

**OGŁOSZENIE PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO
W POSTACI KONKURSU NA:**

**„Dzierżawę części nieruchomości zlokalizowanej przy
ul. Retkińskiej 41, znajdującej się na terenie Ogrodu
Botanicznego, w celu zorganizowania punktu sprzedaży roślin
i artykułów ogrodniczych wraz z funkcją gastronomiczną
na okres 15 lat ”**

Zatwierdził:
Dyrektor Zarządu Zieleni Miejskiej

Marek Rząsowski

Łódź, dn. 1 grudnia 2023 r.

Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi przy ul. Retkińskiej 41 (94-004 Łódź), ogłasza przetarg nieograniczony w postaci konkursu, na oddanie w dzierżawę, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Retkińskiej 41 (dz. nr 24/32 obręb P-25) o powierzchni użytkowej 3300 m², zgodnie z lokalizacją wskazaną w Załączniku nr 1, na potrzeby prowadzenia działalności usługowo-handlowej w zakresie całorocznego punktu sprzedaży roślin i artykułów ogrodnich wraz z funkcją gastronomiczną, na okres 15 lat.

I. TERMIN ZAWARCIA UMOWY

Termin trwania umowy dzierżawy: od daty rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego w postaci konkursu i podpisania stosownej umowy na okres 15 lat.

II. WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE

Oferenci biorący udział w konkursie zobowiązani są do spełnienia ogólnych warunków konkursu, tj.:

- prowadzenia zarejestrowanej działalności gospodarczej ;
- zobowiązania się do prowadzenia własnej działalności usługowej w zakresie prowadzenia punktu sprzedaży roślin i artykułów ogrodnich wraz z funkcją gastronomiczną, na terenie oddawanym w dzierżawę za pośrednictwem niniejszego przetargu nieograniczonego w postaci konkursu;
- wizji lokalnej na oddawanym w dzierżawę terenie przed złożeniem oferty;
- niezalegania z opłatą podatków i składek na ubezpieczenie społeczne ;
- wpłacenia wadium z konta bankowego Oferenta w wysokości 5 000,00 zł (słownie zł: pięć tysięcy 00/100). Wadium wnoszone wyłącznie w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy:

Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi, ul. Retkińska 41, 94-004 Łódź

40 1240 1037 1111 0011 0924 0553

z dopiskiem:

Wpłata z tyt. wadium w przetargu nieograniczonym w postaci konkursu pn.:

„Dzierżawa części nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Retkińskiej 41, znajdującej się na terenie Ogrodu Botanicznego, w celu zorganizowania punktu sprzedaży roślin i artykułów ogrodnich wraz z funkcją gastronomiczną na okres 15 lat ”

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg nieograniczony w postaci konkursu wygrał, zalicza się na poczet miesięcznego czynszu dzierżawnego.

Wadium wpłacone przez pozostałych oferentów zostanie zwrócone w ciągu 3 dni roboczych od zakończenia lub odwołania przetargu w formie przelewu na konto z którego wpłynęło.

Uczestnik ustalony w wyniku przetargu nieograniczonego w postaci konkursu jako dzierżawca zostanie zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia zamknięcia przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Jeżeli dzierżawca ustalony w wyniku przetargu nieograniczonego w postaci konkursu uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w miejscu i terminie oznaczonym w zawiadomieniu, Zarząd Zieleni Miejskiej może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie będzie podlegało zwrotowi. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

Kwota wadium musi być wniesiona na rachunek bankowy Organizatora **przed upływem terminu składania ofert.**

Oferent zobowiązany jest zapoznać się z projektem umowy dzierżawy oraz sprawdzić dokładnie warunki lokalizacyjno-techniczno-kosztowe przedmiotu konkursu pod kątem wymogów dla planowanej działalności oraz wymogów prawa, a ewentualne niezgodności pomiędzy stanem faktycznym i wymogami obciążają w całości przyszłego Dzierżawcę.

III. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW WYMAGANYCH DO ZŁOŻONEJ OFERTY

Formularz ofertowy (wzór stanowi załącznik nr 2) wraz z załącznikami wskazanymi w Formularzu ofertowym, wypełniony i podpisany przez Oferenta.

IV. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Oferent jest związany warunkami przetargu nieograniczonego w postaci konkursu do czasu zawarcia umowy dzierżawy lub odwołania/unieważnienia konkursu.
2. Organizator Konkursu zastrzega sobie prawo do unieważnienia konkursu bez podania przyczyn.

V. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej oraz dopuszcza się złożenie oferty w postaci elektronicznej za pomocą poczty e-mail.
2. W przypadku składania oferty lub dokumentów w postaci elektronicznej – muszą być one złożone z zachowaniem formy dokumentowej, tj. w sposób umożliwiający identyfikację osoby składającej ofertę (Art. 77.2 Kodeksu cywilnego)
3. Wszystkie dokumenty w niniejszym postępowaniu mogą być składane w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta lub osobę/osoby uprawnione do podpisania oferty z dopiskiem „za zgodność z oryginałem”.
4. Oferent może złożyć jedną ofertę zgodnie z wymaganiami przetargu nieograniczonego w postaci konkursu. Jeżeli Oferent złoży więcej niż jedną ofertę, Organizator odrzuci wszystkie oferty złożone przez tego Oferenta.
5. Treść oferty musi odpowiadać treści niniejszych warunków Konkursu i zawierać dane określone w Formularzu ofertowym (wzór stanowi załącznik nr 2).
6. Oferta powinna być podpisana zgodnie z zasadami reprezentacji wskazanymi we właściwym

rejestrze lub ewidencji działalności gospodarczej. Jeżeli oferta i załączniki zostaną podpisane przez upoważnionego przedstawiciela, jest on zobowiązany do przedłożenia właściwego pełnomocnictwa lub umocowania prawnego.

7. Pełnomocnictwo lub umocowanie prawne musi zostać złożone na wezwanie Organizatora Konkursu w oryginale lub kopii poświadczonej przez Oferenta. W przypadku pełnomocnictwa złożonego w innym języku niż język polski winno być ono złożone wraz z przysięgłym tłumaczeniem na język polski.
8. Oferta musi być sporządzona w języku polskim. Każdy dokument składający się na ofertę sporządzony w innym języku niż język polski winien być złożony wraz z tłumaczeniem na język polski. W razie wątpliwości uznaje się, iż wersja polskojęzyczna jest wersją wiążącą.
9. Wszelkie poprawki lub zmiany w treści oferty muszą być parafowane własnoręcznie i datowane przez osobę podpisującą ofertę.
10. Oferent winien umieścić ofertę w nieprzejrzystej, zapieczętowanej kopercie, w sposób gwarantujący zachowanie poufności treści oferty oraz zabezpieczający jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert, zaadresowanej na adres Organizatora Konkursu, opatrzonej nazwą, dokładnym adresem Oferenta oraz oznaczonej w następujący sposób:

Oferta na przetarg nieograniczony w postaci konkursu pn.

„Dzierżawa części nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Retkińskiej 41, znajdującej się na terenie Ogrodu Botanicznego, w celu zorganizowania punktu sprzedaży roślin i artykułów ogrodniczych wraz z funkcją gastronomiczną, na okres 15 lat ”

oraz

„nie otwierać przed terminem otwarcia ofert, tj. przed 27 grudnia 2023 r. do godz.15:00”

11. Konsekwencje nieprawidłowego złożenia oferty lub jej niewłaściwego oznakowania ponosi Oferent.
12. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
13. Dodatkowych informacji udziela:
 - w zakresie merytorycznym:
Sylwia Morawska - Galewska – Specjalista Rzemieślnik w Ogrodzie Botanicznym
tel. (42) 628-72-38
 - w zakresie formalnym:
Milena Olczak – Naczelnik Wydziału Organizacji i Zarządzania
tel. (42) 628 -72-12

VI. OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY (OPD)

1. Planowany sposób zagospodarowania:
 - a) Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania przedmiotowego terenu zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XLVIII/1225/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstancyńskiej, Krzemienieckiej, Retkińskiej i Janusza Kusocińskiego) (Dz. Urz.

Woj. Łódzkiego poz. 2690) oraz standardami przyjętymi dla tego typu obiektów. Preferowane są budowle o elewacjach drewnianych lub w kolorach neutralnych, stonowanych, wpisujących się w zielenią ogrodu (nie dopuszcza się elewacji wykonanych z sidingu i w ostrych kolorach).

