

**Regulamin pisemnego przetargu nieograniczonego na najem części nieruchomości położonej
w Kończycach Małych przy ul. Staropolskiej 5
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej**

§1

Postanowienie ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady i warunki przeprowadzania przetargu na najem części nieruchomości położonej w Kończycach Małych przy ul. Staropolskiej 5 - z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną.
2. Przetarg ogłasza Dyrektor Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach
3. Przetarg ma formę przetargu nieograniczonego pisemnego.
4. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym dniem przetargu
5. Przedmiotowa nieruchomość stanowi część Zamku w Kończycach Małych zlokalizowanego w jednostce ewidencyjnej: 240312_2 Zebrzydowice, w obrębie: 0003 Kończyce Małe, na działce o numerze ewidencyjnym 1884, objętej księgą wieczystą nr: BB1C/00069991/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Cieszynie Wydział V Ksiąg Wieczystych, na którą składają się:
 - 1) lokal – bar – mieszczący się w przyziemiu Zamku, przeznaczony na działalność gastronomiczną, o łącznej powierzchni 147,65 m²
 - 2) lokal mieszczący się na piętrze Zamku, przeznaczony na działalność gastronomiczną, o łącznej powierzchni 215,29 m²
 - 3) ogródek letni wydzielony na części dziedzica o powierzchni 70 m²,
 - 4) części wspólne tj. zewnętrzna klatka schodowa, balkony.
6. Przetarg zostanie przeprowadzony przez komisję przetargową.
7. Przetarg na najem ogłasza się podając treść ogłoszenia o przetargu do publicznej wiadomości co najmniej 7 dni przed wyznaczoną datą przetargu poprzez jego zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach oraz na stronach BIP oraz stronach internetowych Urzędu Gminy oraz Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach (dalej: GOK).
8. Wynajmujący zaplanował możliwość przeprowadzenia, dla zainteresowanych udziałem w przetargu, wizji lokalnej z udziałem przedstawicieli wynajmującego. Osoby zainteresowane powinny wcześniej skontaktować się w celu umówienia konkretnej godziny wizji.
9. W sprawie umówienia wizji, jak również uzyskania dodatkowych informacji dotyczących lokalu i przetargu można kontaktować się pod numerem telefonu 32 4693 334, mailem: gok@gok.zebrzydowice.pl lub bezpośrednio w godzinach pracy GOK, tj. 8.00 do 15.30 (1 piętro, pok. „Dyrektor, Administracja GOK”).
10. Potencjalny oferent ma prawo wnioskowania o wszelkie informacje dotyczące stanu technicznego i dokumentacji niezbędnej do ustalenia kosztów prowadzenia działalności w wynajmowanych częściach nieruchomości i prawidłowego skalkulowania oferty.

§2

Wymogi formalne oferty

1. Oferta powinna spełniać wszystkie warunki podane w niniejszym regulaminie.
2. Nie dopuszcza się ofert częściowych – rozumianych jako oferty na najem pojedynczych lokali lub ogródka - wchodzących w skład oferowanej w ramach przetargu części nieruchomości.
3. Oferta powinna:

