L.Dz.PTBS/3256/2019

**ZAPROSZENIE DO NEGOCJACJI**

**WARUNKÓW NAJMU LOKALU**

**Przedmiot negocjacji:** Lokal użytkowy położony na parterze budynku pod adresem Plac Powstańców 2 w Pleszewie

1. **Wynajmujący**

**Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

ul. Malinie 6/25, 63-300 Pleszew

telefon/faks +48 62 74 28 365

NIP: 6171859287

godziny otwarcia:

poniedziałek 8:30 – 16:30

wtorek – piątek 7:00 – 15:00

1. **Opis trybu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego**
2. Niniejsze zaproszenie stanowi zachętę do udziału w wieloetapowej procedurze prowadzącej do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego opisanego w Rozdziale III Zaproszenia.
3. Wynajmujący oczekuje, że w odpowiedzi na Zaproszenie potencjalni najemcy (dalej „Najemcy”) składać będą oferty wstępne, odpowiadające wymaganiom określonym poniżej.
4. Ofertę wstępną można złożyć tylko raz, z tym, że Najemcy mogą składać oferty wstępne przez cały okres trwania negocjacji. Datą graniczną przystąpienia do niniejszej procedury będzie wyznaczenie przez Wynajmującego terminu składania ofert ostatecznych (dalej „ofert”), o czym Wynajmujący poinformuje na stronie internetowej Biuletynu Zamówień Publicznych.
5. Po upływie 30 dni od dnia publikacji Zaproszenia Wynajmujący powiadomi Najemców o terminie negocjacji.
6. Do negocjacji Wynajmujący zaprosi Najemców w liczbie nieprzekraczającej 10.
7. W przypadku złożenia ofert wstępnych w liczbie przekraczającej 10, Wynajmujący zaprosi do negocjacji Najemców oferujących najwyższą stawkę czynszu najmu za 1 m2 powierzchni użytkowej [zł netto] (dalej „stawka czynszu”). W tym celu Wynajmujący utworzy ranking ofert wstępnych, w którym na pierwszej pozycji plasowała się będzie oferta z najwyższą stawką czynszu, a na ostatnim z najniższą.
8. W przypadku ofert wstępnych złożonych po terminie określonym w ust. 4 Wynajmujący zaprosi do negocjacji Najemców oferujących stawkę czynszu wyższą, niż Najemca znajdujący się aktualnie na 10. miejscu rankingu, o którym mowa w ust. 6. Zaproszenie do negocjacji dodatkowych Najemców nie wpływa na przebieg procedury dla Najemców już zaproszonych do negocjacji.
9. Negocjacje prowadzone mogą być w jednym lub kilku etapach i prowadzić będą do   ustalenia treści zaproszenia do składania ofert, w szczególności warunków umowy najmu oraz zakresu nakładów Najemcy, które podlegać będą rozliczeniu w czynszu.
10. Po zakończeniu negocjacji Wynajmujący sporządzi:
11. zaktualizowany ranking Najemców, oparty o kryterium najkrótszego okresu rozliczania nakładów Najemcy, które podlegać będą rozliczeniu w czynszu; zastosowana zostanie następująca formuła matematyczna: nakłady podlegające rozliczeniu zł netto / (154,22 m2 x stawka czynszu zł netto/m2);
12. zaproszenie do składania ofert uwzględniające przebieg negocjacji.
13. Do składnia ofert Wynajmujący zaprosi Najemców w liczbie nie mniejszej niż 5 i nie większej niż 10. Zaproszenie do składania ofert zostanie przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej.
14. Termin składania ofert nie będzie krótszy niż 14 dni od dnia przesłania zaproszenia do składania ofert.
15. Zaoferowanie w ofercie stawki czynszu niższej niż w ofercie wstępnej spowoduje odrzucenie oferty. Oferty odrzucone nie będą brać udziału w dalszych etapach procedury.
16. Wynajmujący dokona badania i oceny ofert niepodlegających odrzuceniu. Najemca, którego oferta jest potencjalnie najkorzystniejszą ofertą zostanie wezwany do przedstawienia biznesplanu prowadzonej działalności gospodarczej. Przedstawiony biznesplan zostanie oceniony pod względem realności przyjętych kosztów i przychodów. Biznesplan musi przewidywać zysk z prowadzonej działalności.
17. W przypadku, gdy biznesplan, o którym mowa w ust. 13, nie odpowiada wymaganiom zaproszenia do składania ofert Wynajmujący może wezwać Najemcę do jego poprawienia. Szczegółowa procedura w tym zakresie zostanie opisana w zaproszeniu do składania ofert.
18. Za  najkorzystniejszą ofertę uznana zostanie oferta, która nie podlega odrzuceniu i w najwyższym stopniu spełnia kryteria oceny ofert.
19. Najemca, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą zobowiązany będzie do zawarcia umowy, na warunkach określonych w Zaproszeniu do składania ofert, pod rygorem utraty wadium.
20. W niniejszej procedurze Najemcy mogą wspólnie ubiegać się o zawarcie umowy najmu, tzn. utworzyć w tym celu „konsorcjum”. W takim przypadku Najemcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich interesów w trakcie procedury lub do reprezentowania ich interesów w trakcie procedury i zawarcia umowy. Przed zawarciem umowy, najmu Najemcy wspólnie ubiegający się o zawarcie umowy najmu, przedstawiają umowę regulującą współpracę tych Najemców.
21. **Opis przedmiotu najmu i warunków najmu**
22. Przedmiotem najmu jest lokal niemieszkalny (użytkowy) o  powierzchni 154,22 m2, położony na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) w   budynku mieszkalno-handlowo-usługowym, pod adresem Plac Powstańców nr 2 w Pleszewie – dalej zwany „Lokalem”.
