

## **PRZETARG NA NAJEM NIERUCHOMOŚCI CENTRUM KULTURY KASZUBSKIEJ W KOŚCIERZYNIE PRZY UL. STRZELNICA 2**

### **I. NAZWA I ADRES WYNAJMUJĄCYCH**

1. Gmina Miejska Kościerzyna, reprezentowana przez Burmistrza Miasta Kościerzyna, ul. 3 Maja 9a, 83-400 Kościerzyna, NIP 591-15-66-370, REGON 191675126, tel. 58 680-23-00, fax. 58 680-23-20, będącą jednocześnie Ogłaszającą przetarg, działająca w imieniu własnym oraz na podstawie pełnomocnictwa w imieniu i na rzecz Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział Kościerzyna.
2. Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział Kościerzyna, ul. Strzelnica 2, 83-400 Kościerzyna, KRS 0000052453, NIP 5911548509, REGON 192607470.

### **II. SZCZEGÓŁOWA CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU PRZETARGU**

1. Przedmiotem przetargu jest najem nieruchomości stanowiącej Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie przy ul. Strzelnica 2, stanowiącej budynek o łącznej powierzchni 757,72 m<sup>2</sup> wraz z działką gruntu ozn. nr geodez. 159/77 obręb 5 miasta Kościerzyna, o powierzchni 3.413 m<sup>2</sup> oznaczoną na załączniku nr 1, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, hotelarskiej lub działalności edukacyjnej. Wyszpecyfikowanie pomieszczeń budynku oraz ich szczegółową powierzchnię i funkcje zawiera załącznik nr 2.
2. Pomieszczenie w piwnicy oznaczone nr 0.9 (była szatnia) pełni funkcję siedziby Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział Kościerzyna. Pomieszczenie to o powierzchni 11,10 m<sup>2</sup> nie wchodzi do zakresu niniejszego przetargu. W pomieszczeniach w piwnicy oznaczonych nr 0.1, 0.2 (warsztaty) oraz 0.8 (korytarz) i 0.8.1 (WC), będzie prowadzona działalność kulturalno-oświatowa bądź sportowo-rekreacyjna. Pomieszczenia te o łącznej powierzchni 94,63 m<sup>2</sup> nie wchodzi do zakresu niniejszego przetargu. Użytkownikom powyższych pomieszczeń służy prawo przejścia do tych pomieszczeń po gruntach stanowiących przedmiot najmu.
3. Gmina Miejska Kościerzyna zastrzega sobie prawo przejścia i przejazdu po gruntach stanowiących przedmiot najmu do działek ozn. nr geodez. 159/68, 159/76 oraz 159/78 obręb 05. Natomiast Oferentowi będzie służyło prawo przejścia i przejazdu przez działki ozn. nr geodez. 159/68, 159/76 oraz 159/78 obręb 05 do gruntów stanowiących przedmiot najmu.
4. Budynek jest wyposażony w meble, sprzęty i urządzenia hotelowe i częściowo gastronomiczne. Najem tego wyposażenia wchodzi w zakres niniejszego przetargu. Wyposażenie zostanie oddane Oferentowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w oparciu o spis z natury stanowiący załącznik nr 3.
5. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodną: ciepłą i zimną wodę, kanalizacyjną, elektryczną 230V: oświetlenie, gniazda wtykowe, odgromową, hydrantową, centralne ogrzewanie, pompę ciepła. Oferentowi będzie służyło prawo przejścia przez pomieszczenie w piwnicy oznaczone nr 0.2 (warsztaty) do węzła cieplnego oznaczonego nr 0.3.

### **III. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO PRZETARGU ORAZ OKOLICZNOŚCI WYKLUCZENIA Z PRZETARGU.**

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
  - 1) prowadzenie lub zamiar prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług hotelarskich z wyłączeniem campingów, pól biwakowych, kwater agroturystycznych, pokoi gościnnych oraz innych obiektów w rozumieniu art. 35 ust. 2 i 3 oraz art. 36 pkt 4 i 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 1944) i/lub doświadczenie w prowadzeniu lokali gastronomicznych i/lub działalności edukacyjnej prowadzonej w formie szkół i placówek niepublicznych w ramach systemu oświaty z wykluczeniem działalności edukacyjnej

