

**Regulamin Konkursu na wynajem
lokali biurowych przeznaczonych
na prowadzenie działalności okołobiznesowej
w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym**

§ 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem niniejszego konkursu na wynajem lokali biurowych (zwanego dalej „Konkuresem”) 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 **lokali biurowych** w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym (zwanym dalej „BPN-T”), **przeznaczonych na prowadzenie działalności okołobiznesowej na rzecz przedsiębiorców**.
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.
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 lub Zastępcą Przewodniczącego.
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 Porządkowym Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego” stanowiącym Załącznik nr 2 oraz w „Regulaminie Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego” stanowiącym Załącznik nr 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 lokali biurowych w Białostockim Parku Naukowo–Technologicznym”

2. Oferty należy składać **do dnia 4 grudnia 2024 r. do godz. 14⁰⁰**.
3. Oferty, które wpłyną po terminie zostaną zwrócone Oferentom w stanie nienaruszonym bez otwierania.

§ 3

PRZEDMIOT I WARUNKI KONKURSU

1. Przedmiotem Konkursu jest najem **lokalu biurowych** w budynku Inkubatora Technologicznego BPN-T przy ul. Żurawiej 71,
2. W skład wynajmowanych powierzchni wchodzi:
 - a) **lokal biurowy nr 2.08** znajdujący się na II piętrze w budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji o powierzchni 18,96 m². Lokal o kształcie prostokąta, jest umiejscowiony po stronie zachodniej budynku, z widokiem na ulicę Żurawia. Wyposażony w 2 stanowiska do pracy biurowej oraz 5 szaf biurowych aktowych. Lokal vis a vis lokalu 2.30.
 - b) **lokal biurowy nr 2.28** znajdujący się na II piętrze w budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji o powierzchni 40,09 m². Lokal o kształcie prostokąta, jest umiejscowiony po stronie wschodniej budynku, z widokiem na budynek Centrum Technologicznego. Wyposażony w 5 stanowisk do pracy biurowej oraz 12 szaf biurowych aktowych. Lokal obok lokalu 2.30.
 - c) **lokal biurowy nr 2.30** znajdujący się na II piętrze w budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji o powierzchni 35,50 m². Lokal o kształcie wielokąta, jest umiejscowiony po stronie wschodniej budynku, z widokiem na budynek Centrum Technologicznego. Wyposażony w 4 stanowiska do pracy biurowej oraz 8 szaf biurowych aktowych. Lokal vis a vis lokalu 2.08 oraz obok lokalu 2.28.

Wszystkie biura posiadają dostęp do instalacji elektroenergetycznej nn, instalacji wentylacji mechanicznej oraz klimatyzacji. Dostęp do budynku jest możliwy 24h/dobę, 7 dni w tygodniu.

3. 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 usług. Wynajmujący informuje, że posiada wiedzę o dwóch lokalnych operatorach telekomunikacyjnych, posiadających techniczną możliwość świadczenia usług na terenie obiektu BPN-T. Są to MSK Biaman oraz KOBA sp. z o. o.
4. Umowa Najmu zostanie zawarta z Oferentem, który uzyska najwyższą liczbę punktów z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
5. W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej liczby punktów Wynajmujący wezwie Oferentów do złożenia dodatkowych ofert.
6. Dopuszczalne jest złożenie oferty dotyczącej najmu jednej lub więcej powierzchni, w tym również oferty dotyczącej najmu wszystkich wymienionych w Konkursie powierzchni.

§ 4

WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE

1. Oferta może zostać złożona przez Oferentów, którzy spełniają łącznie poniższe warunki:
 - są wpisani do właściwego rejestru lub ewidencji gospodarczej i prowadzą działalność gospodarczą ukierunkowaną na: stymulowanie współpracy podmiotów prowadzących działalność wytwórczą, naukową w obszarach regionalnych inteligentnych specjalizacji województwa podlaskiego i/lub której przedmiotem jest wspieranie rozwoju mikro, małych

- i średnich przedsiębiorstw w procesie transformacji do przemysłu 4.0, i/lub wspieranie rozwoju rolnictwa we wdrażaniu zasad zielonej gospodarki, i/lub wspieranie działalności B+R w obszarach zdrowej żywności, poprawy jakości produktów żywnościowych, ochronie zdrowia oraz konstrukcji i produkcji maszyn;
- nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe, nie ogłoszono upadłości i nie wszczęto procesu likwidacyjnego.
2. Oferta powinna zawierać wszystkie dane i informacje określone we wzorze zawartym w Załączniku nr 4 do Regulaminu.
 3. Ofertę podpisuje Oferent lub osoba upoważniona na podstawie pełnomocnictwa.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

