



**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 – rokowania -  
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. [biuro@technopark.kielce.pl](mailto:biuro@technopark.kielce.pl)**

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

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW

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.

**Justyna Lichosik**  
Zastępca Dyrektora  
Kieleckiego Parku Technologicznego

.....  
*/zatwierdził/*

**/podpisano w oryginale/**

**KIELCE, 11.07.2016 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, mającym 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**

Rokowaniami objęte są nieruchomości ( lokal użytkowy ) stanowiące własność Miasta Kielce i będące w trwałym zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego, położone w obrębie 0005 w Kielcach przy ul. Olszewskiego nr 21.

**Moduł B - laboratoryjno – produkcyjny o łącznej powierzchni 358,73 m2 zlokalizowany na parterze budynku laboratoryjno-produkcyjnego.**

**Moduł jest częścią budynku laboratoryjno – produkcyjnego o łącznej powierzchni 4 245,62 m2.**

**Opis szczegółowy Modułu B - laboratoryjno – produkcyjny został zawarty z Załączniku Nr 1 do niniejszej Specyfikacji.**

Ww. nieruchomość stanowiąca przedmiot rokowań 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

### Rokowaniom podlega cena nieruchomości ( czynsz miesięczny ) za m2.

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 określonych w umowie i Załączniku nr 6 do niniejszego ogłoszenia..

Oferent może przeprowadzić wizję lokalną hali. Wizja lokalna obiektu możliwa po uprzednim kontakcie telefonicznym z Panią Joanną Rudawską – 41 278 72 10 i ustaleniu terminu.

## III. Przeprowadzanie naboru ofert

1. Oferenci zainteresowani udziałem w rokowaniach przedkładają wypełniony i podpisany Formularz zgłoszeniowy, w wyznaczonym terminie i miejscu.

2. Formularz powinien zawierać wszystkie dane i informacje określone we wzorze zawartym w Załączniku nr 2 do SIWZ, w tym:

- a. Imię, nazwisko i adres oferenta, nazwę oraz siedzibę firmy.
- b. Załącznik - Przedmiot działalności /branża/ specjalność/ opis produktu lub usługi/rodzaj wdrażanej technologii (min 3 strony A4).
- c. Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami rokowań i regulaminami i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
- d. Zgłoszenie podpisuje oferent lub osoba upoważniona na podstawie pełnomocnictwa.
- e. W przypadku reprezentowania osoby przez pełnomocnika , pełnomocnik powinien przedłożyć pełnomocnictwo upoważniające do działania na każdym etapie postępowania z notarialnie poświadczonym podpisem mocodawcy.

3. Formularz na najem nieruchomości powinien być umieszczony w zamkniętej kopercie i dostarczona do siedziby Wynajmującego lub przesłana na adres:

Kielecki Park Technologiczny  
ul. Olszewskiego 6  
25-663 Kielce

z dopiskiem: „Nabór formularzy zgłoszeniowych na wynajem nieruchomości – Moduł B - w budynku laboratoryjno – produkcyjnym”.

4. Zgłoszenia należy złożyć do dnia **26.07.2016r. godz. 9.00.**

5. Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania postępowania lub przesunięcia terminu składania formularzy zgłoszeniowych bez podawania przyczyny. O odwołaniu naboru formularzy organizator zawiadomi w ten sam sposób, jak o rokowaniach.

6. Formularze zgłoszeniowe, które wpłyną do Wynajmującego po terminie nie będą otwierane i zostaną zwrócone bez otwierania.

7. Formularze zgłoszeniowe zostaną ocenione pod kątem formalnym (wypełnione wszystkie pola, załączone niezbędne załączniki, podpisane oświadczenia)

8. Ocena merytoryczna podlegać będzie na ocenie opisu innowacyjności przedsięwzięcia, według skali pkt. VII Wyłącznie oferenci, którzy otrzymają minimum 10 pkt, zostaną zaproszeni do rokowań.
9. O dacie i miejscu rokowań oferent zostanie poinformowany e-mailowo.
10. Rokowania mają charakter osobisty lub przez pełnomocnika posiadającego pisemne oryginalne pełnomocnictwo potwierdzone notarialnie.
11. Z rokowań zostanie sporządzony protokół.
12. Brak konsensusu w zakresie wysokości czynszu, pomiędzy wynajmującym a oferentem skutkować będzie nie podpisaniem umowy najmu.
13. Z wybranym najemcą zostanie zawarta umowa najmu, jeżeli Prezydent Kielc zaakceptuje wynegocjowaną stawkę czynszu. Okres umowy nie może być dłuższy niż 10 lat i nie krótszy niż 3 lata.
14. Przed podpisaniem umowy:
  - a) Kwestionariusz badania statusu MSP,
  - b) Sprawozdania finansowe za okres 3 lat obrotowych/*jeśli podmiot/przedsiębiorstwo ma obowiązek jego sporządzania/* poświadczone za zgodność z oryginałem
  - c) Oświadczenie o braku konieczności sporządzania sprawozdania finansowego */jeśli podmiot/przedsiębiorstwo nie ma obowiązku jego sporządzania*
15. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i udziałem w postępowaniu.
16. Do formularza zgłoszeniowego należy załączyć wszystkie wymagane dokumenty i załączniki, sporządzone w języku polskim w sposób przejrzysty i czytelny.
17. Oferent może wycofać złożony formularz powiadamiając pisemnie Organizatora przed upływem terminu składania ofert.

