

REGULAMIN PRZETARGU

1. Informacje ogólne:

- 1) **podstawa prawna:**
 - a) zarządzenie nr 2371.2018 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 16 marca 2018 r. w sprawie przeznaczenia do dzierżawy części nieruchomości Gminy Miasto Częstochowa, stanowiącej Plac Biegańskiego,
 - b) do przetargu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.);
- 2) **tryb przetargu:** przetarg pisemny nieograniczony na korzystanie z części Placu Biegańskiego o powierzchni 250 m² w miesiącach maj-wrzesień w latach 2018-2020 z możliwością dalszej dzierżawy do roku 2023 na prowadzenie kawiarenki letniej – składający się z części jawnej i niejawnej;
- 3) **język dokumentów przetargowych:** polski;
- 4) **waluta ofert:** złoty polski;
- 5) szczegółowe informacje dot. przetargu będą udzielane w Wydziale Mienia i Nadzoru Właścielskiego Urzędu Miasta Częstochowy (42-217 Częstochowa, ul. Waszyngtona 5, pokój nr 314, tel.: 343 707 844);
- 6) **Prezydent Miasta Częstochowy zastrzega możliwość odwołania przetargu bez podania przyczyn lub zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.**

2. Procedura przetargowa:

- 1) **rozpoczęcie procedury przetargowej:**
 - a) wywieszenie ogłoszenia o przetargu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy,
 - b) publikacja ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej,
 - c) publikacja ogłoszenia o przetargu w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.czestochowa.pl);
- 2) **część jawna przetargu:**
 - a) Komisja przetargowa (dalej: Komisja) przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu (Offerentów);
 - b) Komisja dokonuje następujących czynności:
 - stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - ustala liczbę złożonych ofert,
 - odrzuca oferty złożone po terminie,
 - sprawdza, czy oferty nie zostały naruszone,
 - dokonuje otwarcia ofert w kolejności ich złożenia,
 - sprawdza, czy oferty są kompletne,
 - przyjmuje oświadczenia lub wyjaśnienia zgłoszone przez Oferentów,
 - dopuszcza oferty do części niejawnej przetargu i informuje o tym obecnych na przetargu Oferentów;
- 3) **część niejawna przetargu:** w części niejawnej przetargu Komisja bada oferty dopuszczone do dalszego postępowania oraz dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty. Kryterium wyboru stanowią następujące elementy:
 - a) ocena walorów estetycznych zagospodarowania przestrzeni przeznaczonej do dzierżawy: **75%**,
 - b) proponowany okres dzierżawy (minimum 3 lata, nie dłużej niż 6 lat): **15%**,
 - c) proponowana miesięczna stawka czynszu dzierżawnego po upływie 3 lat dzierżawy: **10%**;
- 4) **zasada punktacji:** oferty są punktowane zgodnie z kryteriami opisanymi w pkt 3 powyżej. Ocenie Komisji podlega tylko kryterium wymienione w pkt 3 lit. a. Każdy z członków komisji przyznaje ocenę w zakresie: 0, 3, 4 lub 5. Ocena ta przekłada się odpowiednio na liczbę punktów: 0, 225, 300 lub 375. Końcową liczbę punktów dla tego kryterium stanowi średnia arytmetyczna punktów wynikających z ocen poszczególnych członków Komisji. Ocena kryteriów wymienionych w pkt 3 lit. b-c będzie wynikać bezpośrednio

z ofert. Przetarg wygra Oferent, który uzyska najwyższą liczbę punktów. Możliwe jest uzyskanie maksymalnie 500 pkt.