- prowadzonej poza systemem oświaty w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 737 z późn. zm.),
- 2) wpłaty wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja Przetargowa wykluczy z przetargu następujących Oferentów, a ich oferty zostaną odrzucone:
- 1) niespełniających warunków opisanych w ust. 1,
  - 2) którzy zaofერują czynsz brutto poniżej minimalnego czynszu określonego w pkt V,
  - 3) którzy zaofерują kwotę nakładów do poniesienia w obiekcie w wysokości niższej niż wynikającej z pkt IV,
  - 4) zalegających z płatnościami podatków, opłat publicznoprawnych lub należności cywilnoprawnych wobec Gminy Miejskiej Kościerzyna lub wobec spółek komunalnych Gminy Miejskiej Kościerzyna: Miejskiego Przedsiębiorstwa Infrastruktury KOS-EKO Sp. z o.o. oraz Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
  - 5) zalegających z płatnościami podatków, opłat publicznoprawnych lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne wobec Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,
  - 6) w stosunku do których otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, którego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarli układ z wierzycielami, lub których działalność gospodarcza jest zawieszona,
  - 7) wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 514).

#### **IV. ZOBOWIĄZANIA OFERENTA / NAJEMCY**

Oferent, z którym zostanie podpisana umowa najmu zobowiązuje się do poniesienia nakładów finansowych na obiekt Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie w formie prac remontowych lub adaptacyjnych (z wyłączeniem kosztów projektowych), lub związanych z odnowieniem części hotelowej, gastronomicznej oraz unowocześnieniem zaplecza kuchennego w wysokości minimalnej 50.000,00 zł netto (pięćdziesiąt tysięcy zł netto), na koszt własny i własnym staraniem, po uprzednim uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i pozwoleń, zgodnie z dokumentem przedstawiającym kalkulację/kosztorys wysokości przewidzianych nakładów na obiekt z podziałem kwot na poszczególne zadeklarowane prace, który będzie stanowić załącznik do umowy najmu. Niniejsze prace należy wykonać w terminie nie dłuższym niż 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy, które zostaną rozliczone na podstawie przedstawionych przez przyszłego Najemcę faktur, bądź oszacowanie na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane i pozytywnie zweryfikowanego przez Gminę Miejską Kościerzyna. Oferent zobowiązany będzie wykonać prace dodatkowe, których zakres musi zostać uzgodniony z Gminą Miejską Kościerzyna, jeżeli zakres inwestycji pierwotnie zadeklarowanych w ofercie wykona za niższą kwotę, aż do uzupełnienia wartości wskazanej w ofercie. Sytuacja taka nie zwalnia go z obowiązku dochowania terminu wykonania prac.

Oferent zobowiązany będzie do sukcesywnego zastępowania zużytego wyposażenia ruchomego na nowe na własny koszt i własnym staraniem. Każdorazowo taki przypadek musi zostać udokumentowany protokołem zaakceptowanym przez Gminę Miejską Kościerzyna. W takim wypadku Oferent będzie zobowiązany zutilizować zużyte wyposażenie zgodnie z odpowiednimi przepisami na własny koszt. W przypadku wygaśnięcia umowy albo jej wcześniejszego rozwiązania Wynajmujący zachowują w każdym wypadku wszelkie nakłady poniesione przez przyszłego Najemcę, w tym również nowe wyposażenie ruchome wprowadzone w zamian za zużyte, bez prawa Oferenta do zwrotu poniesionych kosztów.

W przypadku wypowiedzenia bądź wcześniejszego rozwiązania umowy przed wykonaniem zadeklarowanych nakładów na przedmiot przetargu Oferent zobowiązany będzie uiścić na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości niewykonanych nakładów.

Wykonanie wszelkich zobowiązań Oferenta wobec Wynajmujących zostanie zabezpieczone przed zawarciem umowy wekslem in blanco wystawionym przez Oferenta wraz z deklaracją wekslową określającą sposób wypełnienia weksla przez Wynajmujących upoważniającą w szczególności do wpisania sumy wekslowej obejmującej wszelkie należności związane z umową w tym należności

uboczne. W przypadku Oferenta pozostającego w związku małżeńskim wymagane jest poręczenie drugiego małżonka, a w przypadku spółek prawa handlowego wymagane jest poręczenie głównego współnika.

