

**Regulamin Konkursu na wynajem
powierzchni w hali produkcyjno-magazynowej
w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym**

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem niniejszego konkursu na wynajem powierzchni w hali produkcyjno-magazynowej (zwanego dalej „Konkursem”) jest:
Miasto Białystok - Białostocki Park Naukowo-Technologiczny (zwany dalej „Wynajmującym”) ul. Żurawia 71, 15-540 Białystok, tel. 85 733 39 55, e-mail: bpnt@bpnt.bialystok.pl, strona internetowa: www.bpnt.bialystok.pl
2. Niniejszy dokument (zwany dalej „Regulaminem”) określa opis warunków zbierania ofert na wynajem **powierzchni w hali produkcyjno-magazynowej** w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym (zwanym dalej „BPN-T”).
3. Zasady Konkursu określa niniejszy Regulamin, który wchodzi w życie z dniem rozpoczęcia konkursu i obowiązuje do czasu jego zakończenia.
4. W celu prawidłowego przygotowania i złożenia oferty, oferent winien zapoznać się z wszelkimi informacjami zawartymi w niniejszym dokumencie (Regulaminie).
5. Wszelkie zapytania związane z konkursem mogą być zgłaszane wyłącznie drogą elektroniczną na adres: bpnt@bpnt.bialystok.pl. Odpowiedzi na zadane pytania zostaną przesłane zwrotnie najpóźniej w terminie dwóch dni roboczych od daty otrzymania zapytania.
6. Podmiotem biorącym udział w konkursie (zwanym dalej Oferentem) może być każdy przedsiębiorca w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, albo uczelnia, przez którą rozumiana jest jednostka organizacyjna państwowa, samorządowa lub prywatna, działająca na podstawie przepisów ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym, bądź też instytut, przez który rozumie się instytut badawczy o którym mowa w Art. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 roku o instytutach badawczych, lub też instytut naukowy, o którym mowa w ustawie o Polskiej Akademii Nauk oraz Centrum Badawczo-Rozwojowe w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej (Dz.U. 2011.85.457).
7. Oferent może być wezwany w określonym terminie do uzupełnienia bądź złożenia wymaganych niniejszym postępowaniem dokumentów, pod rygorem wykluczenia z udziału w Konkursie.
8. Oceny ofert dokona Komisja Konkursowa (zwana dalej Komisją), powołana przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego (zwanego dalej Dyrektorem). Komisja działa w składzie co najmniej 3 osób łącznie z Przewodniczącym.
9. Wszelkie koszty związane z udziałem w Konkursie ponoszą Uczestnicy we własnym zakresie i na własne ryzyko.
10. W postępowaniu konkursowym obowiązuje język polski. Wszystkie wymagane elementy dokumentacji konkursowej muszą być złożone w języku polskim. Korespondencja prowadzona będzie wyłącznie w języku polskim.
11. Wymagane dokumenty powinny być przedstawione w formie oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem, przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta, z wyjątkiem pełnomocnictwa do działania w imieniu Oferenta, który to dokument należy złożyć w oryginale lub potwierdzony za zgodność z oryginałem przez notariusza.
12. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski.
13. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany w zakresie stawianych wymagań bez obowiązku podawania przyczyn zmiany, a także prawo do unieważnienia Konkursu do czasu podpisania umowy najmu, w każdym czasie bez podawania przyczyny.
14. Do Konkursu nie stosuje się przepisów ustawy – Prawo zamówień publicznych.
15. O wynikach konkursu Oferenci zostaną poinformowani poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej www.bpnt.bialystok.pl.
16. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość odrzucenia oferty bez podawania przyczyn.
17. Wyłoniony w ramach niniejszego naboru ofert Najemca, deklaruje stosowanie się do wszelkich zasad określonych w „Regulaminie BPN-T” oraz „Regulaminie Porządkowym Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego”, stanowiących Załącznik nr 2 i 3.

§ 2

PRZEPROWADZENIE ZBIERANIA OFERT

1. Oferta powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie i dostarczona osobiście lub przesłana na adres:
Białostocki Park Naukowo-Technologiczny
ul. Żurawia 71, Inkubator Technologiczny pok. 1.29, 15-540 Białystok
z dopiskiem: „**Konkurs na wynajem powierzchni w hali produkcyjno-magazynowej w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym**”
2. Oferty należy składać **do dnia 17 września 2024 r. do godz. 12⁰⁰**.