Wzór:

śr. punktów kryterium A + punkty kryterium B + punkty kryterium C = maks. 500 pkt

Sposób przeliczenia ocen na punkty dla poszczególnych kryteriów przedstawia poniższa tabela:

ESTETYKA		PROPONOWANY OKRES DZIERŻAWY*			PROPONOWANA STAWKA CZYNSZU DZIERŻAWNEGO PO UPLYPWIE 3 LAT DZIERŻAWY		
A		B			C		
waga: 75		waga: 15			waga: 10		
Ocena	pkt (ocena x waga)	opis	ocena	pkt (ocena x waga)	opis	ocena	pkt (ocena x waga)
5	375	+3 lata	5	75	najwyższa zaproponowana stawka z kategorii „stawka podstawowa +50% i więcej stawki podstawowej”	5	50
4	300	+2 lata	4	60	stawka podstawowa +50% i więcej stawki podstawowej	4	40
3	225	+1 rok	3	45	stawka podstawowa +40% stawki podstawowej	3	30
0	0	tylko 3 lata	0	0	bez zmian (stawka podstawowa**)	0	0

* ponad 3 lata

** stawka podstawowa wynosi 2 500 zł (netto)

- 5) w przypadku osiągnięcia przez Oferentów równej punktacji Komisja ma prawo wyboru oferty, która została oceniona najwyżej pod kątem walorów estetycznych;
- 6) w przypadku, gdy żadna z ofert nie spełni warunków przetargu lub nie wpłynie żadna oferta, przetarg kończy się wynikiem negatywnym.

3. Protokół:

- 1) Przewodniczący Komisji sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu;
- 2) Protokół zawiera informacje o:
 - a) terminie, miejscu, rodzaju przetargu,
 - b) oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej,
 - c) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez Oferentów,
 - d) Oferentach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestnictwa w przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - e) rozstrzygnięciu podjętym przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - f) imieniu, nazwisku adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie Oferenta wyłonionego w przetargu jako dzierżawca części nieruchomości,
 - g) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków Komisji,
 - h) dacie sporządzenia protokołu;
- 3) Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Prezydenta Miasta Częstochowy i Oferenta wyłonionego w przetargu jako dzierżawca części nieruchomości.

4. Warunki udziału w przetargu:

- 1) w przetargu mogą wziąć udział podmioty (osoby fizyczne i osoby prawne), które wpłacą wadium **w wysokości 20 000 zł** (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy) na rachunek Gminy Miasto Częstochowa (sumy depozytowe, nr 77 1030 1104 0000 0000 9325 1013) z dopiskiem **Przetarg Plac Biegańskiego**) i złożą ofertę zawierającą:

- a) imię i nazwisko Oferenta, nazwę firmy,
- b) adres zamieszkania Oferenta lub adres siedziby firmy,
- c) dla osób fizycznych: informację o prowadzeniu działalności gospodarczej,
- d) dla osób prawnych: wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego,
- e) numer identyfikacji podatkowej (NIP),
- f) aktualne zaświadczenie z Urzędu Miasta Częstochowy, urzędu skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu z opłatami/podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne (data wystawienia zaświadczenia nie może być starsza niż 3 miesiące przed datą składania ofert na przetarg),
- g) dowód wpłaty wadium (oryginał),
- h) opis doświadczenia Oferenta w zakresie prowadzonej działalności,
- i) **opis i wizualizację zagospodarowania przestrzeni przeznaczonej do dzierżawy, przedstawiające wszystkie elementy wyposażenia kawiarenki, odwzorowujące ich rzeczywisty wygląd wraz z podaniem materiałów, z których będą one wykonane.**

Projekt zagospodarowania powinien być zgodny z następującymi założeniami:

