



Kolbudy, 27.10.2021 r.

## **OGŁOSZENIE O PRZETARGU**

REKNICA Sp. z o.o. z siedzibą w Kolbudach ul. Leśna 12, zaprasza do wzięcia udziału w przetargu na wyłonienie dzierżawcy Aqua Centrum Kolbudy

### **I. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA PRZETARGU**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1740 ze zm.).
2. Zarządzenie Zarządu Spółki REKNICA Sp. z o.o.

### **II. OPIS PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Przedmiotem postępowania jest wyłonienie dzierżawcy krytej pływalni w Kolbudach przy ul. Wybickiego 33, stanowiącej własność REKNICY Sp. z o.o. z siedzibą w Kolbudach.
2. Dane nieruchomości:
  - powierzchnia zabudowy terenu: 1 565 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia użytkowa obiektu: 1 902 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia użytkowa basenu: 976,42 m<sup>2</sup>.
3. Obowiązki dzierżawcy:
  - zapewnienie bieżącego funkcjonowania krytej pływalni poprzez umożliwienie korzystania z niej grupom zorganizowanym oraz klientom indywidualnym przez 7 dni w tygodniu w godzinach wskazanych w ust. 4 poniżej;
  - zatrudnienie odpowiedniego personelu, w tym ratowników WOPR, instruktorów, obsługę administracyjną, obsługę techniczną obiektu i obsługę utrzymania czystości w ilości zapewniającej odpowiednie funkcjonowanie krytej pływalni;
  - kompleksowa obsługa basenu w zakresie bezpieczeństwa użytkowników, ratownictwa i pierwszej pomocy przedmedycznej;
  - obsługa techniczna urządzeń krytej pływalni w zakresie ustalonym z wydzierżawiającym;
  - sprzedaż biletów wstępu na basen w systemie informatycznym (jednorazowych, dla grup zorganizowanych, karnetów z uwzględnieniem rabatów dla użytkowników posiadających kartę mieszkańca lub kartę dużej rodziny).

4. Minimalny czas dostępności AQUA CENTRUM KOLBUDY dla użytkowników:

CZĘŚĆ BASENOWA	6.00-22.00
USŁUGI DODATKOWE (SAUNY)	15.00-20.00

5. Termin realizacji zadania:

Wymagany przez Wyzierżawiającego termin realizacji: 3 lata od dnia podpisania umowy.

### III. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Ofertę należy złożyć na załączonym do ogłoszenia formularzu ofertowym, który stanowi załącznik nr 1 do Ogłoszenia.
2. **Wydierżawiający nie dopuszcza elektronicznej formy oferty.**
3. Dzierżawca może złożyć tylko jedną ofertę na całość zamówienia.
4. Oferta oraz załączniki do oferty winny być przygotowane zgodnie z treścią formularzy załączonych do Ogłoszenia.
5. Wydierżawiający dopuszcza złożenie oferty i załączników do oferty na formularzach sporządzonych przez dzierżawcę pod warunkiem, że ich treść, a także opis odpowiadać będą formularzom określonym przez Wydierżawiającego.
6. Dokumenty wymagane od dzierżawcy winny być złożone w oryginale lub w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania dzierżawcy.
7. Oferta i załączniki muszą być podpisane przez osoby/osobę upoważnione do podejmowania zobowiązań w imieniu dzierżawcy zgodnie z aktem rejestracyjnym oraz przepisami prawa.
8. Jeżeli oferta i załączniki zostaną podpisane przez upoważnionego przedstawiciela dzierżawcy należy dołączyć właściwe umocowanie prawne. Pełnomocnictwo do złożenia (podpisania) oferty – o ile upoważnienie takie nie wynika z innych dokumentów załączonych do oferty – musi być dołączone do oferty. Pełnomocnictwo musi być załączone w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez notariusza. Przyjmuje się, że pełnomocnictwo do podpisania oferty obejmuje pełnomocnictwo do poświadczenia za zgodność z oryginałem ewentualnych kopii składanych wraz z ofertą.
9. Oferta wraz z załącznikami winna być czytelna, sporządzona z zachowaniem formy pisemnej, w języku polskim.
10. Poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby uprawnionej do reprezentowania dzierżawcy.
11. Dzierżawca może wycofać lub zmodyfikować swoją ofertę przed upływem terminu wyznaczonego na składanie ofert w formie pisemnej.
12. Oferty należy złożyć w nieprzejrystym, zamkniętym opakowaniu (kopercie), uniemożliwiającym odczytanie zawartości bez jego uszkodzenia.