- b) Teren powinien być zagospodarowany w sposób funkcjonalny, estetyczny, właściwie zabezpieczający towar punktu sprzedaży, a jednocześnie atrakcyjnie go eksponujący. Przy zagospodarowywaniu terenu preferowane powinny być materiały ekologiczne tj. drewno, metal, wiklina, kamień naturalny, itp.
- c) Wydierżawiający dopuszcza wyposażenie terenu w budynki kontenerowe (sanitarne, kuchenne, socjalne), wkomponowane w istniejącą architekturę i nie zaburzające estetyki otoczenia, z możliwością podłączenia do kanalizacji.
- d) Punkt gastronomiczny powinien być architektonicznie wkomponowany w zagospodarowanie całego terenu. Całość powinna być spójna architektonicznie z wykluczeniem ustawienia food trucków.
- e) Planowany sposób zagospodarowania przeznaczonej do oddania w dzierżawę powierzchni należy przedstawić w formie opisowej i graficznej wraz z wizualizacją sposobu zagospodarowania terenu. W opisie należy uwzględnić następujące warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu:
 - wymagany sposób zagospodarowania terenu przeznaczonego do dzierżawy powinien zawierać następujące funkcje: handel/punkt gastronomiczny – 5-20%, ekspozycja – 50-60%, miejsca postojowe – 10-25%, dojścia, dojazdy – 10-15% (z możliwością zmiany zakresu granic powierzchni).
 - dopuszczalne są pokrewne propozycje ww. sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego do dzierżawy zaproponowane przez Oferenta;
 - Oferent zobowiązany jest przedstawić własny projekt w formie opisowej i graficznej, z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - ✓ punkt sprzedaży (sklep, kasy, biuro), jak i punkt gastronomiczny powinny znajdować się w parterowym obiekcie nie związanym na stałe z gruntem. Wykluczone są przyczepy, lekkie kioski, food trucki itp.,
 - ✓ preferowane formy ogrzania obiektu, to głównie rozwiązania ekologiczne, nie generujące zanieczyszczenia powietrza.
 - ✓ godziny otwarcia lokalu gastronomicznego powinny być spójne z godzinami otwarcia punktu sprzedaży roślin i artykułów ogrodnich, jednak nie dłużej niż do godz. 22:00
 - ✓ powierzchnia ekspozycyjna powinna być podzielona na zagony, między którymi usytuowane będą utwardzone ciągi pieszne, zagony powinny być wyłożone geowłókniną zapobiegającą ich zachwaszczaniu lub wyposażone w stoły – podesty przeznaczone do ekspozycji roślin,
 - ✓ teren powinien być ogrodzony, oświetlony, powinien również posiadać wejście i kilka wydzielonych miejsc parkingowych (preferowane są podłoża przepuszczalne).

2. Opis zamierzonej działalności:

Należy uwzględnić następujące warunki użytkowania przedmiotowego terenu:

- a) Z uwagi na lokalizację punktu na terenie Ogrodu Botanicznego Dzierżawca zobowiązany jest do oferowania w ww. punkcie różnorodnego materiału roślinnego o dobrej jakości, w tym drzew i krzewów liściastych i iglastych, ozdobnych i owocowych, bylin, roślin jednorocznych i rabatowych z uwzględnieniem sezonowości ich sprzedaży. W jego ofercie powinny znaleźć się nie tylko powszechnie stosowane w ogrodnictwie gatunki i odmiany roślin, ale również te bardziej ciekawe, wyszukane i rzadsze w uprawie rośliny, jak i nowości ogrodnicze.
- b) Od Dzierżawcy wymaga się również dostosowania asortymentu sprzedawanych roślin do kwitnących w danym momencie kolekcji roślinnych w Ogrodzie Botanicznym np. lilaków, rododendronów, piwonii, liliowców, hortensji, itp.
- c) W punkcie tym powinna być także prowadzona sprzedaż nawozów, środków ochrony roślin i wszelkich akcesoriów ogrodniczych, jak również elementów małej architektury ogrodowej.
- d) Punktowi sprzedaży roślin powinna towarzyszyć funkcja gastronomiczna swoim menu nawiązująca do botanicznego charakteru miejsca oferująca niebanalne dania lub desery wykonane na bazie roślin, naturalne soki, itp. w dostępnych cenach. Proponowane menu nie musi być wegańskie czy wegetariańskie, dopuszczalne są także dania z grilla pod warunkiem, że będą mieściły się w wyżej wymienionych ramach.