- Oferty, które wpłyną po terminie zostaną zwrócone Oferentom w stanie nienaruszonym bez otwierania.

§ 3

PRZEDMIOT I WARUNKI KONKURSU

- Przedmiotem Konkursu jest najem **powierzchni w hali produkcyjno-magazynowej** w budynku Centrum Technologicznego BPN-T przy ul. Żurawiej 71A,
- Oferowana **powierzchnia w hali produkcyjno-magazynowej** znajduje się na parterze budynku Centrum Technologicznego, w skład której wchodzi segment hali oznaczony nr 0.45 D, o łącznej powierzchni 298,65 m². Powierzchnia nie jest oddzielona od pozostałej części hali.

Powierzchnia posiada:

- posadzkę betonową, z wykończeniem z żywic epoksydowych,
- dostępne przyłącza mediów i czynników roboczych, jednak bez ich rozprowadzenia w postaci instalacji obejmujących opisywaną powierzchnię,
- podstawowe instalacje ogrzewania i wentylacji hali,
- instalację hydrantową.

Pozostała infrastruktura (tj. wydzielenie instalacji elektrycznej i montaż podliczników, ustawienie we wspólnym porozumieniu z lokatorem segmentu hali C ściany działowej) pozostaje do indywidualnej decyzji przyszłego Najemcy (we własnym zakresie, własnym nakładem i staraniem Najemcy).

Wynajmujący NIE zapewnia adaptacji powierzchni do potrzeb Najemcy (Oferenta). Do powierzchni z zewnątrz budynku dostęp jest przez dok załadowniczy oraz za pośrednictwem korytarza wewnętrznego od wewnątrz budynku. Wyposażenie Przedmiotu Najmu we wszelkie niezbędne instalacje w tym między innymi instalację elektroenergetyczną nn, instalację oświetleniową, wodociągową i odprowadzenia ścieków, wentylacyjną i ogrzewczą dostosowaną do profilu prowadzonej lub planowanej działalności, etc. dokonuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt przyszły Najemca (Oferent – Operator) powierzchni za zgodą Wynajmującego (BPN-T), po sporządzeniu stosownych projektów i uzyskaniu wszelkich wymaganych zgód, opinii i aprobat oraz decyzji administracyjnych. Wynajmujący wymaga zalicznikowania wszystkich mediów, z których zamierza korzystać Najemca (Oferent – Operator) w sposób uzgodniony z Wynajmującym w zakresie kompatybilności

z istniejącym w obiekcie systemem BMS, podobnie Wynajmujący zastrzega sobie prawo do uzgodnienia przedstawionych rozwiązań projektowych i wprowadzenia zmian w tychże rozwiązaniach zmierzających do uzyskania pełnej spójności i kompatybilności z istniejącymi w obiekcie systemami i instalacjami. Wynajmujący zastrzega sobie również prawo do niezaakceptowania określonych rozwiązań lub całej koncepcji projektowej.

- Wynajmujący nie zapewnia usługi łączy telekomunikacyjnych (telefonicznych i internetowych). Najemca własnym nakładem i staraniem zawiera w razie potrzeby stosowne umowy telekomunikacyjne (w szczególności w zakresie usług telefonicznych i internetowych) z wybranym dostawcą usługi. Wynajmujący informuje, że posiada wiedzę o dwóch lokalnych operatorach telekomunikacyjnych, posiadających techniczną możliwość świadczenia usług na terenie obiektu BPN-T. Są to m.in. MSK Biaman oraz KOBAS sp. z o.o.
- Wynajmujący (BPN-T) oświadcza, że nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów związanych z adaptacją, uzbrojeniem czy wyposażeniem Przedmiotu Najmu.
- Najemca (Oferent – Operator) oświadcza, że przyjmuje do wiadomości obecny stan Przedmiotu Najmu, jego uzbrojenie i wyposażenie i nie wnosi co do tego żadnych uwag ani nie będzie z tego tytułu zgłaszał obecnie ani w przyszłości żadnych roszczeń wobec Wynajmującego.
- Umowa Najmu zostanie zawarta z Oferentem, który uzyska najwyższą liczbę punktów z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej liczby punktów Wynajmujący wezwie Oferentów do złożenia dodatkowych ofert.