23. Lokal jest w stanie deweloperskim. Szczegółowy zakres prac już wykonanych w Lokalu oraz jego wyposażenia stanowi Załącznik nr 2 do Zaproszenia.
24. Podstawą do złożenia oferty wstępnej jest niniejsze Zaproszenie, w szczególności rzut budynku stanowiący Załącznik nr 3 do Zaproszenia oraz projekt umowy (Załącznik nr 4 do Zaproszenia).
25. Wynajmujący nie dopuszcza, aby w Lokalu prowadzona była działalność konkurencyjna do działalności prowadzonej przez Wynajmującego.
26. Pod pojęciem nakładów podlegających rozliczeniu (NR) Wynajmujący ma na myśli nakłady związane z substancją budynku, co do których nie ma możliwości demontażu i ponownego wykorzystania przez Najemcę w innej lokalizacji, a także wyposażenie w urządzenia będące częścią instalacji budynkowych. W szczególności NR stanowią:
27. roboty budowlane, w tym wykonanie posadzek i sufitów, wznoszenie ścian działowych;
28. stolarka drzwiowa wewnętrzna i okienna wewnętrzna;
29. instalacja centralnego ogrzewania;
30. instalacja wodno-kanalizacyjna, z wyłączeniem wyposażenia specjalistycznego;
31. instalacja wentylacji i klimatyzacji wraz z urządzeniami;
32. instalacja gazowa, bez urządzeń;
33. instalacje elektryczne niskoprądowe, bez urządzeń;
34. instalacje elektryczne z osprzętem elektrycznym, w tym z oprawami oświetleniowymi.
35. Zastosowane materiały i urządzenia pod względem ich jakości i ceny oraz współczynnika jakość/cena powinny odpowiadać rodzajowi prowadzonej działalności gospodarczej.
36. W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu wszelkie znajdujące się w Lokalu części składowe, urządzenia i ulepszenia, których fizyczne odłączenie od Lokalu nie jest możliwe bez pogorszenia jego wartości bądź bez naruszenia jego substancji, stają się własnością Wynajmującego bez prawa Najemcy do żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia z tego tytułu.
37. **Informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć Najemcy wraz z ofertą wstępną**
38. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.
39. Zestawienie nakładów, które Najemca musi ponieść aby rozpocząć Działalność.
40. Dokumenty potwierdzające uprawnienie osób podpisujących ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów rejestrowych.
41. Wyżej wymienione dokumenty są składane w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Najemcę.
42. **Informacje o sposobie porozumiewania się Wynajmującego z Najemcami oraz wyjaśnienia treści Zaproszenia**
43. W niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Wynajmującym a Najemcami, w szczególności składanie ofert oraz oświadczeń, odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną – dalej u.ś.d.e.
44. Każdy Najemca ma prawo zwrócić się do Wynajmującego o wyjaśnienie treści Zaproszenia. Pytania Najemców muszą być sformułowane na piśmie ze wskazaniem, jakiego elementu Zaproszenia dotyczą oraz przesłane na adres poczty elektronicznej arturstanczyk@ptbs.pleszew.pl.
45. Najemca składając ofertę wstępną, ofertę, oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu u.ś.d.e., czyli w formie dokumentu elektronicznego:
46. powinien stosować następujące formaty plików: .pdf, .doc, .docx, .rtf, .xps, .odt, .xls, .xlsx, .zip, .jpg;
47. przesyła dokument elektroniczny na adres poczty elektronicznej arturstanczyk@ptbs.pleszew.pl, z zastrzeżeniem, że wielkość przesłanej wiadomości oraz załączonych plików nie może przekraczać 20MB;
48. dzieli załączniki o rozmiarze powyżej 20MB na mniejsze pliki, na przykład przy pomocy programu do kompresji danych, i przesyła je w odpowiedniej liczbie wiadomości poczty elektronicznej lub ustala z Wynajmującym inny sposób udostępnienia plików, np. przy pomocy serwera typu „file sharing”;
49. ustala właściwy czas wysłania i odebrania wiadomości w oparciu o standard czasu publikowany na stronie [www.gum.gov.pl](http://www.gum.gov.pl);
50. może wykorzystać dowolne narzędzie do konwersji plików tekstowych do formatu .pdf, na przykład funkcję „Microsoft Print to PDF” wbudowaną w system operacyjny Windows 10.
51. Osoby uprawnione do porozumiewania się z Najemcami:
52. w sprawach merytorycznych: Alicja Błaszczyk, alicjablaszczyk@ptbs.pleszew.pl;
53. w sprawach proceduralnych: Artur Stańczyk, arturstanczyk@ptbs.pleszew.pl.
54. **Termin związania ofertą wstępną:** Najemcy pozostają związani ofertą przez okres 30 dni od upływu ostatecznego terminu do składania ofert.
55. **Dokumenty składające się na ofertę wstępną**
56. Wypełniony „Formularz oferty wstępnej” (Załącznik nr 1 do Zaproszenia).
57. Dokumenty wymienione w punkcie IV niniejszego Zaproszenia.
58. **Wymagania dotyczące przygotowania oferty wstępnej**
59. Ofertę należy przygotować w formie elektronicznej, zgodnie z postanowieniami pkt V.3 Zaproszenia.
60. Wynajmujący zaleca aby oferta wstępna została podpisana przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego. Nieopatrzenie oferty wstępnej podpisem elektronicznym nie spowoduje jej odrzucenia.