§ 5

KRYTERIA OCENY OFERT

- 1) *Czynsz za wynajem lokalu za m².*
- 2) *Doświadczenie w zakresie:*
 - a) *inicjowania kooperacji podmiotów prowadzących działalność wytwórczą, naukową na obszarze regionalnym województwa podlaskiego;*
 - b) *realizacji projektów badawczo-rozwojowych (B+R), szczególnie w obszarze zdrowej żywności, ochrony zdrowia oraz konstrukcji i produkcji maszyn;*
 - c) *wdrażania nowoczesnych technologii (Przemysł 4.0) takich jak automatyzacja, sztuczna inteligencja, robotyka, Internet rzeczy (IoT) oraz w zakresie wdrażania zasad zielonej gospodarki;*
 - d) *realizacji projektów zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska, w tym np. redukcja emisji gazów, recykling, efektywność energetyczna.*

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	C_x	80
2	Doświadczenie	D_x	20

Punkty przyznawane za podane w §5 ust. 1 kryterium będą liczone według wzoru:

$$\Sigma = C_x + D_x$$

gdzie:

- 1) Czynsz netto za wynajem - maksymalna liczba punktów: 80

$$C_x = 50 \text{ zł } 15 \text{ gr} \cdot \text{powierzchnia } 94,55 [\text{m}^2] \cdot X$$

gdzie:

X – współczynnik czynszu proponowany przez oferenta, przy czym $x \geq 1$ i x jest liczbą wymierną
Liczba punktów wyliczana wg wzoru:

$$W_x = \frac{C_x}{C_{max}}$$

gdzie:

W_x – liczba punktów przyznana ocenianej ofercie za stawkę czynszu;

C_x – czynsz oferty ocenianej;

C_{max} – najwyższy czynsz 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:*

- dla lokali 2.08, 2.28 i 2.30 → 21,75 zł x 94,55 m² = 2 056 zł 46 gr netto)

2) Doświadczenie – maksymalna liczba punktów: 20

- a) inicjowania kooperacji podmiotów prowadzących działalność wytwórczą, naukową na obszarze regionalnym województwa podlaskiego - **max 5 pkt**,
(wskazówka: *przyjęto 1 punkt za każdy potwierdzony projekt, umowę*)
- b) realizacji projektów badawczo-rozwojowych (B+R), szczególnie w obszarze zdrowej żywności, ochrony zdrowia oraz konstrukcji i produkcji maszyn - **max 5 pkt**,
(wskazówka: *przyjęto 1 punkt za każdy potwierdzony projekt, umowę*)
- c) wdrażania nowoczesnych technologii (Przemysł 4.0) takich jak automatyzacja, sztuczna inteligencja, robotyka, Internet rzeczy (IoT) oraz w zakresie wdrażania zasad zielonej gospodarki - **max 5 pkt**,
(wskazówka: *przyjęto 1 punkt za każdy potwierdzony projekt, umowę*)
- d) realizacji projektów zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska, w tym np. redukcja emisji gazów, recykling, efektywność energetyczna - **max 5 pkt**,
(wskazówka: *przyjęto 1 punkt za każdy potwierdzony projekt, umowę*)

Jako potwierdzenie każdego ww. punktu – wymagana jest kopia umowy, referencje, lub inny dokument potwierdzający przeprowadzenie działania.

§ 6

TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

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 uchylanie 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.
4. 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*).
5. Kary naliczone Oferentowi przez Wynajmującego o której mowa w ust. 3 i 4 powyżej niniejszego paragrafu, Oferent zapłaci bez protestu w ciągu 7 (słownie: *siedmiu*) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego noty obciążeniowej.
6. 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.

§ 7

OKRES ZWIĄZANIA UMOWĄ I WARUNKI NAJMU

1. Umowa najmu zostanie podpisana na okres do 3 lat, z terminem obowiązywania nie wcześniej niż od 1 stycznia 2025 roku.

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 w zależności od rodzaju wynajmowanej powierzchni,
 - b) 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.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie ani środki odwoławcze przeciwko Organizatorowi z tytułu niewybrania jego Oferty lub unieważnienia Konkursu.
2. Integralną część Regulaminu stanowią:
 - ✓ Załącznik nr 1 – Rzuty z zaznaczoną lokalizacją Przedmiotu Najmu
 - ✓ Załącznik nr 2 – Regulamin Porządkowy Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego
 - ✓ Załącznik nr 3 – Regulamin Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego
 - ✓ Załącznik nr 4 – Formularz ofertowy
 - ✓ Załącznik nr 5 – Wzór umowy najmu z załącznikami
3. Wszystkie informacje zawarte w Regulaminie oraz załącznikach do Regulaminu są dla Oferenta wiążące i obowiązujące.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Rzut z zaznaczoną lokalizacją Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 2 – Regulamin Porządkowy Obiektów Białostockiego Parku Naukowo–Technologicznego

Załącznik nr 3 – Regulamin Białostockiego Parku Naukowo–Technologicznego

Załącznik nr 4 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 5 – Wzór umowy najmu z załącznikami