Opakowanie powinno być **opisane w** następujący sposób:

**Oferta na wyłonienie dzierżawcy Aqua Centrum Kolbudy**

*z dopiskiem*

**Nie otwierać przed dniem 10.11.2021 r. godz. 11.00**

### IV. **TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIE OFERT**

1. Pisemne oferty należy składać na adres: REKNICA Sp. z o.o., Leśna 12, 83-050 Kolbudy do dnia **10.11.2021 r. godz. 10.00.**
2. W przypadku składania oferty drogą pocztową (przesyłka polecona lub poczta kurierska) za termin jej złożenia przyjęty będzie dzień i godzina otrzymania oferty przez Wydierżawiającego. Oferty złożone po tym terminie zostaną zwrócone dzierżawcom bez ich otwierania.
3. Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi w dniu **10.11.2021 r. godz. 11.00.**
4. Udział w otwarciu ofert, każdy z uczestników potwierdza podpisem na liście obecności z podaniem kogo reprezentuje.

#### V. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Dzierżawca pozostaje związany ofertą przez okres 45 dni od daty upływu terminu wyznaczonego na składanie ofert. Bieg terminu związania ofertą zaczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Na co najmniej 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, wydierżawiający może zwrócić się do dzierżawcy o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania ofertą o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 30 dni. Dzierżawca może odmówić wyrażenia zgody na przedłużenie okresu związania ofertą..
3. W każdym czasie nawet w przypadku wygaśnięcia związania ofertą istnieje możliwość zawarcia umowy na zasadach przewidzianych ofertą za obopólną zgodą wydierżawiającego i dzierżawcy.

#### VI. KRYTERIA OCENY OFERT

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty wydierżawiający będzie kierował się następującymi kryteriami:

##### a) czynsz dzierżawny – 60%

Kryterium rozpatrywane będzie na podstawie następującego wzoru:

$$CDz = \frac{Cb}{Cn} \times 60\% \text{ gdzie:}$$

- CDz - waga kryterium  
 Cn - najwyższa cena spośród ofert nie odrzuconych  
 Cb - cena oferty badanej

- Wartość czynszu dzierżawnego nie może być niższa niż roczna wartość kosztów stałych z tytułu amortyzacji, podatku od nieruchomości i ubezpieczenia obiektu w łącznej wysokości 617 300 zł.
- Powyższa wartość jest wartością szacunkową i może ulec zmianie w trakcie obowiązywania umowy. Wydierżawiający przewiduje wprowadzić do przyszłej umowy klauzulę waloryzacyjną wynagrodzenie z tytułu dzierżawy w przypadku zmiany stawek podatku od nieruchomości czy zwiększenia wartości amortyzacji.

##### b) cena za 1 zbiorowy karnet wejściowy – 20%

Kryterium rozpatrywane będzie na podstawie następującego wzoru:

$$Ck = \frac{Cn}{Cb} \times 20\% \text{ gdzie:}$$

- Ck - waga kryterium  
 Cn - najniższa cena spośród ofert nie odrzuconych  
 Cb - cena oferty badanej

- Jednostki Gminy Kolbudy przewidują zakup 1250 zbiorowych karnetów wejściowych rocznie wg następującego założenia: jeden karnet obejmuje 1 godzinę zegarową wejścia na basen maksymalnie 45 osób.
- Karnety przeznaczone zostaną w celu zapewnienia nauki pływania uczniom szkół z terenu Gminy Kolbudy, a także zajęć dla seniorów oraz innych grup wg potrzeb zgodnie z uzgodnionym harmonogramem. W przypadku niewykorzystania karnetów przez szkoły publiczne przewiduje się odsprzedaż karnetów szkołom niepublicznym.
- Harmonogram będzie obejmował głównie zajęcia w dni nauki szkolnej (od poniedziałku do piątku) w godzinach 8:00 - 13:00 lub/oraz godzinach popołudniowych uzgodnionych z operatorem.

**c) kryteria pozacenowe – 20% (= 100 pkt.)**

Kryteria pozacenowe	Szczegółowy opis kryteriów i sposobu ich oceny	100 pkt.
<b>Dostępność części basenowej AQUA CENTRUM KOLBUDY dla użytkowników indywidualnych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• co najmniej 3 tory od godz. 17:00 7 dni w tygodniu - <b>warunek obligatoryjny *</b></li> </ul>	15 pkt.
<b>Przejrzystość i konkurencyjność cennika</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cena biletu podstawowego – cena najniższa/cena badana x 13 pkt.</li> <li>• ulga (rabat) dla posiadacza Karty Mieszkańca Gminy Kolbudy (min. 10%) – cena badana/cenę najwyższą x 2 pkt.</li> <li>• ulga (rabat) dla posiadacza Karty Dużej Rodziny (min. 10%) cena badana/cenę najwyższą x 2 pkt.</li> <li>• dzieci do lat 4 bezpłatnie - <b>warunek obligatoryjny - 2 pkt.</b></li> <li>• ulga (rabat) dla dzieci do lat 14 (min 20%) - cena badana/cenę najwyższą x 2 pkt.</li> <li>• ulga (rabat) dla seniorów w wieku 60+ - cena badana/cenę najwyższą x 2 pkt.</li> <li>• ulga (rabat) dla osób niepełnosprawnych - cena badana/cenę najwyższą x 2 pkt.</li> </ul>	max. 25 pkt.
<b>Różnorodność usług w części basenowej AQUA CENTRUM KOLBUDY oferowanych</b>	<p><u>Przykładowe usługi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zajęcia nauki pływania</li> <li>• aqua baby</li> <li>• aqua fitness</li> </ul>	max. 20 pkt.

