana zostanie oferta, która uzyska największą łączną ilość punktów za wszystkie kryteria oceny ofert. Najkorzystniejsza oferta może uzyskać maksymalnie 100 punktów
4. W kryterium „Ocena koncepcji pracy przedszkola” punkty będą przyznawane na podstawie ocen wystawionych przez komisję przetargową. W każdym z pkt. A-d, oferta może uzyskać maksymalnie 10 pkt.

Załączniki:

1. Wzór formularza ofertowego
2. Projekt umowy najmu
3. Karta informacyjna lokalu (z poglądowym rzutem lokalu)