

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

**§ 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Organizatorem niniejszego konkursu na wynajem lokali biurowych (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 **lokalu biurowego** 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 zwrótnie 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 2025 r. do godz. 10⁰⁰**.
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 biurowego** w budynku Inkubatora Technologicznego BPN-T przy ul. Żurawiej 71.
2. W skład wynajmowanych powierzchni wchodzi:
 - a) **lokal biurowy nr 1.12** znajdujący się na I piętrze w budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji o powierzchni 18,29 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.Biurowo posiada 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 KOBAS 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: wspieranie i promowanie przedsiębiorców z województwa podlaskiego w szczególności do eksportu, inwestycji i promocji na rynkach międzynarodowych, wspieranie rozwoju gospodarczego regionu poprzez aktywną współpracę z przedsiębiorcami, instytucjami otoczenia biznesu i jednostkami samorządu terytorialnego, a także organizacja bezpłatnych spotkań, warsztatów, seminariów do wymiany doświadczeń i budowania relacji pomiędzy przedsiębiorcami, samorządami i instytucjami wspierającymi rozwój gospodarki;
 - 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 przedsiębiorców z województwa podlaskiego z partnerami zagranicznymi;*
- b) *organizacji bezpłatnych warsztatów, seminariów o tematyce poruszającej eksport, inwestycje i promocję regionu podlaskiego.*

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

$$C_x = 52 \text{ zł } 0 \text{ gr} \cdot \text{powierzchnia } 18,29 [\text{m}^2] \cdot X$$

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 lokalu 1.12 $\rightarrow 22,55 \text{ zł} \times 18,29 \text{ m}^2 = 412 \text{ zł } 44 \text{ gr netto}$)*

2) Doświadczenie – maksymalna liczba punktów: 20

- a) *inicjowania kooperacji przedsiębiorców z województwa podlaskiego z partnerami zagranicznymi - max 10 pkt,*
(wskazówka: przyjęto 1 punkt za każdy potwierdzony przypadek)
- b) *organizacji bezpłatnych warsztatów, seminariów o tematyce poruszającej eksport, inwestycje i promocję regionu podlaskiego - max 10 pkt,*
(wskazówka: przyjęto 1 punkt za każde zorganizowane wydarzenie)

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

§ 6

TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

Oferent związany jest ofertą przez okres 30 dni od daty upływu terminu składania ofert.

§ 7

OKRES ZWIĄZANIA UMOWĄ I WARUNKI NAJMU

- Umowa najmu zostanie podpisana na okres co najmniej 12 miesięcy, z terminem obowiązywania nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku.
- Czynsz najmu powierzchni będzie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez Oferenta wybranej oferty.
- Najemca poza czynszem zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów z tytułu:
 - 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,
 - podatku od nieruchomości (zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką podatku przypadającą na 1m² wynajmowanej powierzchni).
- W czasie trwania umowy Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, związanego z prowadzoną działalnością.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie ani środki odwoławcze przeciwko Organizatorowi z tytułu niewybrania jego Oferty lub unieważnienia Konkursu.
- 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;
- 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

BIAŁOSTOCKI PARK
NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY
Dyrektor

Anna Daszuta-Zalawska

Specjalista
Dział Administracyjno-Techniczny

Edyta Gawryluk

Białostocki Park Naukowo-Technologiczny
Dział Administracyjno-Techniczny

Katarzyna Gutowska-Othman