



**ROZWÓJ  
POLSKI WSCHODNIEJ**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego



**KIELECKI PARK  
TECHNOLOGICZNY**

[www.technopark.kielce.pl](http://www.technopark.kielce.pl)

**Opis warunków udziału w postępowaniu w trybie przetargu nieograniczonego  
na wynajem nieruchomości zabudowanych, stanowiących własność Miasta Kielce  
i będących w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego – Strefa I –  
Inkubatory Technologiczne.**

**OGŁASZAJĄCY:**

**KIELECKI PARK TECHNOLOGICZNY**

**Ul. Olszewskiego 6, 25-663 KIELCE**

**TEL: +48 41 27 87 200**

**TEL/FAX: +48 41 27 87 201**

**e-mail. [biuro@technopark.kielce.pl](mailto:biuro@technopark.kielce.pl)**

**[www.technopark.kielce.pl](http://www.technopark.kielce.pl)**

## **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU**

na:

- wynajem nieruchomości zabudowanych, stanowiących własność Miasta Kielce i będących w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego – Strefa I – Inkubatory Technologiczne.

**Szymon Mazurkiewicz**  
Dyrektor  
Kieleckiego Parku Technologicznego

.....  
*/zatwierdził/*

**/podpisano w oryginale/**

**KIELCE, 10.12.2015 roku**

Kielecki Park Technologiczny działając na podstawie Uchwały Nr XXXVI/654/2012 Rady Miasta Kielce z dnia 8 listopada 2012r. z późn. zm. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości będących w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego zaprasza do udziału w postępowaniu, PRZETARGU PUBLICZNYM, mającym na celu:

• **wynajem nieruchomości zabudowanych, stanowiących własność Miasta Kielce i będących w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego – Strefa I – Inkubatory Technologiczne.**

## **I. Informacje ogólne**

Przetargiem objęte są nieruchomości stanowiące własność Miasta Kielce i będące w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego, położone w obrębie 0005 w Kielcach przy ul. Olszewskiego nr 6.

**Pomieszczenie nr 1.23 o łącznej powierzchni 10,80 m2 zlokalizowane na piętrze budynku SKYE INC wraz z wyposażeniem.**

Pomieszczenie jest częścią budynku SKYE INC o łącznej powierzchni użytkowej 4 887,34 m2.

**Opis szczegółowy pomieszczenia nr 1.23 został zawarty w Załączniku Nr 1 do niniejszej Specyfikacji.**

Podmiot wyłoniony w ramach niniejszego przetargu zostanie „**Operatorem laboratorium VIDEOLAB**” zwanym dalej **Operatorem**.

**Opis wyposażenia** Laboratorium – został zawarty w Załączniku Nr 1 do niniejszej Specyfikacji.

Nieruchomość objęta niniejszym przetargiem wyposażona jest w fabrycznie nowe urządzenia: 1 Stacja robocza do koloryzacji (ACTINA), 2 Monitory do stacji roboczej (EIZO), 1 Oprogramowanie i panel do kolorkorekcji (Blackmagic Design), 1 Telewizor poglądowy (Samsung).

Do obowiązków Operatora laboratorium VIDEOLAB w ramach Laboratorium IT/ICT należy prowadzenie powstałego w ramach Projektu „Rozwój infrastruktury i obszarów B+R Kieleckiego Parku Technologicznego” (zwanego dalej Projektem) Laboratorium VIDEOLAB zgodnie z założeniami, w tym:

- a) inicjowanie współpracy sektora nauki i przedsiębiorstw,
- b) rozwój potencjału intelektualnego mikroregionu poprzez stworzenie warunków do nabycia kwalifikacji i doświadczenia,
- c) współpraca z Kieleckim Parkiem Technologicznym w tym:
  - realizacja filmu promującego Kielecki Park Technologiczny oraz centra kompetencji (w ciągu roku od podpisania umowy);
  - obsługa misji – wizyty w laboratorium VIDEOLAB (každorazowo na potrzeby KPT);
  - organizacja przy współpracy z KPT warsztatów/szkoleń z zakresu obejmującego działalność Laboratorium VIDEOLAB min. 2 razy w ciągu roku;
  - realizacja zleceń dla KPT na podstawie odrębnych porozumień.