Oferent zobowiązany jest do zawarcia umów z gestorami sieci, zakupu i zamontowania odpowiednich liczników jak również do zawarcia indywidualnych umów cywilnoprawnych na odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych powstałych w wyniku prowadzonej działalności z przedsiębiorcą wpisanym do rejestru działalności regulowanej. Gmina Miejska Kościerzyna będzie pokrywać 8% miesięcznego zużycia kosztów dystrybucji energii elektrycznej zużytej na potrzeby co i cwu na podstawie odczytów z podlicznika zużycia energii elektrycznej zamontowanego na obwodach do węzła cieplnego oraz ryczałtem 150,00 zł miesięcznego zużycia za wodę, ścieki i prąd. Należy bezwzględnie przestrzegać postanowień ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) w zakresie wytwarzania, posiadania i gromadzenia odpadów oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 399 z późn. zm.) w zakresie obowiązku utrzymania czystości i porządku.

Oferent zobowiązuje się do używania przedmiotu przetargu zgodnie z obowiązującymi przepisami, jego przeznaczeniem, wymogami prawidłowej gospodarki oraz z zachowaniem należytej staranności i bezpieczeństwa powszechnego oraz do bieżących napraw i konserwacji na własny koszt.

Bez zgody Wynajmujących Oferent nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu przetargu. Oferent nie może dokonywać zmian w substancji trwałej przedmiotu przetargu oraz wyposażeniu ruchomym bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmujących.

Oferent nie jest uprawniony do dokonywania czynności prawnych, w zakresie rozporządzania przedmiotem przetargu w tym oddania w całości przedmiotu przetargu do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego, bez zgody Wynajmujących wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Oferent nie może wnosić praw wynikających z zawartej umowy najmu budynku Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie przy ul. Strzelnica 2 jako wkładu do spółki, nie przenosi praw wynikających z umowy na osoby trzecie w jakiegokolwiek formie bez pisemnej zgody Wynajmujących.

Prowadzenie księgi obiektu oraz dokonywanie okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu w zakresie budowlano-konstrukcyjnym, instalacji wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, klimatyzacji, pompy ciepła, dźwigu, instalacji elektrycznych wraz z niezbędnymi pomiarami kontrolnymi, kominiarskimi oraz innymi niezbędnymi przeglądami będzie powierzona podmiotowi wskazanemu przez Wynajmujących na koszt Najemcy.

Opłata z tego tytułu będzie płatna na rzecz Wynajmującej rocznie z góry na podstawie wystawionej przez Wynajmującą refaktury. Opłata będzie wynosiła 9.700,00 zł brutto i będzie płatna w terminie 30 dni od wystawienia faktury.

Opłata określona powyżej będzie ulegała corocznie zmianie w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego, publikowanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.). Zmiana ich wysokości będzie wchodzić w życie z dniem 1 stycznia każdego roku kalendarzowego.

Najemca zostanie każdorazowo poinformowany na piśmie o konieczności wykonania na własny koszt robót wynikających z przeprowadzonych przeglądów ze wskazaniem terminu ich wykonania, a zakwalifikowanych jako bieżące naprawy bądź konserwacje.

Oferent zobowiązany jest do wyposażenia obiektu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów hotelowych, gastronomicznych lub działalności edukacyjnej oraz jego okresowej kontroli.

Oferent jest zobowiązany do utrzymania w czystości przedmiotu przetargu, w tym w szczególności:

- a) wykonywania prac porządkowych wewnątrz budynku oraz na terenie objętym umową,
- b) prowadzenia właściwej gospodarki odpadami komunalnymi,
- c) odpowiedniego utrzymania powierzchni utwardzonych na zewnątrz budynku w okresie zimowym, w tym odśnieżania, wywozu błota pośniegowego i zwalczania śliskości,
- d) prowadzenia prac pielęgnacyjno-porządkowych, w tym zobowiązany jest do właściwego utrzymania terenów zielonych znajdujących się na terenie objętym umową.