- 1) zawierać dane oferenta: imię i nazwisko, adres lub nazwę i siedzibę oferenta, telefon kontaktowy, adres mailowy, datę sporządzenia oferty oraz:
 - a) w przypadku, gdy ofertę składa osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą - kserokopię dowodu tożsamości, aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) potwierdzony własnoręcznym podpisem przez oferenta,
 - b) w przypadku, gdy ofertę składają wspólnicy spółki cywilnej — kserokopie dowodów tożsamości, umowę spółki cywilnej, aktualne wydruki z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) potwierdzone własnoręcznymi podpisami przez oferentów,
 - c) w przypadku, gdy ofertę składa osoba prawna - aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) potwierdzony własnoręcznym podpisem przez oferenta, stosowne pełnomocnictwa i kserokopię dowodu tożsamości osoby stawiającej do przetargu,
- 2) być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta a jeżeli złożenie oferty wymagało pełnomocnictwa do oferty należy dołączyć kopię pełnomocnictwa.
- 3) zawierać oferowaną wysokość miesięcznego czynszu netto, wyższą niż wywoławcza,
- 4) zawierać ofertę planu funkcjonalno-użytkowego działalności na okres 2 lat od planowanego rozpoczęcia działalności (nie później niż od 30.04.2025 r.) sporządzonego według kryteriów oceny ofert - obejmującego w szczególności:
 - a) deklarowanej oferty gastronomicznej lokalu,
 - b) planu funkcjonalno-użytkowego wraz z deklarowaną liczbą imprez otwartych opisanych wg specyfikacji określonej w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu,
- 5) deklarowanej wysokości kary umownej za każdy miesiąc nie dotrzymania oferty w zakresie planu działalności,
- 6) zawierać informację o dotychczasowym doświadczeniu w prowadzeniu lokalu gastronomicznego w okresie od 1 stycznia 2022 r. z podaniem okresów jej prowadzenia i miejsc jej prowadzenia (lokali) - brak informacji na ten temat uznany zostanie za brak doświadczenia w prowadzeniu lokalu gastronomicznego w okresie od 1 stycznia 2022 r.,
- 7) deklarować posiadanie środków w wysokości jednomiesięcznej stawki czynszu na zabezpieczenie należności najemcy względem wynajmującego, związanych ze stosunkiem najmu w postaci kaucji pieniężnej,
- 8) zawierać zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w podatku dochodowym i VAT (wydane nie wcześniej niż 30 dni przed ogłoszeniem przetargu)
- 9) zawierać zaświadczenie o niezaleganiu w opłatach składek wydawane przez ZUS (wydane nie wcześniej niż 30 dni przed ogłoszeniem przetargu),
- 10) zawierać zaświadczenie o niezaleganiu w płatnościach względem Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach (wydane nie wcześniej niż 30 dni przed ogłoszeniem przetargu),
- 11) zawierać zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub opłatach lokalnych wobec Gminy Zebrzydowice (wydane nie wcześniej niż 30 dni przed ogłoszeniem przetargu),
- 12) zawierać pisemne oświadczenia o:
 - a) treści: *„Zapoznałem/łam się z warunkami przetargu na najem lokalu pod działalność gastronomiczną wraz z terenem pod urządzenie ogródka letniego w Kończycach Małych przy ul. Staropolskiej 5. Zapoznałem/łam się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, do którego nie wnoszę zastrzeżeń oraz z wzorem umowy najmu i przyjmuje go bez zastrzeżeń”*
 - b) zapoznaniu się z regulaminem przetargu,
 - c) niezaleganiu z zapłatą podatków lub opłat lokalnych wobec Gminy Zebrzydowice,

- d) stwierdzające, że zarówno Oferent jak i jego zastępca prawny (członek władz spółki przystępującej do przetargu) w stosunku do żadnego z członków komisji przetargowej nie pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji przetargowej,
 - e) Oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z załączoną do tego Regulaminu informacją o przetwarzaniu danych osobowych (tzw. klauzula informacyjna RODO).
- 13) zawierać dowód wpłaty wadium,
- 14) zawierać nazwę banku i numeru rachunku, na który komisja przetargowa będzie mogła dokonać zwrotu wadium w przypadkach określonych w niniejszym ogłoszeniu.
- 4. Nie dopuszcza się modyfikacji oferty po jej złożeniu. Jeżeli oferent zechce wycofać złożoną ofertę składa oświadczenie o wycofaniu swojej oferty.
 - 5. Oferty nie spełniające wymogów, niekompletne podlegają odrzuceniu. Uzupełnieniu może podlegać jedynie pełnomocnictwo – podczas otwarcia ofert i w ramach części jawnej – wówczas czynność tę opisuje się w protokole.
 - 6. Oferty pisemne dotyczące najmu lokalu użytkowego należy składać w zamkniętych kopertach z adnotacją: „Najem lokalu użytkowego w Kończycach Małych” oraz umieszczoną nazwą oferenta, w terminie do dnia 6 marca 2025 r. do godz. 15.30 w siedzibie ogłaszającego przetarg, to jest w Gminnym Ośrodku Kultury w Zebrzydowicach ul. Ks. A. Janusza 21
 - 7. Otwarcie ofert oraz wybór najkorzystniejszej z nich nastąpi w dniu 7 marca 2025 r. o godz. 10.00 w siedzibie Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach ul. Ks. A. Janusza 21.

§3

Zasady wpłaty wadium, jego wysokości oraz tryb zwrotu lub przepadku na rzecz Gminy Zebrzydowice

- 1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium w wysokości 3 500,00 (słownie: trzy tysiące pięćset złotych 00/100). Wpłata wadium ma być dokonana na rachunek bankowy GOK w Zebrzydowicach nr 66 8470 0001 2001 0033 5610 0001, z podaniem tytułu wpłaty „Wadium — lokal gastronomiczny – Zamek Kończyce” do 06. 03. 2025 r. Za datę dokonania płatności uważa się dzień wpływu wadium na rachunek bankowy Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach.
- 2. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet przyszłego czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych oferentów zwraca się przelewem na wskazane konto, nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od zamknięcia przetargu. Wadium ulega przepadkowi na rzecz GOK w razie uchylecia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez GOK.