Zobowiązania i oświadczenia Operatora Laboratorium VIDEOLAB:

- 1) Operator zobowiązuje się do świadczenia usług na rzecz Kieleckiego Parku Technologicznego z zachowaniem najwyższej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Operatora.
- 2) Operator oświadcza, że nie istnieją żadne przeszkody prawne i faktyczne uniemożliwiające lub utrudniające wykonanie obowiązków przewidzianych niniejszymi warunkami.
- 3) Operator odpowiada wobec KPT za wszelkie szkody wyrządzone z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Operatora. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania pomieszczeń i urządzeń w stanie odpowiadającym wymaganiom technicznym i higieniczno-sanitarnym, wymaganiom przepisów prawa budowlanego oraz niezwłocznego bieżącego zgłaszania KPT wszelkich usterek wymagających naprawy.
- 4) Operator ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z eksploatacją pomieszczeń/urządzeń, które zostaną wydane protokołem zdawczo-odbiorczym.
- 5) Operator zobowiązuje się składać raporty roczne do dnia 15 stycznia roku następnego oraz każdorazowo na pisemne wezwanie od KPT (sprawozdania powinny zawierać dotychczasową działalność, realizowane zadania).
- 6) Operator zobowiązuje się do sporządzania dodatkowych raportów zażądanych przez Instytucję Pośredniczącą (Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości) lub Instytucję Zarządzającą (Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju) dotyczących parametrów osiąganych powstałe w wyniku realizacji Projektu.

Wynajmujący przewiduje możliwość udostępnienia Przedmiotu Najmu do wglądu w czasie trwania postępowania przetargowego, po uprzednim kontakcie z Wynajmującym i ustaleniu dogodnego dla obu stron terminu wizji.

Ww. nieruchomość stanowiąca przedmiot przetargu nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi i nie jest przedmiotem zobowiązań. Nieruchomość ta, może być wykorzystywana na cele biurowo - administracyjne, usługowe.

## **II. Cena minimalna najmu w/w nieruchomości:**

Minimalna cena za 1 metr kwadratowy pomieszczenia nr 1.23 wraz z wyposażeniem wynosi **28,00 zł netto za miesiąc** (słownie: dwadzieścia osiem złotych 00/100 groszy netto).

Cena netto wybranej oferty zostanie powiększona o podatek VAT w ustawowej wysokości.

Niezależnie od czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty dodatkowe, w tym opłaty za zużycie mediów (opłata ryczałtowa) określonych w umowie i Załączniku nr 3 do niniejszego ogłoszenia – Regulaminie naboru i funkcjonowania Strefa 1 Inkubatorów Technologicznych Kieleckiego Parku Technologicznego.

W cenie czynszu Najemca powinien uwzględnić wykonanie na rzecz Wynajmującego realizację założeń zawartych w punkcie I.

## **III. Przeprowadzanie naboru ofert**

1. Oferta na najem nieruchomości powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie i dostarczona do siedziby Wynajmującego lub przesłana na adres:

Kielecki Park Technologiczny  
ul. Olszewskiego 6  
25-663 Kielce

z dopiskiem: „Nabór ofert na wynajem nieruchomości – Pomieszczenie 1.23 z wyposażeniem w budynku Inkubatora Technologicznego SKYE INC. Nie otwierać przed **31 grudnia 2015 r.** godz. 9.15”.

2. Oferty należy złożyć do dnia **31 grudnia 2015 .r.** godz. 9.00.
3. Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania naboru ofert lub przesunięcia terminu składania ofert bez podawania przyczyny.
4. O odwołaniu naboru ofert organizator zawiadomi w ten sam sposób, jak o naborze ofert.
5. Oferty, które wpłyną do Wynajmującego po terminie nie będą otwierane.