VII. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT

Ofertę konkursową należy **złożyć do dnia 27 grudnia 2023 r. do godz. 15:00** w jednej z form:

- a) pisemnie na adres sekretariatu:
Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi
94-004 Łódź, ul. Retkińska 41
lub
- b) drogą elektroniczną na adres:
sekretariat@zsm.lodz.pl

W celu dokonania wyboru Dzierżawcy, Komisja rozpatrująca oferty będzie mogła prosić Oferentów o uzupełnienie, bądź wyjaśnienie treści ofert oraz prowadzić dalsze negocjacje z wybranymi Oferentami.

Protokół o zamknięciu prac Komisji z końcowym wynikiem Konkursu zostanie umieszczony na stronie internetowej <http://bip.zsm.lodz.pl/>. Informacja o wybranym Oferencie zostanie pisemnie podana do wiadomości wszystkich uczestników konkursu.

VIII. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ORGANIZATOR PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO W POSTACI KONKURSU BĘDZIE KIEROWAŁ SIĘ PRZY WYBORZE OFERT ORAZ SPOSÓB OCENY OFERT

1. Kryteriami oceny ofert w niniejszym przetargu nieograniczonym w postaci konkursu są:

Lp.	Kryterium	% udziału kryterium w ogólnej ocenie	Maksymalna ilość punktów, jakie może otrzymać oferta za dane kryterium
1	czynsz dzierżawy - cena jednostkowa brutto za dzierżawę 3300 m ² powierzchni nieruchomości w Łodzi, przy ul. Retkińskiej 41 / miesiąc	70%	70 pkt
2	planowany sposób zagospodarowania przeznaczonej do oddania w dzierżawę powierzchni wraz z wizualizacją sposobu zagospodarowania terenu, opis zamierzonej działalności usługowej.	30%	30 pkt

2. Każda z ofert otrzyma łączną liczbę punktów, jaka wynika ze wzoru:

$$LP = P(C) + P(PO)$$

gdzie:

LP	całkowita liczba punktów przyznanych ofercie
P(C)	ilość punktów jakie otrzyma oferta badana za kryterium „Cena”
P(PO)	Ilość punktów jakie otrzyma oferta badana za kryterium „Planowany sposób zagospodarowania + opis zamierzonej działalności”

3. Opis sposobu oceny ofert dla wyznaczonych kryteriów:

a) Cena : $C = \frac{\text{Cena oferty badanej}}{\text{Najkorzystniejsza cena oferty}} \times 70\% \times 100$

b) Planowany sposób zagospodarowania + opis zamierzonej działalności

Planowany sposób zagospodarowania + opis zamierzonej działalności	Maksymalna liczba punktów
30 pkt – projekt oraz sposób zamierzonej działalności spełniają elementy wskazane w OPD (pkt. VI Ogłoszenia)	30
15 pkt - projekt oraz sposób zamierzonej działalności częściowo spełniają elementy wskazane w OPD (pkt. VI Ogłoszenia)	
0 pkt - projekt oraz sposób zamierzonej działalności nie spełniają elementów wskazanych w OPD (pkt. VI Ogłoszenia)	