61. Najemca może zaszyfrować ofertę wstępną i zabezpieczyć ją za pomocą hasła. W takim przypadku Najemca winien przesłać Wynajmującemu hasło do odszyfrowania oferty wstępnej w dniu składania ofert wstępnych.
62. W przypadku problemów z odszyfrowaniem oferty wstępnej Wynajmujący ma prawo do telefonicznego skontaktowania się z Najemcą, w celu rozwiązania problemu.
63. **Sposób składania ofert wstępnych**
64. Oferty wstępne należy złożyć za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres arturstanczyk@ptbs.pleszew.pl, do dnia 12 listopada 2019 r.
65. Wynajmujący nie przewiduje przeprowadzania publicznego otwarcia ofert.
66. **Pozostałe informacje:**
67. Jeżeli koniec terminu wyznaczonego w niniejszym postępowaniu przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, termin upływa dnia następującego po dniu lub dniach wolnych od pracy.
68. Wynajmujący ma prawo do wyjaśniania treści złożonej oferty wstępnej oraz dokonywania w niej poprawek omyłek, a także do wezwania do złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub do udzielania wyjaśnień w zakresie dokumentów i oświadczeń.
69. Jeżeli Najemca nie złożył wymaganych pełnomocnictw albo złożył wadliwe pełnomocnictwa, Wynajmujący wzywa do ich złożenia w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia oferta wstępna lub oferta Najemcy podlega.
70. Najemca, którego ofertę wybrano jako najkorzystniejszą jest zobowiązany do zawarcia umowy.
71. W przypadku, gdy okaże się, że Najemca, którego oferta została wybrana będzie uchylał się od zawarcia umowy na warunkach wynikających z Zaproszenia, Wynajmujący wybierze tę spośród pozostałych ofert, która została najwyżej oceniona.
72. Uczestnikom niniejszego postępowania nie przysługują środki ochrony prawnej.
73. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeksu cywilnego.
74. Wynajmujący rezerwuje sobie prawo do przerwania procedury na dowolnym jej etapie, bez podania przyczyny.
75. W zakresie niniejszego postępowania administratorem danych osobowych obowiązanym do spełnienia obowiązku informacyjnego z art. 13 RODO[[1]](#footnote-1) będzie w szczególności:
76. **Wynajmujący** – względem osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio pozyskał. Dotyczy to w szczególności:
    1. Najemcy będącego osobą fizyczną,
    2. Najemcy będącego osobą fizyczną, prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą,
    3. pełnomocnika Najemcy będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone w pełnomocnictwie),
    4. członka organu zarządzającego Najemcy, będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone w informacji z KRK),
    5. osoby fizycznej skierowanej do przygotowania oferty wstępnej lub oferty;
77. **Najemca** – względem osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio pozyskał. Dotyczy to w szczególności:
78. osoby fizycznej skierowanej do realizacji umowy,
79. wykonawcy robót budowlanych lub podnajemcy będącego osobą fizyczną,
80. wykonawcy robót budowlanych lub podnajemcy będącego osobą fizyczną, prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą,
81. pełnomocnika wykonawcy robót budowlanych lub podnajemcy będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone w pełnomocnictwie),
82. członka organu zarządzającego wykonawcy robót budowlanych lub podnajemcy, będącego osobą fizyczną (np. dane osobowe zamieszczone w informacji z KRK);
83. **Wykonawca robót budowlanych lub podnajemca** – względem osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio pozyskał. Dotyczy to w szczególności osoby fizycznej skierowanej do realizacji umowy.
84. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:
85. administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
86. jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych, email: pleszew@twoj-abi.pl[[2]](#footnote-2),
87. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z niniejszym postępowaniem,
88. podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest Kodeks cywilny oraz przepisy z nią powiązane,
89. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania,
90. w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
91. posiada Pani/Pan:
92. na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
93. na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych[[3]](#footnote-3);
94. na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO[[4]](#footnote-4);
95. prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
96. nie przysługuje Pani/Panu:
97. w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
98. prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
99. na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
100. Obowiązek informacyjny określony przepisami RODO spoczywa także na Najemcach, którzy pozyskują dane osobowe osób trzecich w celu przekazania ich Wynajmującemu w ofertach wstępnych lub ofertach. W związku z tym należy złożyć Wynajmującemu stosowne oświadczenie (*oświadczenie zawarte zostało w Formularzu oferty wstępnej*).
101. **Załączniki**