#### **IV. Otwarcie ofert**

Komisyjne otwarcie złożonych ofert odbędzie się w Kieleckim Parku Technologicznym ul. Olszewskiego 6 w dniu **31 grudnia 2015 .r.** o godz. 9.15

Oferta powinna zawierać wszystkie dane i informacje określone we wzorze zawartym w Załączniku nr 2 do SIWP, w tym:

1. Imię, nazwisko i adres oferenta, nazwę oraz siedzibę firmy.
2. Załącznik - Przedmiot działalności /branża/ specjalność/ opis produktu lub usługi/rodzaj wdrażanej technologii (min 3 strony A4). Wraz z załącznikami potwierdzającymi spełnienie danego kryterium (jeśli wymagane), Kopie dokumentów powinny być poświadczone za zgodność z oryginałem.
3. Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
4. Ofertę podpisuje oferent lub osoba upoważniona na podstawie pełnomocnictwa.
5. Osoby podlegające wpisom do rejestrów, winny przedłożyć aktualny wypis z właściwego rejestru, wydany w ciągu ostatnich trzech miesięcy), potwierdzony za zgodność z oryginałem.
6. W przypadku reprezentowania osoby przez pełnomocnika oprócz aktualnego wypisu z właściwego rejestru, jeśli podlega on wpisowi, pełnomocnik powinien przedłożyć pełnomocnictwo upoważniające do działania na każdym etapie postępowania przetargowego z notarialnie poświadczonym podpisem mocodawcy.
7. Kwestionariusz badania statusu MSP,
8. Sprawozdania finansowe za okres 3 lat obrotowych/*jeśli podmiot/przedsiębiorstwo ma obowiązek jego sporządzania*/ poświadczony za zgodność z oryginałem lub Oświadczenie o braku konieczności sporządzania sprawozdania finansowego */jeśli podmiot/przedsiębiorstwo nie ma obowiązku jego sporządzania*
9. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
10. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty i załączniki.
11. Oferta powinna być sporządzona w sposób przejrzysty i czytelny.
12. Ofertę oraz wszystkie załączniki należy sporządzić w języku polskim.
13. Oferent może wycofać złożoną ofertę powiadamiając pisemnie Organizatora przed upływem terminu składania ofert.
14. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

15. Nie dopuszcza się składania ofert wspólnych przez oferentów.

16. Organizator może wzywać podmioty, które w wyznaczonym terminie nie złożyły wymaganych oświadczeń lub dokumentów, lub które nie złożyły pełnomocnictw, albo które złożyły wymagane oświadczenia i dokumenty, zawierające błędy lub które złożyły wadliwe pełnomocnictwa – do ich złożenia w wyznaczonym przez siebie terminie;

- 1) wzywać podmioty do złożenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert, oświadczeń lub dokumentów, w wyznaczonym przez siebie terminie;
- 2) żądać od podmiotów sprecyzowania i dopracowania treści ofert oraz przedstawienia informacji dodatkowych;
- 3) poprawiać w ofercie:
  - a) oczywiste omyłki pisarskie,
  - b) oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
  - c) inne omyłki polegające na niezgodności oferty z niniejszym ogłoszeniem, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty

- niezwłocznie zawiadamiając o tym podmiot, którego oferta została poprawiona

#### **V. Termin związania ofertą**

Oferent związany jest ofertą przez okres 30 dni od daty upływu terminu składania ofert. W uzasadnionych przypadkach za zgodą oferenta Organizator dopuszcza możliwość przedłużenia okresu związania ofertą.

#### **VI. Okres związania umową**

Oferent może złożyć ofertę na najem nieruchomości na okres nie dłuższy niż 10 lat i nie krótszy niż 4 lata.