#### **IV. Wybór Najemcy.**

Kielecki Park Technologiczny wyłoni Najemcę, który odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w niniejszej specyfikacji, cena wynegocjowana podczas rokowań zostanie uznana jako najkorzystniejsza, i podpisze umowę, której wzór stanowi załącznik do niniejszej specyfikacji, pod warunkiem że wynegocjowana stawka czynszu zostanie zaakceptowana przez Prezydenta Miasta Kielce.

Kielecki Park Technologiczny odmówi 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, spełniającym wszystkie kryteria rokowań.

#### **V. Uprawnienia Wynajmującego.**

Kielecki Park Technologiczny zastrzega sobie prawo:

Odwolania rokowań 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 rokowań można uzyskać w siedzibie Kieleckiego Parku Technologicznego ul. Olszewskiego 6 w Kielcach pod tel. 41 278 72 10. Osobą do kontaktu jest: Joanna Rudawska, [joanna.rudawska@technopark.kielce.pl](mailto:joanna.rudawska@technopark.kielce.pl),

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 – Modułu B laboratoryjno – produkcyjnego w budynku laboratoryjno produkcyjnym
2. Załącznik nr 1a – Rzut lokalu – aranżacja pomieszczeń
3. Załącznik nr 2 – Formularz zgłoszeniowy
4. Załącznik nr 3 - Regulamin porządkowy w budynkach Centrum Technologicznego
5. Załącznik nr 4 – Wzór umowy najmu
7. Załącznik nr 5 – Kwestionariusz badania statusu MSP
9. Załącznik nr 6 - Regulamin rozliczania kosztów za media

## VI. 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](http://www.sse.com.pl),  
Marketing tel. +48-41-275-44-45,  
[e- mail: sse@sse.com.pl](mailto: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.

## VII. Kryteria oceny innowacyjność przedsięwzięcia:

Kryteria oceny Komisji:

Lp.	Opis planowanego przedsięwzięcia gospodarczego	Weryfikacja kryterium obejmuje ocenę takich elementów, jak:	Pkt.
1.	Opis przedmiotu działalności firmy branża, specjalność oraz określenie kluczowych grup odbiorców i konkurencji.	Opis specyfiki prowadzonej działalności gospodarczej/pomysłu biznesowego, skala działalności. Identyfikacja rynku docelowego, poparta danymi. Identyfikacja otoczenia konkurencyjnego. Zgodność z właściwymi strategiami rozwoju miasta i regionu.	6
2.	Opis procesu produkcyjnego/wdrażanej technologii oraz finalnego produktu	Złożoność i etapowość procesu produkcyjnego; wskazanie końcowego produktu i jego zastosowania. Technologia otrzymywania danego produktu jest całkowicie nowa i powstała w oparciu o badania i prace rozwojowe prowadzone przez firmę i jednostki naukowo-badawcze, czy technologia, którą wykorzystuje firma jest już znana.	6
3.	Opis nowatorstwa proponowanego rozwiązania - wskazanie na różnice zastosowanego podejścia w odniesieniu do obecnych rozwiązań funkcjonujących na rynku w danej branży	Wskazanie wdrażania nowego lub znacząco udoskonalonego produktu (wyrobu lub usługi) lub procesu, nowej metody marketingowej lub organizacyjnej. Wskazanie przewagi nad dotychczasową praktyką.	4
4.	Opis strategii rozwoju przedsięwzięcia w perspektywie 5 lat od dnia wejścia do Centrum Technologicznego	Wskazanie wizji, misji oraz zakładanych celów i stanu ich realizacji w okresie 5 lat	2
5.	Opis zakresu planowanej współpracy z uczelniami wyższymi, jednostkami badawczo-rozwojowymi.	Zdefiniowanie obszarów i form współpracy z JBR i sektorem nauki	2
		RAZEM	20