- lokalizacja kawiarenki w miejscu wskazanym w załączniku nr 1; zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w nawierzchnię płyty placu (np. wbijanie, nawiercanie otworów, itp.). Kawiarenka powinna składać się z elementów nietrwale związanych z gruntem,
- wystrój kawiarenki musi cechować wysoka jakość i estetyka oraz kompozycyjna spójność wszystkich elementów wyposażenia (w tym m.in.: pawilonu, parasoli, mebli, wygrodzeń, oświetlenia, zieleni),
- w umeblowaniu kawiarenki wykluczone są ławostoly. Stoliki i siedziska muszą być nowoczesne w formie, wykonane z naturalnych materiałów (np. drewno z wykluczeniem europalet, wiklina, ratan, metal). Dopuszcza się zastosowanie materiałów imitujących ww., wyłącznie przy zachowaniu wysokiej jakości materiału imitującego materiał naturalny. Możliwe jest wykorzystanie leżaków wyłącznie spójnych ze stylistyką i kolorystką wyposażenia kawiarenki,
- ze względu na brak zaplecza dla funkcjonowania podmiotów gastronomicznych w obrębie Placu Biegańskiego dopuszcza się lokalizację pawilonu w konstrukcji stalowej, aluminiowej lub drewnianej, o wysokości nieprzekraczającej 5 m. Jego forma oraz elementy konstrukcyjne i wykończeniowe powinny być eleganckie, proste i neutralne. Wskazane jest użycie szkła jako elementu wypełniającego. Dopuszcza się zastosowanie zadaszenia pawilonu wykonanego z materiału identycznego jak parasole (materiał, faktura, kolor), a także zastosowanie jako materiału wykończeniowego ścian pawilonu – elementów z drewna, wikliny, ratanu w kolorze i stylistyce zbieżnymi z umeblowaniem kawiarenki. Pożądane jest, aby pawilon został przedstawiony na fotografii,
- w kawiarence może występować tylko jeden rodzaj i kolor (biały lub kremowy) parasoli oraz zadaszenia pawilonu. Ich pokrycie oraz pokrycie zadaszenia pawilonu muszą być jednobarwne,
- umieszczanie logotypów firm na czaszach parasoli i pokryciu zadaszenia pawilonu jest zabronione; dopuszcza się napisy (logo, nazwa lokalu) na lambrekinach parasoli,
- wymagane jest oświetlenie kawiarenki. Elementy oświetlenia powinny być wkomponowane w wystrój kawiarenki i współgrać z jej stylistyką,
- wprowadza się wymóg udekorowania kawiarenki naturalną, różnorodną zielenią w donicach/pojemnikach, w szczególności roślinami kwitnącymi,
- wymaganą formą wygrodzenia obszaru kawiarenki jest wyłącznie naturalna zieleń w donicach/pojemnikach o prostej, neutralnej formie, spójnych z elementami wyposażenia (małą architekturą) obiektu,
- wszelkie działania dotyczące aranżacji zieleni wymagają uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa urzędu miasta oraz Zespołem ds. Estetyki Miasta,
- wprowadza się wymóg codziennego odbioru odpadów. Odpady do odbioru muszą być przechowywane w pawilonie,
- wymagane jest umieszczenie toalety wewnątrz pawilonu,
- elementy wyposażenia kawiarenki (meble i parasole) należy sytuować bezpośrednio na płycie placu; wprowadza się zakaz ich umieszczania na podestach, wszelkiego rodzaju matach i wykładzinach (w tym tzw. „sztucznej

- trawie"). Dopuszcza się zastosowanie podestu w formie podłogi jedynie wewnątrz pawilonu, stanowiącego zaplecze kawiarenki w sposób niewidoczny z zewnątrz,
- uzgodnione elementy wyposażenia kawiarenki nie mogą być samowolnie zmieniane w trakcie użytkowania kawiarenki. Wszelkie zmiany w zakresie aranżacji kawiarenki wymagają zgody Zespołu ds. Estetyki Miasta,
 - do uruchomienia kawiarenki obowiązkowa jest kompletność obiektu i jego infrastruktury oraz pełna aranżacja, w tym zieleń,
 - dzierżawca po upływie terminu określonego w umowie dzierżawy zobowiązany jest do usunięcia kawiarenki (wszelkich elementów) oraz przywrócenia płyty placu do stanu niegorszego niż zastany.
- j) propozycję okresu dzierżawy (minimum 3 lata, nie dłużej niż 6 lat),
 - k) propozycję miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego po upływie 3 lat dzierżawy,
 - l) oświadczenie Oferenta, że wszystkie warunki przetargu są mu znane i przyjmuje je bez zastrzeżeń, a działalność będzie przez niego prowadzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 2) oferta musi być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oznacza to, że dokumenty wchodzące w skład oferty muszą być podpisane zgodnie z reprezentacją Oferenta;
 - 3) upoważnienie osób podpisujących ofertę musi wynikać bezpośrednio z dokumentów dołączonych do oferty;
 - 4) Oferent jest zobowiązany przedstawić wymagane dokumenty w formie oryginałów lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Oferenta bądź osobę upoważnioną do reprezentowania Oferenta. Dowód wpłaty wadium ma zostać przedstawiony w oryginale;
 - 5) w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji;
 - 6) podmiot, który wygra przetarg będzie zobowiązany do uzyskania wszystkich niezbędnych do prowadzenia działalności pozwoleń, zawarcia umów na dostawę mediów we własnym zakresie, a także dokonania uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Katowicach (delegatura w Częstochowie).