4. Ustalony w ten sposób czynsz dzierżawy nie zawiera kosztów dostawy mediów. Rozliczenia za media dokonywane będą na podstawie zużycia – odczyt liczników wg. obowiązujących cen ustalonych przez dostawców mediów i usług, z uwzględnieniem obowiązujących zasad naliczania podatku VAT.
5. Dzierżawca zobowiązany będzie również do ponoszenia kosztów dotyczących podatku od nieruchomości, wyliczanego każdego roku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, (zwiększającego miesięczną opłatę za czynsz o jedną dwunastą rocznej opłaty z tytułu podatku od nieruchomości skalkulowanej wg stawek obowiązujących w danym roku i o podatek VAT, którego stawka w dniu podpisania umowy wynosi 23%) wynikającego z faktu prowadzenia działalności gospodarczej na wynajmowanej powierzchni, w terminach wyznaczonych przez Wydierżawiającego.
6. Należy uwzględnić następujące warunki przedmiotowej dzierżawy:
 - a) Dzierżawca będzie zobowiązany do zawarcia odrębnej umowy na wywóz segregowanych nieczystości stałych, którą Dzierżawca winien przedłożyć Wydierżawiającemu w terminie do 21 dni od daty zawarcia niniejszej umowy. Ponadto Dzierżawca musi zapewnić na swój koszt i swoim staraniem pojemniki na segregowane odpady komunalne pochodzące z prowadzonej działalności oraz zapewnić ich odbiór.
 - b) Oprócz comiesięcznego czynszu Dzierżawca zostanie obciążony następującymi kosztami:
 - ✓ zużycia wody oraz odprowadzenie ścieków - na zasadach: według wskazań podlicznika,
 - ✓ zużycia energii – na zasadach: według wskazań podlicznika,
 - ✓ odczyty ww. podliczników (energia, woda) będą dokonywać raz w miesiącu wybrani przedstawiciele Wydierżawiającego, w obecności przedstawiciela Dzierżawcy. Na tej podstawie określona zostanie wysokość kwot do obciążenia Dzierżawcy, celem wystawienia stosownych faktur.
 - c) Dzierżawca przejmie protokołem zdawczo-odbiorczym dzierżawiony teren.
 - d) Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - ✓ uzyskania pozwolenia od stosownych organów administracji publicznej na prowadzenie na dzierżawionym terenie działalności usługowo-handlowej w zakresie będącym przedmiotem niniejszego konkursu,
 - ✓ bieżącego utrzymania i wynajmowanej powierzchni,
 - ✓ utrzymania czystości i porządku na dzierżawionym terenie
 - ✓ zapewnienia uprzejmej i kulturalnej obsługi klientów.
 - e) Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie: poddzierżawiać, podnajmować, dokonywać jakichkolwiek przeróbek i modernizacji najmowanych pomieszczeń, zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu oraz samowolnie zmieniać asortyment działalności handlowej.
 - f) Wydierżawiający nie wyraża zgody na sprzedaż napojów alkoholowych na całym dzierżawionym przez Dzierżawcę terenie oraz we wszystkich nowo powstałych pomieszczeniach na dzierżawionej powierzchni.

7. Oceny ofert dokona Komisja Konkursowa w składzie:

- Agnieszka Karnicka – p.o. Z-cy Dyrektora ds. Utrzymania Terenów Zieleni,
- Dorota Mańkowska – Naczelnik Wydziału Ogród Botaniczny,
- Beata Jędrusiak – p.o. Z-cy Naczelnika Wydziału Ogród Botaniczny,
- Sylwia Morawska – Galewska - Specjalista Rzemieślnik w Wydziale Ogród Botaniczny,
- Aleksandra Sztuka – Tulińska – p.o. Z-cy Dyrektora Wydziału Kształtowania Środowiska
Urzędu Miasta Łodzi,
- Małgorzata Próbka – Główny Specjalista w Biurze Architekta Miasta Urzędu Miasta
Łodzi.

IX. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

Oferent, z którym zostanie podpisana przedmiotowa umowa dzierżawy, będzie zobowiązany do wpłacenia na wskazany rachunek bankowy Organizatora przetargu nieograniczonego w postaci konkursu zabezpieczenia w wysokości dwukrotności czynszu najmu, w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy najmu. Kwota zabezpieczenia, o której mowa wyżej, podlega zwrotowi w chwili zakończenia/rozwiązania umowy, wraz z oprocentowaniem naliczonym przez bank na indywidualnym rachunku depozytowym kontrahenta, na którym ww. zabezpieczenie będzie zdeponowane przez Wynajmującego. Zwrot zabezpieczenia (dzień wymagalności) następuje w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania/rozwiązania umowy i uznania ją przez Wynajmującego za należycie wykonaną.

X. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Warunki Konkursu udostępnia się na stronie internetowej Organizatora przetargu nieograniczonego w postaci konkursu: <http://bip.zzm.lodz.pl/dzierzawa-przetargi.html> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Organizatora Konkursu – Zarządu Zieleni Miejskiej w Łodzi (ul. Retkińska 41).
2. Organizator przetargu nieograniczonego w postaci konkursu zastrzega sobie zmianę lub odwołanie ogłoszenia bez podania przyczyny. Organizatorowi Konkursu przysługuje prawo zamknięcia niniejszego przetargu nieograniczonego w postaci konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

3. W przypadku, gdy wybrany Oferent wycofa się, Komisja Konkursowa może wybrać Oferenta, który spełnił wszystkie warunki i uzyskał kolejne miejsce w wynikach końcowych.

XI. ZAŁĄCZNIKI

1. Załącznik nr 1 - lokalizacja terenu przeznaczonego w dzierżawę
2. Załącznik nr 2 - wzór Formularza ofertowego
3. Załącznik nr 3 - projekt umowy