W trakcie trwania najmu Najemca ma prawo dokonywać remontów zwiększających wartość przedmiotu przetargu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo z Gminą Miejską Kościerzyna, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym nie przysługuje mu prawo do wprowadzania w przedmiocie przetargu zmian architektoniczno-budowlanych, przebudowy pomieszczeń, lub zmiany ich funkcji bez zgody Wynajmujących.

Po wykonaniu robót związanych z odnowieniem budynku, remontów zwiększających wartość budynku bądź bieżących napraw i konserwacji Najemca zobowiązany będzie w ciągu 21 dni do zgłoszenia ich odbioru Wynajmującej. Dokonanie odbioru zostanie przeprowadzone przez podmiot wskazany przez Wynajmujących w ciągu 21 dni od daty ich zgłoszenia.

Wynajmującym służy prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu najmu pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią umowy.

Wynajmujący nie nadają Najemcy prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

Wybrany Oferent podpisze umowę najmu w terminie i miejscu wskazanym pisemnie przez Ogłaszającą przetarg.

Oferent zobowiązany będzie do uiszczenia składek z tytułu ubezpieczenia od posiadania mienia na podstawie wystawionej faktury przez Gminę Miejską Kościerzyna przez cały okres wykonywania umowy. Gmina Miejska Kościerzyna posiada ubezpieczenie, które obejmuje ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, w tym budynków, obiektów małej i średniej architektury (ogrodzenie, oświetlenie, parking), przyłączy i zewnętrznych elementów instalacji maszyn, urządzeń i wyposażenia oraz od kradzieży maszyn, urządzeń i innego wyposażenia.

Oferent zobowiązany jest niezwłocznie do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności na nieruchomości objętej przetargiem przez cały okres wykonywania umowy. Oferent zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kościerzyna nie później niż w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej.

W przypadku, gdy w obiekcie będącym przedmiotem przetargu Oferent zamierza organizować imprezy turystyczne w myśl przepisów o usługach turystycznych zobowiązany jest do zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 24 listopada 2017 r. o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 2211 z późn. zm.) oraz przedłożenia do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kościerzyna kopii polisy w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku ubezpieczenia.

Przyszły Najemca ma obowiązek informować Gminę Miejską Kościerzyna o wszelkich zmianach danych zawartych w komparycji umowy, w szczególności o zmianie adresu zamieszkania lub adresu siedziby oraz zmianie adresu poczty elektronicznej.

Strony ustalają, dla uniknięcia wątpliwości, że adres zamieszkania oraz adres poczty elektronicznej podane w komparycji umowy będą adresami właściwymi do składania wszelkich oświadczeń, w tym oświadczeń woli związanych z realizacją niniejszej umowy.

W przypadku, jeśli przyszły Najemca zmieni adres zamieszkania (siedziby) lub poczty elektronicznej, a nie poinformuje Gminy Miejskiej Kościerzyna o zmianie tych danych, nadanie oświadczenia listem poleconym w placówce operatora publicznego lub wysłanie go pocztą elektroniczną na dotychczas znane adresy będzie uważane za skutecznie doręczone.

## **V. OKRES, NA KTÓRY ZOSTANIE ZAWARTA UMOWA NAJMU**

Umowa najmu przedmiotu przetargu zostanie zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia zawarcia umowy.

Szczegółowe warunki umowy określone zostały w załączniku nr 4 wzór umowa najmu .

Niedotrzymanie przez przyszłego Najemcę któregokolwiek z postanowień umowy, a w szczególności opóźnienie dwumiesięczne w uiszczeniu należnego czynszu, upoważnia Wynajmujących do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy przyszłego Najemcy, bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu i bez prawa dochodzenia jakichkolwiek odszkodowań z tego tytułu.

## **VI. OPŁATA CZYNSZOWA i OPŁATY INNE**

Przez 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy miesięczny czynsz w preferencyjnej obniżonej wysokości wynosi 3.000,00 zł brutto, w tym 23% podatku VAT. Po upływie tego okresu miesięczny czynsz będzie zgodny z zaferowanym miesięcznym czynszem podanym przez Oferenta w formularzu ofertowym, przy czym nie może on być niższy niż 5.000,00 zł brutto, w tym 23 % podatku VAT.

