



**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

**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 II –
Centrum Technologiczne, objętych obszarem Specjalnej Strefy Ekonomicznej
„Starachowice” (Podstrefa Kielce).**

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. technopark@um.kielce.pl

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 II – Centrum Technologiczne, objętych obszarem Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” (Podstrefa Kielce).

Powyższa nieruchomość leży w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” (Podstrefa Kielce) istnieje możliwość uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w SSE w ramach odrębnego postępowania.

Szymon Mazurkiewicz
Dyrektor
Kieleckiego Parku Technologicznego

.....
/zatwierdził/

/podpisano w oryginale/

KIELCE, 29.10.2012 roku

Kielecki Park Technologiczny działając na podstawie Uchwały Rady Miasta nr XXIII/489/2012 z dnia 9 lutego 2012 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości będących w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego zaprasza do udziału w postępowaniu w PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO mającego na celu:

• wynajem nieruchomości zabudowanych, stanowiących własność Miasta Kielce i będących w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego – Strefa II – Centrum Technologiczne, objętych obszarem Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” (Podstrefa Kielce)

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 21.

1. **Lokal biurowo-laboratoryjny openspace** – o powierzchni **196,99 m²**. Lokal jest częścią Budynku laboratoryjno-produkcyjnego o łącznej powierzchni 4 245.62 m². Opis szczegółowy pomieszczenia został zawarty z Załączniku Nr 1 do niniejszej Specyfikacji.

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, magazynowe, produkcyjno - usługowe i produkcyjne o profilach nieuciążliwych.

Wyłącza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie:

- 1) usług związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; osadów ze ścieków kanalizacyjnych, określonych w sekcji E w dziale 37 Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług ustanowionej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 października 2008r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług(PKWiU) (Dz.U. Nr 207, poz. 1293 i nr 220, poz. 1435 oraz z 2009r. Nr 33, poz. 256 i Nr 222, poz. 1753), zwanej dalej „PKWiU”;
- 2) usług związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów; odzysku surowców wtórnych, określonych w sekcji E w dziale 38 PKWiU, z wyjątkiem:
 - a) odpadów innych niż niebezpieczne nadających się do recyklingu określonych w kategorii 38.11.5,
 - b) odpadów niebezpiecznych określonych w pozycjach: 38.12.22.0, 38.12.24.0, 38.12.25.0 oraz w podkategorii 38.12.27,
 - c) odpadów rozpuszczalników organicznych określonych w kategorii 38.21.3,
 - d) usług w zakresie odzysku surowców; surowców wtórnych określonych w grupie 38.3;
- 3) usług związanych z rekultywacją i pozostałych usług związanych z gospodarką odpadami, określonych w sekcji E w dziale 39 PKWiU;
- 4) obiektów budowlanych i robót budowlanych określonych w sekcji F PKWiU;”

II. Cena wywoławcza najmu w/w nieruchomości:

Lokal biurowo-laboratoryjny openspace – o powierzchni **196,99 m²**.

Cena wywoławcza za **1 metr kwadratowy lokalu biurowo-laboratoryjnego** w budynku Centrum Technologicznego wynosi: **20,00 zł netto za miesiąc** (słownie: dwadzieścia złotych netto).

Niezależnie od czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty dodatkowe, w tym opłaty za zużycie mediów określonych w umowie stanowiącej Załącznik nr 4 do niniejszego ogłoszenia.

III. Informacja o wadium

Oferent zobowiązany jest do wpłaty wadium z dopiskiem „Wadium – Lokal biurowo-laboratoryjny openspace – budynek” na konto Kieleckiego Parku Technologicznego nr 50 1050 1461 1000 0023 5341 5645 w wysokości 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych), najpóźniej do dnia 08.11.2012 r.

Data wpłaty wadium jest data uznania rachunku bankowego KPT, dostarczenia kopii potwierdzenia dokonania przelewu przed rozstrzygnięciem przetargu lub dostarczenia z dokumentacją przetargową.

IV. 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
pokój 0.15
25-663 Kielce

z dopiskiem: „Nabór ofert na wynajem nieruchomości – Lokal biurowo-laboratoryjny openspace - Budynek – Centrum Technologiczne. Nie otwierać przed 09.11.2012r. godz. 13.15”.

2. Oferty należy złożyć do dnia 09.11.2012r. godz. 13.00.

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.

V. Otwarcie ofert

Komisyjne otwarcie złożonych ofert odbędzie się w Kieleckim Parku Technologicznym ul. Olszewskiego 6, sala Barcelona w dniu 09.11.2012r. o godz. 13.15.

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

1. Imię, nazwisko i adres oferenta, nazwę oraz siedzibę firmy.
2. Opis technologii, przedmiotu działalności firmy w CT

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 prawne, podlegające wpisom do rejestrów, winny przedłożyć aktualny wypis z właściwego rejestru (Krajowego Rejestru Sądowego, wydany w ciągu ostatnich trzech miesięcy), potwierdzony za zgodność z oryginałem.
6. W przypadku reprezentowania osoby przez pełnomocnika oprócz aktualnego wypisu z KRS jeżeli podlega ona wpisowi, pełnomocnik powinien przedłożyć pełnomocnictwo upoważniające do działania na każdym etapie postępowania przetargowego z notarialnie poświadczonym podpisem mocodawcy.
7. Sprawozdania finansowe za okres 3 lat obrotowych/*jeśli podmiot/przedsiębiorstwo ma obowiązek jego sporządzania*/ poświadczone za zgodność z oryginałem
8. Oświadczenie o braku konieczności sporządzania sprawozdania finansowego */jeśli podmiot/przedsiębiorstwo nie ma obowiązku jego sporządzania*
9. Kserokopię numeru NIP potwierdzoną za zgodność z oryginałem
10. Kserokopię numeru REGON potwierdzoną za zgodność z oryginałem
11. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
12. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty i załączniki.
13. Oferta powinna być sporządzona w sposób przejrzysty i czytelny.
14. Ofertę oraz wszystkie załączniki należy sporządzić w języku polskim.
15. Oferent może wycofać złożoną ofertę powiadamiając pisemnie Organizatora przed upływem terminu składania ofert.
16. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
17. Nie dopuszcza się składania ofert wspólnych przez oferentów.

