



**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 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 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, 24.05.2016 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, PRZETARGU PUBLICZNYM, 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**

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.

**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 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:**

**Cena wywoławcza za 1 metr kwadratowy budynku laboratoryjno-produkcyjnego wynosi: 25,50 zł netto za miesiąc (słownie: dwadzieścia pięć złotych 50/100 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 określonych w umowie i Załączniku nr 7 do niniejszego ogłoszenia..

Oferent może przeprowadzić wizję lokalną hali. Wizja lokalna obiektu możliwa po uprzednim kontakcie telefonicznym z Panią Natalią Luba-Chudzik – 41 278 72 21 i ustaleniu terminu.

## **III. Preferencje**

Wynajmujący w ramach niniejszego postępowania zakłada przyznanie preferencyjnych stawek najmu dla podmiotów działających na rynku nie dłużej niż 5 lat i kwalifikujących się do objęcia pomocą de minimis zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 27 kwietnia 2009 r. w sprawie udzielania przez Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości pomocy finansowej na rozwój ośrodków innowacyjności w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013 oraz Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006r w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis i Rozporządzeniem Komisji nr 800/2008 uznającym niektóre rodzaje pomocy za zgodne ze wspólnym rynkiem w zastosowaniu art. 87 i 88 Traktatu (ogólne rozporządzenie w sprawie wyłączeń blokowych).

Preferencje przyznawane będą według następującego wzoru:

Rok funkcjonowania w CT Preferencje (procent stawki zaproponowanej w przetargu)

1 rok 30% stawki

2 rok 50% stawki

3 rok 70% stawki

Od czwartego roku obowiązywania umowy Najemca będzie obowiązany uiszczać czynsz w wysokości 100 % stawki wymienionej w złożonej ofercie z uwzględnieniem jej waloryzacji. Preferencyjne stawki najmu lokali w CT przyznawane są przeciągu ostatnich trzech lat, poświadczone za zgodność z oryginałem

c) Formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis,

d) Sprawozdania finansowe za okres 3 lat obrotowych / jeśli podmiot/przedsiębiorstwo ma obowiązek jego sporządzania - poświadczone za zgodność z oryginałem

e) Oświadczenie o braku konieczności do sporządzania sprawozdania finansowego/ jeśli podmiot/przedsiębiorstwo nie ma obowiązku jego sporządzania

#### 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  
25-663 Kielce

z dopiskiem: „Nabór ofert na wynajem nieruchomości – Moduł B - w budynku laboratoryjno – produkcyjnym. Nie otwierać przed 19.05.2016r. godz. 13.00”.

2. Oferty należy złożyć do dnia **14.06.2016r. 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 i zostaną zwrócone bez otwierania.

#### V. Otwarcie ofert

Komisyjne otwarcie złożonych ofert odbędzie się w Kieleckim Parku Technologicznym ul. Olszewskiego 6 w dniu **14.06.2016r. o godz. 13.15.**

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).
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. Oferent winien złożyć **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*
8. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

9. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty i załączniki.
10. Oferta powinna być sporządzona w sposób przejrzysty i czytelny.
11. Ofertę oraz wszystkie załączniki należy sporządzić w języku polskim.
12. Oferent może wycofać złożoną ofertę powiadamiając pisemnie Organizatora przed upływem terminu składania ofert.
13. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
14. 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. W uzasadnionych przypadkach za zgodą oferenta Organizator dopuszcza możliwość przedłużenia okresu związania ofertą.

#### **VII. Okres związania umową**

Oferent może złożyć ofertę na najem nieruchomości na okres nie dłuższy niż 10 lat i nie krótszy niż 3 lata.

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

1. oferowana cena wynajmu nieruchomości – 50%
2. planowana wielkość zatrudnienia – 20%
3. innowacyjność przedsięwzięcia gospodarczego – 20%
4. planowana wielkość nakładów inwestycyjnych – 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	50
2.	planowana wielkość zatrudnienia (utworzenia nowych miejsc pracy)	20
3.	innowacyjność przedsięwzięcia gospodarczego	20
4.	planowana wielkość nakładów inwestycyjnych	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).

Liczona jako suma z trzech pierwszych lat działalności firmy w CT, wartości zadeklarowanych w ofercie.

Liczba punktów =  $(Zof/Zmax)*100*waga$

Gdzie:

- Zof – planowane zatrudnienie przez oferenta (wartość wskazana w 3 roku)
- Zmax - najwyższe planowane zatrudnienie spośród wszystkich ofert (wartość wskazana w 3 roku)

3. Innowacyjność przedsięwzięcia gospodarczego.

Liczba punktów 20

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

Komisja jest powoływana decyzją Dyrektora KPT.

4. Planowana wielkość nakładów inwestycyjnych (narastająco).

Liczona jako suma z trzech pierwszych lat działalności firmy w CT, wartości zadeklarowanych w ofercie.

Liczba punktów =  $(Iof/Imax)*100*waga$

Gdzie:

- Iof – planowane nakłady inwestycyjne w PLN przez oferenta (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.

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

**X. 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.

**XI. 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:

Odwołania 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 21. Osobą do kontaktu jest: Natalia Luba-Chudzik, e-mail: [natalia.luba@technopark.kielce.pl](mailto:natalia.luba@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 – Modułu B laboratoryjno – produkcyjnego w budynku laboratoryjno produkcyjnym
2. Załącznik nr 1a – Rzut lokalu – aranżacja pomieszczeń
3. Załącznik nr 2 – Formularz ofertowy
4. Załącznik nr 3 - Regulamin porządkowy w budynkach Centrum Technologicznego
5. Załącznik nr 4a – Wzór umowy najmu (dot. najemców nie objętych pomocą de minimis)
6. Załącznik nr 4b – Wzór umowy najmu (dot. najemców objętych pomocą de minimis)
7. Załącznik nr 5 – Kwestionariusz badania statusu MSP
8. Załącznik nr 6 – Formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis.
9. Załącznik nr 7 - Regulamin rozliczania kosztów za media

## **XI. 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.

## **XII. 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