§ 4

WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE

- Oferta może zostać złożona przez Oferentów, którzy spełniają łącznie poniższe warunki:
 - prowadzą działalność gospodarczą i są wpisani do właściwego rejestru lub ewidencji gospodarczej lub też są uczelniami bądź instytutami, albo Centrum Badawczo-Rozwojowym,
 - nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, nie ogłoszono upadłości i nie wszczęto procesu likwidacyjnego.
- Oferta powinna zawierać wszystkie dane i informacje określone we wzorze zawartym w Załączniku nr 4 do Regulaminu.
- Ofertę podpisuje Oferent lub osoba upoważniona na podstawie pełnomocnictwa.
- Osoby prawne, podlegające wpisom do rejestrów, winny przedłożyć aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, a ponadto dokumenty, zezwolenia lub koncesje, jeżeli odrębne przepisy tego wymagają.
- W przypadku reprezentowania osoby przez pełnomocnika oprócz aktualnego wypisu z właściwego rejestru, jeśli nie podlega on wpisowi, pełnomocnik powinien przedłożyć pełnomocnictwo do działania na każdym etapie postępowania konkursowego.
- Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

7. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty i załączniki.
8. Oferta powinna być sporządzona w sposób przejrzysty i czytelny.
9. Ofertę oraz wszystkie załączniki należy sporządzić w języku polskim.
10. Oferent może wycofać złożoną ofertę powiadamiając pisemnie Wynajmującego przed upływem terminu składania ofert.
11. Wynajmujący (BPN-T) wymaga by przyszedł Najemca (Oferent – Operator) przed złożeniem ważnej oferty przeprowadził wizję lokalną w obiekcie i dokładnie zapoznał się ze stanem, wyposażeniem i uzbrojeniem Przedmiotu Najmu.
12. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

§ 5

KRYTERIA OCENY OFERT

1. Czynsz za wynajem powierzchni – 70%
Innowacyjność podmiotu – 30%

W przypadku wpłynięcia więcej niż jednej oferty Komisja rozpatrując oferty dokonuje oceny porównawczej przedłożonych ofert – spełniających kryteria formalne – według następujących kryteriów i zasad:

<i>Nr kryterium</i>	<i>Kryterium</i>	<i>Symbol</i>	<i>Maksymalna liczba punktów za spełnienie kryterium</i>
1	Czynsz za wynajem za m ² powierzchni	C_x	70
2	Innowacyjność podmiotu	I_x	30

Punkty przyznawane za podane powyżej kryteria, będą liczone według wzoru:

$$\Sigma = C_x + I_x$$

gdzie:

1. Czynsz netto za 1 m² wynajmu powierzchni w hali produkcyjno-magazynowej 0.45 D

$$H_x = 22 \text{ zł } 02 \text{ gr} \cdot X_H$$

gdzie

X_H – współczynnik czynszu proponowany przez oferenta, przy czym $x \geq 1$ i x jest liczbą wymierną

Liczba punktów wyliczana wg wzoru:

$$C_x = \frac{H_x}{H_{\max}} \cdot 70 \text{ punktów}$$

gdzie:

C_x – liczba punktów przyznana ocenianej ofercie za stawkę czynszu;

H_x – czynsz za 1 m² oferty ocenianej;

$H_{\max}$ – najwyższy czynsz za 1 m² zaoferowany w złożonych ofertach

(informacja: stawka opłaty eksploatacyjnej jest stała, waloryzowana co roku, zależna od faktycznych kosztów ponoszonych przez Wynajmującego i wynosi w skali miesiąca: 9,00 zł x 298,65 m² = 2 687,85 zł netto)

2. Innowacyjność podmiotu będzie oceniana według następujących kryteriów (max 30 pkt):

- a) potencjał komercyjno-rozwojowy podmiotu – max 5 pkt,
- b) stosowanie wysokich technologii – max 5 pkt,
- c) posiadanie praw własności intelektualnej – max 5 pkt,
- d) skala działalności – max 5 pkt,
- e) współpraca z BPN-T / wpływ na działalność BPN-T – max 5 pkt,
- f) współpraca ze środowiskiem naukowym – max 5 pkt.