VI. Termin związania ofertą

Oferent związany jest ofertą przez okres 30 dni od daty upływu terminu składania ofert.

VII. Okres związania umową

Oferent może złożyć ofertę na najem nieruchomości na okres nie dłuższy niż 10 lat.

VIII. Kryteria oceny ofert (Nr. Nazwa kryterium: Waga)

1. oferowana cena wynajmu nieruchomości – 60%
2. planowana wielkość zatrudnienia – 20%
3. planowana wielkość nakładów – 10%
4. planowane przedsięwzięcie gospodarcze – 10%

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	60
2.	planowana wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy)	20
3.	planowana wielkość nakładów inwestycyjnych	10
4.	Inne (za spełnienie kryteriów z pkt. VII ppkt. 4)	10

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).

Liczone jako średnia z trzech pierwszych lat działalności firmy w CT, wartości zadeklarowanych w ofercie.

$$\text{Liczba punktów} = (\text{Zof}/\text{Zmax}) * 100 * \text{waga}$$

Gdzie:

- Zof – planowane zatrudnienie
- Zmax - najwyższe planowane zatrudnienie spośród wszystkich ofert

3. Planowana wielkość nakładów inwestycyjnych (narastająco).

Liczone jako średnia z trzech pierwszych lat działalności firmy w CT, wartości zadeklarowanych w ofercie.

$$\text{Liczba punktów} = (\text{Iof}/\text{Imax}) * 100 * \text{waga}$$

Gdzie:

- Iof – planowane nakłady inwestycyjne w PLN (średnia z 3 lat zadeklarowanych wielkości w ofercie)
- Imax - najwyższe planowane nakłady inwestycyjne spośród wszystkich ofert

4. Planowane przedsięwzięcie gospodarcze.

Liczba punktów 10

10 według indywidualnej oceny każdego członka Komisji w skali od 0 do 10.

Liczone jako średnia wszystkich ocen.

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

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

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

Wszelkie informacje na temat przetargu można uzyskać w siedzibie Kieleckiego Parku Technologicznego ul. Olszewskiego 6 w Kielcach pod tel. 41 27 278 00 email: technopark@um.kielce.pl

Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg będzie zaliczone na poczet kaucji po zawarciu umowy najmu. W przypadku uchylenia się przez podmiot wyłoniony w drodze przetargu od zawarcia umowy najmu nieruchomości wpłacone wadium ulega przepadkowi na zasadach określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.

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.).

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 - Opis techniczny Lokal biurowo-laboratoryjny openspace.
2. Załącznik nr 1a – Rzut budynku piętro
3. Załącznik nr 2 – Formularz ofertowy
4. Załącznik nr 3 - Regulamin porządkowy w budynkach Centrum Technologicznego
5. Załącznik nr 4 – Wzór umowy najmu
6. Załącznik nr 5 - Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach Centrum Technologicznego.

IX. Informacje dodatkowe

Nieruchomość leży w obrębie Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” – Podstrefa Kielce. Istnieje możliwość uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w SSE w ramach odrębnego postępowania.

- wszyscy właściciele lub posiadacze zależni nieruchomości położonych na terenie strefy zobowiązani są do przestrzegania jej Regulaminu wydanego na podstawie art. 10 Ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych. Regulamin określa sposób wykonywania zarządu Specjalną Strefą Ekonomiczną „Starachowice” przez Zarządzającego;
- uzupełnieniem i rozwinięciem Regulaminu Strefy są zasady administrowania terenami i obiektami SSE „Starachowice”, które określają zakresy działalności administracyjnej Zarządzającego strefą a w szczególności: zarządzanie informacją, obsługę inwestorów, zarządzanie majątkiem, świadczenie usług;

- przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą na terenie SSE "Starachowice" **na podstawie zezwolenia** przysługuje zwolnienie od podatku dochodowego z tytułu:

- określonych w zezwoleniu wydatków inwestycyjnych lub
- określonego w zezwoleniu poziomu zatrudnienia.

Wielkość dochodu podlegającego zwolnieniu od podatku oblicza się indywidualnie, dla każdego przedsiębiorcy, uwzględniając założone przez niego parametry planowanej działalności oraz maksymalną intensywność pomocy regionalnej przysługującej w Regionie, w którym ustanowiono strefę. Minimalna wysokość nakładów inwestycyjnych wynosi 100 tys. EURO. Podmiotem zarządzającym strefą jest :

SSE „Starachowice” SA.
Ul. Radomska 29
27-200 Starachowice
tel. +48-41-275-41-01, fax +48-41-275-41-02,
www.sse.com.pl,
Marketing tel. +48-41-275-44-45,
e-mail: sse@sse.com.pl.

Zarządzający uprawniony jest do udzielania zezwoleń na prowadzenie działalności w obszarze strefy, zaprasza przedsiębiorców zainteresowanych korzystaniem z regionalnej pomocy publicznej w obszarze strefy i oferuje pełną pomoc w zakresie ułatwienia procesu inwestowania.

- przedsiębiorcy posiadający we władaniu nieruchomości położone na terenie strefy partycypują w kosztach ponoszonych przez Zarządzającego, związanych z administrowaniem Strefą oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury Strefy na zasadach określonych.