indywidualnym użytkownikom przez dzierżawcę obiektu	<ul style="list-style-type: none"> <li>aqua rehabilitacja</li> <li>aqua cycling</li> </ul> <p>Za każdą zaoferowaną usługę dzierżawca może uzyskać 5 pkt. W przypadku zaoferowania większej ilości usług niż 4, dzierżawca otrzyma max ilość pkt. w danym kryterium, tj. 20 pkt.</p>	
Warunek posiadania doświadczenia i dysponowania zasobami	<ul style="list-style-type: none"> <li>dzierżawca posiada co najmniej 3 letnie doświadczenie w zakresie Sport &amp; Leisure i legitymuje się referencjami- <b>warunek obligatoryjny</b></li> <li>dzierżawca dysponuje zasobami wykwalifikowanych kadr zarządzających, technicznych i specjalistów (ewentualnie posiada deklarację użyczenia zasobów) - <b>warunek obligatoryjny</b></li> </ul>	20 pkt.
Zasady współpracy z właścicielem obiektu	<ul style="list-style-type: none"> <li>program działań promocyjno-informacyjnych – 1pkt.</li> <li>system monitorowania skarg i wniosków – 2 pkt.</li> <li>system sprawozdawczości statystycznej – 2 pkt.</li> <li>system monitorowania stanu obiektu – 10 pkt.</li> </ul>	max. 15 pkt.
Propozycja innych usług poza częścią basenową	Np. prowadzenie sklepiku/kawiarni lub innej działalności handlowej na obiekcie	5 pkt.

**\* w przypadku nie spełnienia przez dzierżawcę warunku obligatoryjnego, oferta zostanie odrzucona**

2. Wydzierżawiający udzieli zamówienia dzierżawcy, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą tj. spełnia wymagania Ogłoszenia oraz przy uwzględnieniu powyższych kryteriów i ich wag otrzyma największą liczbę punktów.
3. Jeżeli nie będzie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, wydzierżawiający wezwie dzierżawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez wydzierżawiającego ofert dodatkowych. Dzierżawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen lub kosztów wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

## **VII. SPEŁNIENIE WARUNKU POSIADANIA DOŚWIADCZENIA I DYSPONOWANIA ZASOBAMI**

1. W celu wykazania spełniania przez dzierżawcę warunku posiadania doświadczenia i dysponowania zasobami, należy złożyć oświadczenie, stanowiące załącznik nr 2 do Ogłoszenia.

**UWAGA! Wydzierżawiający w toku badania i oceny ofert może żądać od dzierżawcy przedstawienia referencji wystawionych przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane.**

2. Do oferty każdy dzierżawca musi dołączyć aktualne na dzień składania ofert oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu z przetargu (załącznik nr 2 do Ogłoszenia).
3. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez dzierżawców, oświadczenie o którym mowa w ust. 2 składa każdy z dzierżawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.
4. Jeżeli dzierżawca nie złożył oświadczeń lub innych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia przetargu, oświadczenia lub dokumenty są niekompletne, zawierają błędy lub budzą wskazane przez wydzierżawiającego wątpliwości, wydzierżawiający wzywa do ich złożenia, uzupełnienia lub

poprawienia lub do udzielania wyjaśnień w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub udzielenia wyjaśnień oferta dzierżawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie przetargu.

5. Jeżeli dzierżawca nie złożył wymaganych pełnomocnictw albo złożył wadliwe pełnomocnictwa, wydzierżawiający wzywa do ich złożenia w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia oferta dzierżawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie przetargu.

#### **VIII. POSTANOWIENIA W SPRAWIE DOKUMENTÓW ZASTRZEŻONYCH**

1. W przypadku, gdyby oferta, oświadczenia lub dokumenty zawierały informacje, stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa, to w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. poz. 1503, z późn. zm.), dzierżawca powinien, nie później niż w terminie składania ofert, w sposób niebudzący wątpliwości zastrzec, które informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa oraz że nie mogą być one udostępniane.