Czynsz najmu obowiązujący po upływie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy, zostanie ustalony w wyniku przeprowadzonego przetargu.

Czynsz będzie naliczony z góry w stosunku miesięcznym od dnia zawarcia umowy najmu. Czynsz należy uiszczać do 10 dnia każdego miesiąca w całości płatny na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna.

Stawka czynszu ulega corocznie zmianie w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego, publikowanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.).

Zmiana stawki wchodzi w życie z dniem 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga każdorazowej zgody przyszłego Najemcy ani zawierania aneksu do umowy. Ogłaszająca przetarg poinformuje corocznie przyszłego Najemcę o wysokości obowiązującego czynszu.

Oprócz czynszu najmu przyszły Najemca zobowiązany jest ponosić wszystkie koszty mediów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu przetargu i ponoszenia wszelkich innych obciążeń, w tym publicznoprawnych i kosztów związanych z funkcjonowaniem obiektu od dnia zawarcia umowy.

Oferent zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości, odpowiednio do zajmowanej powierzchni. Stosowną deklarację podatkową należy właściwemu organowi w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu i odprowadzić podatek bezpośrednio na rachunek organu.

## **VII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**

Oferent sporządzi ofertę przetargową wg wzoru określonego w formularzu ofertowym będącym załącznikiem nr 5 wzór oferty.

Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie przez Oferenta więcej niż jednej oferty skutkować będzie odrzuceniem wszystkich złożonych ofert. Nie dopuszcza się składania ofert wariantowych i częściowych.

Oferta winna być sporządzona w języku polskim, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Oferta winna być podpisana przez osobę (osoby) uprawnioną (uprawnione) do występowania w imieniu Oferenta. Wszelkie miejsca, w których Oferent naniósł zmiany powinny być parafowane przez osobę (osoby) podpisującą (podpisujące) ofertę.

Oferta wraz z załącznikami złożona musi być w jednej zamkniętej kopercie z dopiskiem: „Przetarg CKK Strzelnica 2. Nie otwierać przed godziną 11:00 w dniu 27.06.2025 r. ” Na kopercie oferent winien umieścić również swoją nazwę i adres w celu odesłania oferty nadawcy bez jej otwierania w przypadku, gdy oferta wpłynie po terminie określonym w ogłoszeniu.

## **VIII. DOKUMETY JAKIE MUSI ZAWIERAĆ OFERTA**

1. Formularz ofertowy według wzoru określonego w załączniku nr 5 zawierający oferowany miesięczny czynsz brutto, obowiązujący po upływie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy (po okresie obowiązywania obniżonego preferencyjnego czynszu), wyrażony w złotych polskich, liczbowo z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
2. Oświadczenie o prowadzeniu lub zamiarze prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w pkt III.1.1), tj. w zakresie usług hotelarskich z wyłączeniem campingów, pól biwakowych, kwater agroturystycznych, pokoi gościnnych oraz innych obiektów w rozumieniu art. 35 ust. 2 i 3 oraz art. 36 pkt 4 i 8 ustawy z dnia z dnia 29 sierpnia 1997 o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 1944) i/lub doświadczenie w prowadzeniu lokali gastronomicznych i/lub działalności edukacyjnej prowadzonej w formie szkół i placówek niepublicznych w ramach systemu oświaty z wykluczeniem działalności