5. Termin, miejsce i sposób składania ofert:

- 1) pisemne oferty należy składać w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 16 kwietnia 2018 r.** do godz. 9.00 w siedzibie Urzędu Miasta Częstochowy (42-217 Częstochowa, ul. Śląska 11/13), w Biurze Obsługi Interesanta (parter, stanowisko Wydziału Nadzoru i Administracji). W przypadku ofert przesłanych pocztą decyduje data wpływu oferty do Urzędu Miasta Częstochowy;
- 2) ofertę należy złożyć w opisanej i zamkniętej kopercie. Na kopercie należy zamieścić następującą informację: „**Przetarg Plac Biegańskiego**”. W przypadku braku tej informacji organizator nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia mogące wynikać z powodu tego braku.

6. Termin i miejsce przetargu:

- 1) **termin:** część jawna – **16 kwietnia 2018 r.** o godz. 13.00, część niejawna – początek bezpośrednio po części jawnej;
- 2) **miejsce:** siedziba Urzędu Miasta Częstochowy, ul. Śląska 11/13, Sala sesyjna.

7. Termin i sposób wniesienia wadium:

- 1) wadium ustala się **w wysokości 20 000 zł** (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy);
- 2) Oferent powinien wnieść wadium **do dnia 13 kwietnia 2018 r.** na konto podane w ust. 4 pkt 1. Za dzień wpłacenia wadium uważa się datę jego uznania na rachunku Gminy Miasto Częstochowa;
- 3) wpłacone wadium zostanie:
 - a) zaliczone na poczet pierwszego miesięcznego czynszu dzierżawnego (brutto) – w wysokości 3 075 zł oraz kaucji w wysokości 3 075 zł, a pozostała część (13 850 zł) zostanie zwrócona bez odsetek po zawarciu umowy dzierżawy, w ciągu 3 dni roboczych po pisemnym zgłoszeniu gotowości do podjęcia działalności na placu, zgodnej z celem umowy dzierżawy – w przypadku, gdy Oferent wpłacający wadium wygra przetarg,
 - b) zwrócone bez odsetek w ciągu 3 dni roboczych w przypadku, gdy Oferent wpłacający wadium nie wygra przetargu,
 - c) zatrzymane, w przypadku, gdy Oferent, który wygrał przetarg uchylił się od zawarcia umowy dzierżawy.

8. Informacja o wynikach przetargu zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Częstochowy, ul. Śląska 11/13 i opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej (bip.czystochowa.pl) w dniu 19 kwietnia 2018 r. do godz. 15.30.

9. Termin zawarcia umowy dzierżawy:

- 1) umowa dzierżawy zostanie zawarta w formie pisemnej w terminie **do 30 dni od daty ogłoszenia informacji o wynikach przetargu**;
- 2) o miejscu i terminie zawarcia umowy Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, zostanie powiadomiony na piśmie;
- 3) w przypadku, gdy Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza nie przystąpi do zawarcia umowy, dopuszcza się zawarcie umowy dzierżawy z kolejnym pod względem liczby punktów Oferentem, pod warunkiem wpłaty przez niego kaucji w wysokości 3 075 zł.

Z up. Prezydenta Miasta
Miroslaw Soborak
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy