

REGULAMIN KONKURSU na wynajem nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Polanki 62

I. Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest część nieruchomości gruntowej o powierzchni 879 m² zabudowana budynkiem dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 270,9 m², obejmującym piwnicę, parter i poddasze użytkowe. Budynek położony jest na działce ewidencyjnej nr 358 obręb 0012 w Gdańsku Oliwie przy ul. Polanki 62.
2. Nieruchomość jest wyłączona z użytkowania i stanowi wieloletni pustostan, położona jest w obrębie zabudowy osiedla akademickiego, dojazd i skomunikowanie jest prawidłowe.
Budynek wymaga robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, których wykonanie leży po stronie Najemcy w szczególności w zakresie:
 - osuszenia zawilgoconych pomieszczeń piwnic,
 - naprawy powierzchni ścian i sufitów noszących ślady zalania,
 - malowania ścian,
 - wymiany armatury grzewczej z instalacjami,
 - wymiany instalacji elektrycznej,
 - odnowienia elewacji budynku,
 - remontu części pokrycia dachowego.
3. Teren działki jest płaski z lekkim spadkiem terenu w kierunku południowym, o typowym stopniu zagospodarowania. Działka środkowa w kompleksie 5-cio i 6-cio kondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego (akademiki i hotel asystencki). Działka posiada pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej (wodociąg miejski), miejskiej kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, miejskiej sieci centralnego ogrzewania, elektroenergetycznej, sieci teletechnicznej.
4. Teren, na którym znajduje się nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
5. Obiekt objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do ewidencji zabytków.
6. Wynajmowany budynek może być przeznaczony pod działalność związaną z usługami gastronomicznymi/cateringiem (z wyłączeniem oferowania napojów alkoholowych), działalność biurową, kancelarię, prowadzenie usług medyczno-terapeutycznych, nieuciążliwe usługi, handel, czy działalność dedykowaną studentom. Działalność na przedmiocie najmu i sposób jego wykorzystania nie może godzić w dobre imię Uniwersytetu Gdańskiego, stanowić działalności konkurencyjnej, psuć jego wizerunku zewnętrznego, uwłaczać jego interesom związanym z dobrą sławą, obniżać autorytetu ani ujmować dumie studentów i pracowników Uniwersytetu Gdańskiego. Wyklucza się także prowadzenie działalności gospodarczej uciążliwej dla środowiska naturalnego.
7. Mapa ewidencyjna nieruchomości stanowi załącznik nr 1.
8. Nieruchomość można oglądać po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu 058 523 2494/2464 w dni robocze w godzinach od 8:00 do 14:00.

II. Ogólne wymagania dotyczące najmu nieruchomości

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia na swój koszt i we własnym zakresie robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych niezbędnych do uruchomienia planowanej działalności i uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń. Prace remontowe i adaptacyjne mogą być realizowane wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Wynajmującego. Najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów, niezależnie od trybu i przyczyny rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
2. Najemca będzie ponosił wszelkie koszty związane z korzystaniem i eksploatacją nieruchomości, w szczególności:
 - energia elektryczna,
 - energia cieplna,
 - woda i odprowadzanie ścieków,
 - wywóz nieczystości komunalnych,

- zwrot kosztów z tyt. podatku od nieruchomości.
- 3. Najemca zobowiązany jest do stałego utrzymywania wynajmowanej nieruchomości i budynku w należyтым stanie technicznym oraz zachowania przydatności nieruchomości i budynku do umówionego użytku i niedopuszczenia do naruszenia ich substancji oraz obniżenia ich standardu. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących remontów i konserwacji, a także ponoszenia wszelkich nakładów, także większych niż drobne, połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, wynikających z użytkowania i eksploatacji przedmiotu najmu.
- 4. Najemca zobowiązany jest zawrzeć odpowiednie umowy ubezpieczenia opisane w § 4 ust. 12 wzoru umowy najmu, własnym staraniem i na własny koszt.
- 5. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku na terenie wynajmowanej nieruchomości i utrzymania czystości w budynku.

III. Okres trwania umowy

Umowa najmu zostanie zawarta na maksymalny okres 10 lat lub na czas nieokreślony, wedle decyzji Uniwersytetu Gdańskiego (dalej także zwanym „Organizatorem”).

IV. Warunki uczestnictwa w konkursie

1. Oferty mogą składać osoby prawne i fizyczne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli posiadają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, zarówno krajowe i zagraniczne.
2. Warunkiem uczestnictwa w konkursie jest zapoznanie się oraz akceptacja niniejszego regulaminu, wpłacenie wadium na konto Uniwersytetu Gdańskiego w wysokości minimalnego jednomiesięcznego czynszu najmu brutto oraz złożenie pisemnej oferty zawierającej kwotę czynszu równą lub wyższą od minimalnego czynszu, określonego w pkt V, jak też wymaganych oświadczeń i dokumentów.
3. Złożenie jednej ważnej oferty wystarczy do przeprowadzenia konkursu.

V. Minimalny czynsz

1. Minimalny czynsz najmu nieruchomości wynosi 6 800 zł netto miesięcznie (słownie: sześć tysięcy osiemset złotych).
2. Do czynszu podanego w pkt. 1 zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.
3. Organizator dopuszcza obniżenie lub zwolnienie z płatności czynszu („wakacje czynszowe”) w okresie prowadzenia robót budowlanych/remontowo-adaptacyjnych, na warunkach indywidualnie określonych przez strony w umowie, po przedstawieniu harmonogramu prac oraz ich zakresu, jednak nie dłużej niż przez okres 18 miesięcy.

VI. Składanie, otwarcie i wybór oferty

1. Pisemne oferty oraz wszystkie wymagane oświadczenia i dokumenty, w zamkniętej kopercie opatrzonej napisem „*Konkurs ofert na wynajem nieruchomości zabudowanej w Gdańsku Oliwie, ul. Polanki 62*” należy złożyć osobiście do Uniwersytetu Gdańskiego, 80-309 Gdańsk, ul. Bażyńskiego 1a (pokój numer 303, III piętro) lub przesać listem poleconym na powyższy adres w terminie do dnia **31 stycznia 2024** roku. do godz. 12:00. Za dochowanie powyższego terminu uważa się datę wpływu oferty do Organizatora (a nie datę nadania listu w placówce operatora pocztowego).
2. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **31 stycznia 2024** roku o godz. 13:00 w siedzibie Uniwersytetu Gdańskiego 80-309 Gdańsk przy ul. Bażyńskiego 8, w siedzibie Rektoratu Uniwersytetu Gdańskiego.
3. Rozstrzygnięcie konkursu nastąpi w terminie 14 dni od otwarcia ofert.
4. Organizator zaproponuje oferentowi, który wygrał konkurs, zawarcie umowy w terminie do 30 dni od rozstrzygnięcia konkursu.

VII. Zawartość oferty

1. Oferta powinna zawierać, między innymi następujące informacje:
 - 1) w przypadku Oferenta będącego osobą fizyczną - imię i nazwisko, numer dowodu osobistego, PESEL, adres do korespondencji, adres email,
 - 2) w przypadku Oferenta nie będącego osobą fizyczną: określenie statusu prawnego Oferenta, nazwę, siedzibę, adres do korespondencji, numery REGON i NIP; Oferent nie będący osobą fizyczną nadto składa odpowiednio aktualny wypis z KRS lub z CEIDG wystawiony lub wygenerowany nie wcześniej

- niż 1 miesiąc przed datą złożenia oferty, a w przypadku braku takich dokumentów w związku z określonym statusem prawnym – inny odpowiedni dokument;
- 3) w przypadku osób zagranicznych, Oferenci składają odpowiedniki ww. dokumentów,
 - 4) umocowania dla upoważnionych osób do podpisania oferty,
 - 5) oferowaną wysokość miesięcznej stawki czynszu, nie niższą niż minimalny czynsz określony w pkt V,
 - 6) przedstawienie propozycji działalności na przedmiocie najmu oraz koncepcji zagospodarowania i przeznaczenia oraz sposób wykorzystania obiektu i nieruchomości, zgodnego z pkt I ppkt 6.
 - 7) Oświadczenie Oferenta, że:
 - dokonał wizji lokalnej i zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu lub, że ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z rezygnacji z oględzin nieruchomości,
 - zapoznał się z treścią niniejszego Regulaminu i przyjmuje go bez zastrzeżeń,
 - zapoznał się z treścią Zarządzenia Rektora UG nr 163/R/22 z dnia 30.12.2022 r. w sprawie zarządzania i dysponowania nieruchomościami UG i akceptuje, że umowa najmu zostanie zawarta i będzie wykonywana w ramach i na podstawie tego Zarządzenia,
 - dokona wpłaty kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie nie później niż w dniu zawarcia umowy, w wysokości trzykrotności czynszu najmu brutto. Dowód wpłaty zostanie przedłożony jako załącznik do umowy najmu.

Formularz oferty stanowi Załącznik nr 2.

2. Do oferty Oferent dołącza:
 - 1) aktualny wypis z KRS lub z CEIDG wystawiony lub wygenerowany nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą złożenia oferty, a w przypadku braku takich dokumentów w związku z określonym statusem prawnym – inny odpowiedni dokument;
 - 2) w przypadku osób zagranicznych Oferenci składają odpowiedniki ww. dokumentów; do oferty należy załączyć umocowania dla upoważnionych osób do podpisania oferty,
 - 3) dokument pełnomocnictwa dla osoby podpisującej ofertę, o ile prawo do reprezentacji oferenta nie wynika z dokumentu określonego w ppkt. 1, powyżej,
 - 4) aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert – dotyczy przedsiębiorców i innych osób prawnych,
 - 5) aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzającego, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, wystawionego nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert – dotyczy przedsiębiorców i innych osób prawnych,
 - 6) pisemne oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej na dzień składania oferty – dotyczy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą,
 - 7) podpisaną przez Oferenta klauzulę informacyjną RODO – stanowiącą Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu,
 - 8) potwierdzenie wpłacenia wadium.
3. Oferta złożona po terminie składania ofert, nie spełniająca wymogów określonych w pkt 1, nie zawierająca dokumentów wymienionych w pkt. 2 lub też nie spełniająca innych wymogów określonych w Regulaminie zostanie odrzucona. Organizator może także wezwać Oferenta do wyjaśnienia treści oferty, udzielenia dodatkowych lub brakujących informacji, złożenia dodatkowych lub brakujących dokumentów, a w braku ich odpowiednio udzielenia lub złożenia we wskazanym terminie może odrzucić ofertę.

VIII. Wadium

1. Wadium ustala się w wysokości jednokrotnego minimalnego czynszu najmu, bez podatku VAT, które wynosi 6 800 zł (sześć tysięcy osiemset złotych).
2. Wadium należy przelać na konto:
PEKAO S.A. IV/O Gdańsk: 54 1240 1271 1111 0000 1492 5434 , w terminie **do 30 stycznia 2024** roku.

W tytule wpłaty należy wpisać: „**wadium konkurs nieruchomości, Polanki 62**”. Za skuteczny termin wniesienia wadium uznaje się termin zaksięgowania środków pieniężnych na rachunku bankowym Uniwersytetu Gdańskiego.

3. Wadium wpłacone przez Oferentów, których oferty nie zostały wybrane lub zostały odrzucone, zwraca się bez odsetek, w terminie 14 dni, odpowiednio od dnia dokonania wyboru lub odrzucenia oferty.
4. Wadium złożone przez Oferenta, którego oferta została wybrana zostanie zaliczone na poczet części kaucji gwarancyjnej po zawarciu umowy najmu.
5. Organizator zatrzymuje wadium jeżeli oferta została wybrana, a Oferent uchylił się od podpisania umowy najmu lub nie dokonał wpłaty wymaganego zabezpieczenia w postaci kaucji gwarancyjnej, w wyznaczonym przez Organizatora terminie.
6. W przypadku unieważnienia konkursu, wadium zwraca się niezwłocznie wszystkim uczestnikom konkursu, bez odsetek, w terminie 14 dni od unieważnienia.

IX. Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty

1. Organizator przy wyborze oferty bierze pod uwagę:
 - a) zaoferowany czynsz najmu,
 - b) rodzaj działalności i koncepcję zagospodarowania i przeznaczenia oraz sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości.
2. Przy wyborze oferty, Organizator konkursu przyzna następującą wagę cechom wskazanym w pkt. 1 lit. a) i b): według tabeli:

			skalowanie cechy i opis	
l.p.	cecha	waga [%]	ocena	Opis
1.	zaoferowany czynsz najmu (netto)	35	3	czynsz najmu netto powyżej 7001 zł
			2	czynsz najmu netto w przedziale 6851-7000 zł
			1	czynsz najmu netto w przedziale 6800-6850 zł
2.	rodzaj działalności/koncepcja	65	3	działalność związana z usługami gastronomicznymi/catering
			2	działalność biurowa/kancelaria/prowadzenie usług medyczno-terapeutycznych
			1	inna działalność tj. nieuciążliwe usługi, handel, działalność dedykowana studentom.
	suma	100		

3. Wzór umowy stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu. Organizator zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w umowie najmu, w szczególności w zakresie dotyczącym okresu obowiązywania umowy, jej wypowiedzenia lub innych uzupełnień wynikłych z toku indywidualnych negocjacji, z uwzględnieniem specyfiki działalności mającej być prowadzonej przez Oferenta w przedmiotowej nieruchomości. Wybrany Oferent zobowiązuje się do zawarcia umowy wedle wzoru załączonego do niniejszego Regulaminu, z ewentualnymi zmianami zaakceptowanymi przez Organizatora.

X. Postanowienia końcowe

1. W sprawach organizacyjnych dotyczących konkursu decyduje Organizator.
2. Uniwersytet Gdański zastrzega sobie w każdym czasie prawo do:
 - 1) żądania dodatkowych informacji i dokumentów od Oferentów,

- 2) unieważnienia/zamknięcia bez wybrania Oferenta konkursu bez podania przyczyny,
- 3) odwołania w całości lub w części warunków konkursu lub wprowadzania zmian w warunkach konkursu (w przedmiotowych przypadkach każdy z Oferentów może wycofać się z konkursu i żądać zwrotu wpłaconego wadium).
3. W przypadku skorzystania przez Uniwersytet Gdański z uprawnień wskazanych powyżej w pkt 2 Oferentowi, w tym wybranemu, nie przysługują żadne roszczenia, w tym żądanie zapłaty podwójnego wadium lub żądanie naprawienia szkody.

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza do celów informacyjnych
2. Formularz oferty
3. Klauzula informacyjna RODO
4. Wzór umowy najmu