- edukacyjnej prowadzonej poza systemem oświaty w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 737 z późn. zm.).
3. Informacja pobrana elektronicznie z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców.
  4. Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu. Zaświadczenie wystawione musi być nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
  5. Aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu. Zaświadczenie wystawione musi być nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
  6. Oświadczenie o braku występowania okoliczności wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 514).
  7. Aktualne zaświadczenie stwierdzające, że Oferent nie zalega z żadnymi płatnościami wobec Gminy Miejskiej Kościerzyna lub wobec spółek komunalnych Gminy Miejskiej Kościerzyna: Miejskiego Przedsiębiorstwa Infrastruktury KOS-EKO Sp. z o.o. oraz Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Zaświadczenia wystawione muszą być nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
  8. Jeżeli ofertę składa konsorcjum lub spółka cywilna zaświadczenia lub oświadczenia wymienione w punktach 2, 3, 4, 5, 6, 7 każdy z członków konsorcjum lub spółki cywilnej składa oddzielnie, a do oferty należy dodatkowo dołączyć umowę konsorcjum lub spółki cywilnej.
  9. Parafowany na każdej stronie i podpisany na ostatniej stronie w miejscu zaznaczonym, wzór umowy - załącznik nr 3.
  10. Dokument przedstawiający kalkulację/kosztorys wysokości przewidzianych nakładów na obiekt z podziałem kwot na poszczególne zadeklarowane prace.
  11. Dowód potwierdzający dokonanie wpłaty wadium.
  12. Dokumenty określone w pkt VIII i IX należy złożyć w formie oryginału. Dopuszcza się jednak złożenie tych dokumentów, w formie kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta. Potwierdzenie kopii za zgodność z oryginałem powinno zawierać sformułowanie: „Potwierdzam za zgodność z oryginałem”, a także imię i nazwisko osoby dokonującej potwierdzenia oraz datę dokonania potwierdzenia. Potwierdzenia winna dokonać osoba (osoby) uprawniona (uprawnione) do reprezentowania oferenta. Jeżeli potwierdzenia dokonuje pełnomocnik, wówczas do oferty winien być dołączony oryginał pełnomocnictwa lub jego kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem przez notariusza.
  13. W przypadku, jeśli do oferty nie będą dołączone wszystkie wymagane dokumenty określone w pkt VIII lub dokumenty określone w pkt IX. 3-5, jeśli z oświadczenia Oferenta wynika fakt prowadzenia określonych obiektów lub placówek, Komisja Przetargowa wezwie Oferenta do ich uzupełnienia w terminie 3 dni roboczych. W razie nieuzupełnienia w tym terminie dokumentów wymienionych w pkt VIII Oferent zostanie wykluczony z dalszego postępowania, zaś w przypadku dokumentów określonych w pkt IX. 3-5, nie otrzyma punktów w kryteriach oceny ofert za obiekty lub placówki, dla których nie wylegitymował się stosownymi dokumentami. W przypadku dokumentu możliwego do pobrania z publicznie dostępnej bazy danych Komisja Przetargowa może sama pobrać taki dokument, jeśli Oferent podał prawidłowe dane umożliwiające identyfikację tego dokumentu.
  14. W przypadku, jeśli Oferent posiada zaświadczenie w wersji elektronicznej, dopuszczalne jest złożenie wydruku tego dokumenty w wersji papierowej wraz z wydrukiem weryfikacji podpisu elektronicznego.

## **IX. DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ OCENY W KRYTERIACH OPISANYCH W PKT XIII.**

1. Oświadczenie Oferenta zawierające informację o obiektach hotelarskich lub gastronomicznych spełniających warunki określone w pkt XIII.2.lit. b, ich nazwach, adresach i okresie czasu, w którym te obiekty były lub są prowadzone przez Oferenta.
2. Oświadczenie Oferenta zawierające informację o placówkach edukacyjnych spełniających warunki określone w pkt XIII.2.lit. b, ich nazwach, adresach i okresie czasu, w którym te placówki były lub są prowadzone przez Oferenta.
3. Decyzja w sprawie kategoryzacji obiektu hotelarskiego spełniającego warunki określone w pkt XIII.2.lit. b (Komisja Przetargowa we własnym zakresie zweryfikuje wpis obiektu do Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich).
4. Zaświadczenie/a o wpisie do rejestru zakładów albo o zatwierdzeniu zakładu i wpisie do rejestru zakładów podlegających urzędowej kontroli organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
5. Zaświadczenie/a o wpisie do ewidencji szkół i placówek niepublicznych.

## **X. WADIUM**

Wadium należy wpłacić do dnia 24.06.2025 r. w wysokości 5.000,00 zł na konto Gminy Miejskiej Kościerzyna, ul. 3 Maja 9a, 83-400 Kościerzyna nr rachunku **56 8328 0007 2001 0008 0884 0026** z dopiskiem tytułu przelewu: „Wadium. Przetarg CKK Strzelnica 2”. Za datę wpłaty wadium uważa się datę wpływu na rachunek bankowy Gminy Miejskiej Kościerzyna.

Dowód potwierdzający dokonanie wpłaty wadium należy dołączyć do złożonej oferty przetargowej.