Organizator konkursu uzna, że oferent spełnia kryterium innowacyjności podmiotu w przypadku, jeśli Oferent uzyska minimum 15 pkt za spełnienie kryteriów a) – f).

Ocena innowacyjności jest dokonywana w sposób całkowicie subiektywny przez Członków Komisji, którzy w ocenie swej są niezależni i całkowicie niezawisli.

§ 6

TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Oferent związany jest ofertą przez okres 60 dni od daty upływu terminu składania ofert.
2. Umowa najmu zostanie podpisana w terminie nie przekraczającym 30 (słownie: *trzydziestu*) dni od daty ogłoszenia rozstrzygnięcia konkursu.
3. Niepodpisanie przez Oferenta umowy najmu w przewidzianym w ust. 2 niniejszego paragrafu terminie 30 dni (słownie: *trzydziestu*) będzie traktowane jako uchylenie się od zawarcia umowy; w takim przypadku Wynajmujący może naliczyć Oferentowi karę wynoszącą do 500 zł 00 gr (słownie: *pięćset zł 00/100*) za każdą rozpoczętą dobę opóźnienia w podpisaniu umowy najmu. W przypadku odstąpienia przez Oferenta od zawarcia umowy najmu Wynajmujący może naliczyć Oferentowi karę wynoszącą do 12.000 zł 00 gr (słownie: *dwanaście tysięcy zł 00/100*).
4. Kary naliczone Oferentowi przez Wynajmującego o której mowa w ust. 3 powyżej niniejszego paragrafu, Oferent zapłaci bez protestu w ciągu 7 (słownie: *siedmiu*) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego noty obciążeniowej.
5. Umowa, na wniosek Oferenta-Najemcy może zawierać zapis, odraczający wzajemne przekazanie/przejęcie przedmiotu najmu a co za tym idzie rozpoczęcie świadczenia usługi i powstanie innych świadczeń wzajemnych, o maksymalnie 90 dni (słownie: *dziewięćdziesiąt dni*) od dnia podpisania umowy.
6. Zgodnie z § 2 ust. 4 pkt 1) Zarządzenia nr 885/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok na wniosek Najemcy, Wynajmujący może ustalić stawkę czynszu w wysokości nie niższej niż 20% stawki obowiązującej w umowie, na okres prowadzenia prac adaptacyjnych w przypadku przejęcia przedmiotu najmu po raz pierwszy i na okres nie dłuższy niż 3 miesiące (słownie: *trzy miesiące*).

§ 7

OKRES ZWIĄZANIA UMOWĄ I WARUNKI NAJMU

1. Umowa najmu zostanie podpisana na okres minimum 5 lat, począwszy nie wcześniej niż od dnia **1 grudnia 2024 r.**
2. Czynsz najmu powierzchni będzie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez Oferenta wybranej oferty.
3. Najemca poza czynszem zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów z tytułu:
 - a) opłaty eksploatacyjnej, przy czym stawka opłaty eksploatacyjnej jest stała, waloryzowana co roku, zależna od faktycznych kosztów ponoszonych przez Wynajmującego i wartość jej została określona w § 5 powyżej,
 - b) opłat wynikających ze zużycia mediów podlegających opomiarowaniu na zasadzie refakturowania,
 - c) podatku od nieruchomości (zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką podatku przypadającą na 1m² wynajmowanej powierzchni).
4. W czasie trwania umowy Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, związanego z prowadzoną działalnością.
5. Załączony do postępowania wzór umowy najmu, mający formę Umowy Partnerstwa i Współpracy, jest przeznaczony do późniejszych modyfikacji uwzględniających wyniki Konkursu, w zależności od między innymi:
 - a) liczby Oferentów (PARTNERÓW) składających wspólnie ofertę,
 - b) obniżenia bazowej stawki czynszu do 20% na wniosek Oferenta (PARTNERA), na okres prowadzenia prac adaptacyjnych, lecz nie dłuższy niż 3 miesiące.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Rzut z zaznaczoną lokalizacją Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 2 – Regulamin BPN-T.

Załącznik nr 3 – Regulamin Porządkowy Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego

Załącznik nr 4 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 5 – Wzór umowy najmu z załącznikami