**UWAGA! Dzierżawca zobowiązany jest wykazać, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.**

2. Nie mogą stanowić tajemnicy przedsiębiorstwa informacje podawane do wiadomości podczas otwarcia ofert.
3. Wydzierżawiający zaleca, aby informacje zastrzeżone, jako tajemnica przedsiębiorstwa były złożone przez dzierżawcę w osobnej wewnętrznej kopercie, z oznakowaniem „TAJEMNICA PRZEDSIĘBIORSTWA” lub zostały spięte (zszyte) oddzielnie od pozostałych, jawnych elementów oferty.

#### **IX. INFORMACJA O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ WYDZIERŻAWIAJĄCEGO Z DZIERŻAWCAMI**

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, pytania oraz informacje dzierżawcy przekazują drogą elektroniczną na adres: **zamowienia@reknica.pl**
2. Wydzierżawiający nie przewiduje udzielania żadnych ustnych i telefonicznych informacji, wyjaśnień czy odpowiedzi na kierowane zapytania w sprawach wymagających zachowania pisemności postępowania.
3. **Wydzierżawiający, na wniosek dzierżawcy, dopuszcza wizję lokalną obiektu.**
4. Osobami uprawnionymi do porozumiewania się z dzierżawcami w związku z toczącym się postępowaniem są: **Małgorzata Janca-Socha**.
5. Dzierżawca może zwrócić się do wydzierżawiającego o wyjaśnienie treści Ogłoszenia. Wydzierżawiający niezwłocznie udzieli wyjaśnień, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści Ogłoszenia wpłynął do wydzierżawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.
6. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści Ogłoszenia wpłynął po upływie terminu składania wniosku, wydzierżawiający może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpoznania.
7. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o udzielenie wyjaśnień treści Ogłoszenia.
8. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami wydzierżawiający, bez ujawnienia źródła zapytania, zamieści na stronie internetowej, na której zamieszczone jest Ogłoszenie.
9. W uzasadnionych przypadkach wydzierżawiający może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić treść Ogłoszenia. Dokonaną zmianę Ogłoszenia wydzierżawiający zamieszcza na stronie internetowej.
10. Wszelkie modyfikacje, uzupełnienia oraz zmiany, w tym zmiany terminów, jak również pytania dzierżawców wraz z wyjaśnieniami stają się integralną częścią Ogłoszenia i będą wiążące przy składaniu ofert.

## **X. BADANIE OFERT**

1. W toku dokonywania badania i oceny złożonych ofert wydzierżawiający może:
  - a) wzywać dzierżawców do złożenia lub uzupełnienia dokumentów lub oświadczeń wymaganych w Ogłoszeniu;
  - b) wzywać dzierżawców do złożenia wyjaśnień dotyczących złożonych oświadczeń lub dokumentów;
  - c) poprawić w ofercie: omyłki pisarskie, omyłki rachunkowe (z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek);
  - d) negocjować ostateczne warunki umowy, w tym cenę oferty.

## **XI. UNIEWAŻNIENIE PRZETARGU**

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zamknięcia lub unieważnienia przetargu bez dokonania wyboru bez podania przyczyn na każdym jego etapie.

## **XII. ZAWIADOMIENIE O WYBORZE NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY**

1. Wydierżawiający dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w Ogłoszeniu.
2. O wyborze oferty wydzierżawiający zawiadamia dzierżawców, którzy złożyli oferty w przetargu, podając nazwę (firmę) i adres dzierżawcy, którego ofertę wybrano, oraz jej cenę i/lub inne parametry wzięte pod uwagę przy dokonywaniu oceny ofert, a także informację o dzierżawcach, których oferty zostały odrzucone oraz dzierżawcach, którzy zostali wykluczeni z przetargu.
3. Jeżeli dzierżawca, którego oferta zostanie wybrana będzie uchylał się od zawarcia umowy lub nie wniesie wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wydzierżawiający będzie mógł wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba, że będą zachodzić przesłanki do unieważnienia przetargu.
4. Od decyzji wydzierżawiającego w zakresie rozstrzygnięcia przetargu nie przysługuje odwołanie.

## **XIII. UMOWA DZIERŻAWY**

Istotne warunki umowy dzierżawy stanowią załącznik nr 3 do Ogłoszenia. Akceptacja treści umowy odbywa się przez złożenie stosownego oświadczenia na formularzu oferty.

## **XIV. ZAŁĄCZNIKI DO OGŁOSZENIA\***

1. Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy;
2. Załącznik nr 2 - Oświadczenia dzierżawcy;
3. Załącznik nr 3 - Wzór umowy.

*\* w przypadku sprzeczności treści załączników z treścią Ogłoszenia o przetargu, pierwszeństwo ma treść Ogłoszenia*