Wadium wpłacone przez Oferenta, z którym podpisano umowę zalicza się na poczet czynszu najmu.

W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu przez Oferenta wadium przepada na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna.

Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwraca się w terminie 3 dni roboczych licząc od dnia rozpatrzenia ofert.

## **XI. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT**

Oferty należy składać bezpośrednio w siedzibie Urzędu Miasta Kościerzyna w Sekretariacie I p. pokój 14 lub na adres Urząd Miasta Kościerzyna ul. 3 Maja 9a, 83-400 Kościerzyna.

Termin składania ofert upływa w dniu 27.06.2025 r. o godz. 10:00 przy czym wiążący jest dzień i godzina wpływu oferty do Urzędu Miasta Kościerzyna.

Wszystkie oferty, które wpłyną po terminie zostaną zwrócone bez otwierania.

## **XII. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT**

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Miasta ul. 3 Maja 9a, 83-400 Kościerzyna w dniu 27.06.2025 r. o godz. 11:00.

## **XIII. KRYTERIA I ZASADY OCENY OFERTY**

1. Komisja Przetargowa za najkorzystniejszą uzna ofertę, która otrzyma najwyższą liczbę punktów po dodaniu punktacji w poszczególnych kryteriach, zgodnie ze wzorem.

$$PO = K_{Cz} + K_D + K_N$$

PO – liczba punktów przyznanych ofercie,

$K_{Cz}$  – liczba punktów w kryterium zaoferowana stawka czynszu brutto,

$K_D$  – liczba punktów w kryterium doświadczenie,

$K_N$  – liczba punktów w kryterium nakłady.

Oferta może otrzymać maksymalnie 100 punktów.

2. Oferty oceniane będą na podstawie następujących kryteriów:
  - a) 30% - stawka miesięcznej opłaty czynszowej brutto,
  - b) 20% - doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług hotelarskich prowadzonych w obiektach hotelarskich posiadających decyzję o kategoryzacji obiektu hotelarskiego z wyłączeniem campingów, pól biwakowych, kwater agroturystycznych, pokoi gościnnych oraz innych obiektów w rozumieniu art. 35 ust. 2 i 3 oraz art. 36 pkt 4 i 8 ustawy

z dnia z dnia 29 sierpnia 1997 o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t. j. Dz. U z 2023 r. poz. 1944) i/lub doświadczenie w prowadzeniu lokali gastronomicznych wpisanych do rejestru zakładów albo podlegających obowiązkowi zatwierdzenia zakładu i wpisowi do rejestru zakładów podlegających urzędowej kontroli Państwowej Inspekcji Sanitarnej i/lub działalności edukacyjnej prowadzonej w formie szkół i placówek niepublicznych w ramach systemu oświaty posiadających wpis do ewidencji szkół i placówek niepublicznych z wykluczeniem działalności edukacyjnej prowadzonej poza systemem oświaty w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 737 z późn. zm.).

- c) 50% - wysokość nakładów netto przeznaczonych na odnowienie obiektu, udokumentowanych przez Oferenta, za pomocą kalkulacji własnej, kosztorysu inwestorskiego lub innego dokumentu, wysokość przewidzianych nakładów niezbędnych do realizacji przedstawionej przez niego koncepcji w tym niezbędnych prac inwestycyjnych zadeklarowanych w ofercie, wykonanych w terminie do 36 miesięcy od zawarcia umowy.

Zasady oceny ofert.

Ad. a) stawka opłaty czynszowej odbędzie się z zastosowaniem poniższego wzoru:

$$K_{CZ} = (O_{BAD} : O_{NAJW}) \times 30,$$

zastosowane symbole oznaczają:

$K_{CZ}$  - kryterium czynsz, obowiązujący po upływie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy

$O_{BAD}$  - cena badanej oferty,

$O_{NAJW}$  - cena najwyższa spośród złożonych i nie odrzuconych ofert.

Maksymalna liczba możliwych do otrzymania punktów – 30.