§4

Zasady procedury przetargowej

- 1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
- 2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej przekazuje oferentom informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu (wersja skrócona) oraz podaje liczbę otrzymanych ofert ze wskazaniem oferentów. Komisja przetargowa sprawdza daty wpływu ofert i wadium do GOK.
- 3. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert pod kątem wymogów formalnych oraz ocenia złożone oferty wg następujących kryteriów:

Kryteria	Ocena max.	Sposób wyliczenia
Wysokość czynszu dzierżawny netto (C)	45 pkt.	$C = C_o / C_n \times 45 = \dots$ pkt, gdzie: C — kryterium czynsz C _n — czynsz najwyższy netto C _o — czynsz oferowany netto
doświadczenie w prowadzeniu lokalu gastronomicznego	20 pkt.	Ocena w oparciu o oświadczenie oferenta, przy czym 20 pkt przyznawane jest oferentom, którzy prowadzili lokal gastronomiczny przez okres co najmniej 1000 dni kalendarzowych w okresie od 1 stycznia 2022 r., 10 pkt - oferentom, którzy prowadzili lokal gastronomiczny przez okres co najmniej 500 dni kalendarzowych i nie więcej niż 999 dni kalendarzowych w okresie od 1 stycznia 2022 r. W pozostałych przypadkach przyznaje się 0 pkt.
Plan funkcjonalno-użytkowy	30 pkt.	Każdy z członków komisji ma do dyspozycji maksimum 10 pkt. (5 za ocenę oferty gastronomicznej lokalu oraz 5 pkt. za ocenę planu funkcjonalno-użytkowego). Przy czym w pierwszym przypadku tj. za <u>ofertę gastronomiczną</u> maksymalna ocena 5 pkt. przysługuje za ofertę tzw. „dużej gastronomii” uwzględniającej minimum - podawane na ciepło i na zimno: przystawki, dania główne, zupy, a ponadto desery (w tym lody gałki) oraz zimne i gorące napoje. Wszystko serwowane w ramach obsługi kelnerskiej. Za ofertę tylko tzw. „małej gastronomii” tj. dań przygotowywanych z półproduktów typu kebab, pizza, zapiekanka, małe bistro itp. każdy z członków komisji może przyznać maksymalnie 2 pkt. oraz maksymalnie 1 pkt. za ofertę w postaci deserów (w tym lody na gałki) oraz ciepłych i zimnych napojów. Ocena za program zostanie przyznana wg następującego kryterium: 5 pkt. - min. 24 imprezy otwarte (w tym wydarzenia cykliczne) opisane wg specyfikacji . 4 pkt. za deklarację od 16 do 23 imprez otwartych (w tym wydarzeń cyklicznych). 2 pkt. za deklarację od 9 do 15 imprez (w tym wydarzeń cyklicznych). 0 pkt. za deklarację mniej niż 9 imprez (w tym wydarzeń cyklicznych).
Kara umowna za niedotrzymanie warunków oferowanego planu funkcjonalno-użytkowego	5 pkt	5 pkt. - jednokrotność czynszu netto za każdy miesiąc niedotrzymania warunków planu. 4 pkt. – trzyczwartekrotności czynszu netto za każdy miesiąc niedotrzymania warunków programu 2 pkt. – półkrotności czynszu netto za każdy miesiąc niedotrzymania warunków programu 0 pkt. – poniżej półkrotności czynszu netto za każdy miesiąc niedotrzymania warunków programu

4. Okres pomiędzy częścią jawną i niejawną nie może być dłuższy niż 3 dni robocze.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli w przetargu nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

6. Oferta jest ważna, jeżeli została złożona w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu oraz odpowiada wszystkim wymogom formalnym przewidzianym przez niniejszy regulamin i ogłoszenie o przetargu.
7. Wynik przetargu zostanie ogłoszony poprzez jego zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach oraz na stronach BIP oraz stronach internetowych Urzędu Gminy oraz Gminnego Ośrodka Kultury w Zebrzydowicach.
8. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu z wszystkich części przetargu przez członków komisji przetargowej.

§5

Postanowienia dodatkowe

1. Komisja przetargowa ma prawo do:
 - a. oceny wiarygodności ofert,
 - b. zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
 - c. zamknięcia przetargu w przypadku, gdy żaden oferent nie zaoferował czynszu wyższego niż stawka wywoławcza,
 - d. odwołania przetargu w razie uzasadnionej przyczyny informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia przetargu.

§6

Postanowienia końcowe

1. Na przeprowadzony przetarg można wnieść pisemną skargę do Wójta Gminy Zebrzydowice w ciągu 3 dni od dnia otrzymania drogą mailową zawiadomienia o wyniku przetargu.
2. Wójt Gminy Zebrzydowice rozpatruje skargę w terminie 7 dni i może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi po podpisaniu umowy, nie wcześniej jednak niż 6 dni od dnia zamknięcia przetargu.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.
5. Załącznik do regulaminu stanowi:
 1. informacja o przetwarzaniu danych osobowych
 2. specyfikacja imprez/wydarzeń
 3. umowa najmu