* „Formularz oferty wstępnej” – Załącznik nr 1
* Zakres prac wykonanych w Lokalu – Załącznik nr 2
* Rzut budynku (budynek główny, parter) – Załącznik nr 3
* Projekt umowy – Załącznik nr 4

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Zatwierdził

***Załącznik nr 1 do Zaproszenia***

**FORMULARZ OFERTY WSTĘPNEJ**

…………………………………………

(pieczątka Najemcy – nazwa i adres)

NIP ………………………………

REGON ………………………………

tel. ………………………………

faks ………………………………

e-mail ………………………………

**Pleszewskie Towarzystwo**

**Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

**ul. Malinie 6/25**

**63-300 Pleszew**

Nawiązując do Zaproszenia do negocjacji warunków najmu lokalu na:

***„*Lokal użytkowy położony na parterze budynku pod adresem Plac Powstańców 2 w Pleszewie*”***

1. Oferuję następujące warunki najmu lokalu:
2. Cena wynajmu 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu: ……………… zł netto.
3. Wartość nakładów, które Najemca musi ponieść aby rozpocząć Działalność: ………… zł netto.
4. Oświadczam, że:
5. zapoznałem się z Zaproszeniem i nie wnoszę do niego zastrzeżeń;
6. zdobyłem informacje konieczne do przygotowania oferty wstępnej;
7. wypełniłem obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO[[5]](#footnote-5) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskałem w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu.[[6]](#footnote-6)

**Załącznikami do niniejszej oferty są:**

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.
2. Zestawienie nakładów.
3. Pełnomocnictwo/pełnomocnictwa dla osoby/osób podpisujących ofertę *(jeżeli dotyczy)*.

............................................................................................................................................

............................................................................................................................................

................................., dnia ..................................

..........................................................

podpis i pieczęć osoby uprawnionej

1. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1). [↑](#footnote-ref-1)
2. Wyjaśnienie: informacja w tym zakresie jest wymagana, jeżeli w odniesieniu do danego administratora lub podmiotu przetwarzającego istnieje obowiązek wyznaczenia inspektora ochrony danych osobowych. [↑](#footnote-ref-2)
3. Wyjaśnienie: skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania  
   o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników. [↑](#footnote-ref-3)
4. Wyjaśnienie: prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego. [↑](#footnote-ref-4)
5. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1). [↑](#footnote-ref-5)
6. Jeżeli w ramach oferty nie są przedstawiane dane osobowe inne niż bezpośrednio dotyczące Najemcy lub zachodzi wyłączenie stosowania obowiązku informacyjnego stosownie do art. 13 ust. 4 lub art. 14 ust. 5 RODO, proszę skreślić zapis pkt 4. [↑](#footnote-ref-6)