- Ad. b) doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług hotelarskich prowadzonych w obiektach hotelarskich z wyłączeniem campingów, pól biwakowych, kwater agroturystycznych, pokoi gościnnych oraz innych obiektów – po 5 punktów za każdy obiekt prowadzony w chwili składania oferty. Doświadczenie w prowadzeniu lokali gastronomicznych – po 5 punktów za każdy lokal prowadzony w chwili składania oferty. Doświadczenie w prowadzeniu działalności edukacyjnej prowadzonej w formie szkół i placówek niepublicznych w ramach systemu oświaty z wykluczeniem działalności edukacyjnej prowadzonej poza systemem oświaty – po 5 punktów za każdą jednostkę prowadzoną w chwili składania oferty. Po 2 punkty za każdy pełny rok prowadzenia wskazanej działalności. Punkty przyznawane za prowadzenie w/w działalności jednocześnie w danym roku sumują się.

Maksymalna liczba możliwych do otrzymania punktów – 20.

W przypadku braku doświadczenia określonego w pkt XIII.2.lit. b Oferent otrzyma w tym kryterium 0 punktów.

- Ad c) wysokość nakładów netto przeznaczonych na odnowienie obiektu odbędzie się z zastosowaniem poniższego wzoru:

$$K_N = (O_{BAD} : O_{NAJW}) \times 50,$$

zastosowane symbole oznaczają:

$K_N$  - nakłady,

$O_{BAD}$  - cena badanej oferty,

$O_{NAJW}$  - cena najwyższa spośród złożonych i nie odrzuconych ofert.

Maksymalna liczba możliwych do otrzymania punktów – 50.

W przypadku złożenia ofert przez dwóch lub więcej oferentów, które sumarycznie zdobyły taką samą liczbę punktów, Gmina Miejska wybierze ofertę, która zdobyła najwięcej punktów w kryterium „stawka opłaty czynszowej”. Jeśli w takim wypadku oferty nadal będą posiadały sumarycznie taką samą liczbę punktów Gmina Miejska zorganizuje dodatkowy przetarg ograniczony tylko dla tych Oferentów, którzy zdobyli takie same liczby punktów. O terminie i miejscu przetargu Oferenci zostaną powiadomieni odrębnym pismem.

#### **XIV. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**

Oferenci będą związani ofertą przez okres 30 dni, licząc od upływu terminu składania ofert.

#### **XV. INFORMACJA O WYNIKU PRZETARGU**

O wyniku przetargu i podjęciu decyzji o podpisaniu z wybranym Oferentem umowy albo o unieważnieniu przetargu bez wyboru żadnej oferty zostaną zawiadomieni wszyscy Oferenci.

#### **XVI. ZMIANA WARUNKÓW PRZETARGU, ZAMKNIĘCIE PRZETARGU BEZ DOKONANIA WYBORU KTÓREJKOLWIEK Z OFERT ORAZ OGŁOSZENIE WYNIKU PRZETARGU**

Wynajmujący zastrzegają sobie prawo do zmiany warunków przetargu bez obowiązku podania przyczyny z zastrzeżeniem, że zmiana warunków musi zostać ogłoszona w taki sam sposób jak ogłoszenie o przetargu.

Najkorzystniejsza oferta zostanie przez Komisję Przetargową przedstawiona do zatwierdzenia przez Burmistrza Miasta Kościerzyna. Przetarg może zostać zamknięty w dowolnym momencie bez wyboru żadnej oferty i bez obowiązku podawania przyczyn. Ostateczną decyzję o zawarciu umowy z Oferentem albo o zamknięciu przetargu bez wyboru żadnej oferty podejmuje Burmistrz Miasta Kościerzyna. Od jego decyzji odwołanie nie przysługuje.

#### **XVII. DODATKOWE INFORMACJE O PRZETARGU**

Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kościerzyna ul. 3 Maja 9a lub telefonicznie pod nr **58 680 23 54** w godzinach od 8:00 do 14:00.

Ogłoszenie o przetargu, warunki przetargu wraz z załącznikami można pobrać ze strony internetowej Ogłaszającej przetarg <https://bip.koscierzyna.gda.pl/> lub w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Kościerzyna w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kościerzyna ul. 3 Maja 9a, III p. pokój 54, w dni robocze w godzinach 8.00 – 14.00.

Oględziny przedmiotu przetargu zaplanowano na dzień 17.06.2025 r. w godz. od 12:00 do 13:00.