#### **VII. Kryteria oceny ofert (Nr. Nazwa kryterium: Waga)**

1. oferowana cena wynajmu nieruchomości – 50%
2. planowana wielkość zatrudnienia – 20%
3. planowana wielkość nakładów inwestycyjnych – 10%
4. innowacyjność przedsięwzięcia gospodarczego oraz potencjał oferenta – 20%

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

Nr kryterium	Kryterium	Maksymalna liczba punktów za spełnienie kryterium
1.	oferowana cena wynajmu nieruchomości	50
2.	planowana wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy)	20
3.	planowana wielkość nakładów inwestycyjnych	10
4.	innowacyjność przedsięwzięcia gospodarczego oraz potencjał	20

	oferenta	
--	----------	--

Punkty przyznawane za podane w pkt. IX kryteria będą liczone według następujących wzorów:

1. Cena – oferowana wysokość stawki wynajmu nieruchomości netto za metr kwadratowy miesięcznie (bez opłat za media)  

$$\text{Liczba punktów} = (\text{Cof}/\text{Cmax}) * 100 * \text{waga}$$
Gdzie:  
- Cof - cena podana w ofercie  
- Cmax – cena najwyższa spośród wszystkich ofert
2. Planowana wielkość zatrudnienia (narastająco).  
Liczona z trzech pierwszych lat działalności firmy w IT, wartości zadeklarowanych w ofercie.  

$$\text{Liczba punktów} = (\text{Zof}/\text{Zmax}) * 100 * \text{waga}$$
Gdzie:  
- Zof – planowane zatrudnienie (wartość wskazana w 3 roku)  
- Zmax - najwyższe planowane zatrudnienie od wszystkich ofert (wartość wskazana w 3 roku)
3. Planowana wielkość nakładów inwestycyjnych (narastająco).  
Liczona z trzech pierwszych lat działalności firmy w IT, wartości zadeklarowanych w ofercie.  

$$\text{Liczba punktów} = (\text{Iof}/\text{Imax}) * 100 * \text{waga}$$
Gdzie:  
- Iof – planowane nakłady inwestycyjne w PLN (wartość wskazana w 3 roku)  
- Imax - najwyższe planowane nakłady inwestycyjne spośród wszystkich ofert (wartość wskazana w 3 roku)

Wymagane jest aby cena i wielkość nakładów inwestycyjnych podana w formularzu ofertowym wyrażona była w złotych polskich.

4. Innowacyjność przedsięwzięcia gospodarczego oraz potencjał oferenta.

Liczba punktów 20

20 według indywidualnej oceny każdego członka Komisji w skali od 0 do 25. Liczone jako średnia wszystkich ocen.

Ocena wg kryteriów z pkt. XII.

Oferent musi otrzymać minimum **10 punktów** w kategorii „Innowacyjność przedsięwzięcia gospodarczego oraz potencjał oferenta” w przeciwnym przypadku oferta zostanie odrzucona ze względu na niski poziom innowacyjności.

Komisja jest powoływana decyzją Dyrektora KPT.

**Suma punktów uzyskanych za wszystkie kryteria oceny stanowić będzie końcową ocenę danej oferty.**

### VIII. Wybór Najemcy.

Kielecki Park Technologiczny wyłoni Najemcę, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w niniejszej specyfikacji i została oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryteria wyboru, i podpisze

umowę, której wzór stanowi załącznik do niniejszej specyfikacji. Kielecki Park Technologiczny może odmówić podpisania umowy z oferentem będącym dłużnikiem Kieleckiego Parku Technologicznego do czasu uregulowania zadłużenia. W tym celu dłużnikowi może zostać wyznaczony termin do uregulowania zadłużenia.

W przypadku uchylenia się przez przedmiot wyłoniony w drodze przetargu od zawarcia umowy najmu, KPT podpisze umowę z kolejnym oferentem, którego oferta uzyskała najwyższą liczbą punktów, spełniającym wszystkie kryteria przetargu.

#### **IX. Uprawnienia Wynajmującego.**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo weryfikacji i kontroli kryteriów planowanej wielkości nakładów inwestycyjnych oraz wielkości zatrudnienia i zobowiązuje najemcę do przedstawienia raportu rocznego dotyczącego spełnienia kryteriów określonych w ofercie (w kwestii planowanej wielkości nakładów oraz wielkości zatrudnienia).

Kielecki Park Technologiczny zastrzega prawo odstąpienia od umowy w okresie 3 lat od jej zawarcia, na wypadek nie dotrzymania zobowiązań wynikających z deklarowanej przez Najemcę oferty (w kwestii planowanej wielkości nakładów oraz wielkości zatrudnienia).

Kielecki Park Technologiczny zastrzega sobie prawo:

Odwolania przetargu z ważnych powodów na podstawie art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Wszelkie informacje na temat przetargu można uzyskać w siedzibie Kieleckiego Parku Technologicznego ul. Olszewskiego 6 w Kielcach pod tel. 41 278 72 00 wew. 1035, email: [patrycja.janakowska@technopark.kielce.pl](mailto:patrycja.janakowska@technopark.kielce.pl).

Postępowanie prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej. W zakresie udzielania informacji i wyjaśnień Kielecki Park Technologiczny dopuszcza porozumiewanie się za pomocą faksu i w formie elektronicznej.

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 - Opis techniczny pomieszczenia 1.23 z wyposażeniem.
2. Załącznik nr 2 – Formularz ofertowy.
3. Załącznik nr 3 - Regulamin Inkubatorów Technologicznych- Strefa 1.
4. Załącznik nr 4 – Wzór umowy najmu (dot. najemców nie objętych pomocą de minimis).
5. Załącznik nr 5 – Kwestionariusz badania statusu MSP.

#### **X. Kryteria oceny innowacyjność przedsięwzięcia oraz potencjał oferenta**



Oferent musi uzyskać minimum 10 pkt. w przeciwnym razie oferta zostanie odrzucona.

Lp.	Weryfikacja kryterium obejmuje ocenę takich elementów, jak:	Punktacja	Max. punktacja
1.	<b>Potencjał oferenta</b> <b>Potencjał oferenta</b> - Kryterium to będzie oceniane na podstawie informacji nt. pomiotu, jego doświadczenia, profilu działalności, współpracy zewnętrznej etc.		
	<b>1. Opis przedmiotu działalności firmy branża, specjalność oraz określenie kluczowych grup odbiorców i konkurencji.</b> <b>Opis powinien zawierać:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Opis specyfiki prowadzonej działalności gospodarczej/pomysłu biznesowego, skala działalności.</li> <li>1.2. Identyfikacja rynku docelowego oraz konkurencji poparta danymi.</li> <li>1.3. Doświadczenie firmy na rynku.</li> </ul>	0-2 pkt  0-2 pkt  0-2 lat – 0 pkt Ponad 2 lata – 1 pkt	5 pkt
	<b>2. Opis procesu usługowego/produkcyjnego oraz finalnego produktu/usługi</b> <b>Opis powinien zawierać:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1. Złożoność i etapowość procesu produkcyjnego/usługowego; wskazanie końcowego produktu i jego zastosowania.</li> <li>2.2. Wskazanie i uzasadnienie przez podmiot wdrażania nowego lub znacząco udoskonalonego produktu/usługi w skali firmy, regionu, kraju. Wskazanie przewagi nad dotychczasową praktyką.</li> </ul>	0-2 pkt  0-3 pkt	5 pkt
II.	<b>Planowana działalność Laboratorium</b> <b>Planowana działalność Laboratorium VIDEOLAB w Kieleckim Parku Technologicznym (KPT)</b> Kryterium to będzie oceniane na podstawie informacji nt. planowanej działalności podmiotu jako Operatora Laboratorium VIDEOLAB. Deklaracje wpisane w ofercie będą weryfikowane i raportowane do KPT przez Operatora w trakcie trwania umowy najmu.		

	<b>3. Opis koncepcji działania Laboratorium VIDEOLAB:</b>  <b>Opis powinien zawierać:</b> 3.1 Cel i wizję rozwoju laboratorium.  3.2. Zakres oraz katalog usług oferowanych przez Laboratorium VIDEOLAB  3.3. Jak podmiot zamierza współpracować z innymi laboratoriami/firmami umiejscowionymi w KPT?  3.4. Jak podmiot zamierza współpracować z sektorem z podmiotami zewnętrznymi w tym z uczelniami.	0-2 pkt   0-3 pkt  0-3 pkt  0-2 pkt	    10 pkt
	<b>RAZEM</b>	<b>20</b>	<b>20</b>