

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

**„Dzierżawę części nieruchomości zabudowanych, położonych
w Łodzi przy Placu Komuny Paryskiej bez numeru
i Skwerze Wiedźmina bez numeru na okres 15 lat
oraz ogłoszenia ich wykazu”**

Zatwierdził:

p.o. DYREKTORA
Zarządu Zieleni Miejskiej
w Łodzi
J. Kudłomide
Justyna Krakowiak

Łódź, dn. 6 czerwca 2025 r.

Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi przy ul. Retkińskiej 41 (94-004 Łódź), ogłasza przetarg nieograniczony w postaci konkursu, do oddania w dzierżawę część nieruchomości położonej w Łodzi przy Placu Komuny Paryskiej bez numeru i Skwerze Wiedźmina bez numeru (działki nr 237/126 i 237/127 w obrębie S-6) dla których prowadzona jest: KW LD1M/00367180/9 i KW LD1M/00286289/1, zabudowanej obiektami budowlanymi w postaci dwóch pawilonów usługowych, o powierzchniach całkowitych 46,48 m² oraz 35,00 m² zgodnie z lokalizacją wskazaną w Załączniku nr 1, na potrzeby prowadzenia działalności usługowo - handlowej.

I. TERMIN OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Termin obowiązywania Umowy dzierżawy: od daty jej podpisania 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 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 5000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych, 00/100). Wadium wnoszone wyłącznie w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy:

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

22 1240 1037 1111 0011 0924 0683

z dopiskiem:

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

„Dzierżawa części nieruchomości zabudowanych, położonych w Łodzi przy Placu Komuny Paryskiej bez numeru i Skwerze Wiedźmina bez numeru na okres 15 lat oraz ogłoszenia ich wykazu”

Wadium wpłacone przez Oferenta, biorącego udział w Konkursie, 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.

Wybrany 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 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 lub 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 zabudowanych, położonych w Łodzi przy Placu Komuny
Paryskiej bez numeru i Skwerze Wiedźmina bez numeru na okres 15 lat oraz ogłoszenia ich
wykazu”**

oraz

„nie otwierać przed terminem otwarcia ofert, tj. przed 15 czerwca 2025 r.”

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:
Patrycja Misiak – Specjalista w Wydziale Zieleni Publicznej
tel. (42) 628-72-23
 - w zakresie formalnym:
Katarzyna Kurczaba – Inspektor w Wydziale Organizacji i Zarządzania
tel. (42) 628 -72-16

VI. OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY (OPD)

1. Nieruchomość zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LXVI/1682/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25.01.2018 r.), dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tuwima, Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej, zlokalizowana jest na terenach oznaczonych symbolem 2.01.PP – „tereny placów publicznych”. Obszar „teren placów publicznych” należy do opisanej w planie przestrzeni publicznej, której zagospodarowanie dopuszcza m.in. sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo – usługowych.
2. Pawilony usługowe wykonane są w technologii kontenerowej (stalowa konstrukcja modułowa posadowiona na stopach fundamentowych. Są fabrycznie nowe (w stanie deweloperskim) i stanowią dwa samodzielne obiekty, to jest:

- a) Pawilon o powierzchni 46,48 m² z zadaszeniem zlokalizowany na działce nr 237/126 w obrębie S-6 o wymiarach zewnętrznych (bez zadaszenia) 8,30 m x 5,60 m oraz wymiary zewnętrzne wraz z zadaszeniem 11,86 m x 5,60 m;
 - b) Pawilon o powierzchni całkowitej 35,00 m², wymiary zewnętrzne 5,53 m x 6,34 m, zlokalizowany na działce nr 237/126 i 237/127 w obrębie S-6;
 - c) Pawilony są w stanie deweloperskim do własnej aranżacji przez przyszłego Dzierżawcę;
 - d) Pawilony parterowe, wolnostojące, ocieplone, posadowione na stopach fundamentowych;
 - e) Każdy pawilon składa się z 2 modułów kontenerowych;
 - f) Pokrycie dachu: blacha akrylowa trapezowa w kolorze RAL9006;
 - g) Sufit: kasetonowy sufit podwieszany;
 - h) Ściany zewnętrzne (materiał elewacyjny): blacha akrylowa w kolorze RAL7016;
 - i) Ściany wewnętrzne: płyta 12,5 mm Gk montowana do podkonstrukcji stalowej. Ściana szpachlowana i pomalowana na kolor biały;
 - j) Okna i drzwi w konstrukcji aluminiowej;
 - k) Posadzka: płyta cementowo-wiórowa;
3. Każdy pawilon posiada swoją oddzielną skrzynkę elektryczną. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej.
4. Każdy pawilon posiada dostęp do sieci wodno – kanalizacyjnej. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania odrębnej umowy z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w zakresie zużycia dostawy wody i odprowadzenia ścieków na potrzeby pawilonu, na dany punkt przyłączeniowy.
5. Dopuszcza się możliwość dzierżawy w ramach odrębnej umowy krótkoterminowej na zasadach ogólnych przyjętych w Zarządzeniu Nr 1895/2022 z dnia 22.08.2022r. Prezydenta Miasta Łodzi, zmienionego Zarządzeniem Nr 2841/2024 z dnia 23.12.2024 r., dodatkowej powierzchni 19,94m² bezpośrednio przylegającej do pawilonu, o którym mowa w punkcie 2a OPD (teren pod zadaszeniem), jednak pod warunkiem zachowania przez Dzierżawcę swobodnego przejścia dla osób trzecich.

VII. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT

Ofertę konkursową należy **złożyć do dnia 15 czerwca 2025 r.** 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@zzm.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 <https://zsm.lodz.pl/bip>. Informacja o wybranym Oferencie zostanie pisemnie podana do wiadomości wszystkich uczestników konkursu.

VIII. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ORGANIZATOR KONKURSU BĘDZIE KIEROWAŁ SIĘ PRZY WYBORZE OFERTY ORAZ SPOSÓB OCENY OFERT

1. Kryteriami oceny ofert w niniejszym postępowaniu są:

Lp.	Kryterium	Maksymalna ilość punktów, jakie może otrzymać oferta za dane kryterium
1	czynsz dzierżawy - cena jednostkowa brutto za dzierżawę / miesiąc	100 pkt

2. Opis sposobu oceny ofert dla wyznaczonego kryterium:

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

3. 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.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie również do uiszczania podatku od nieruchomości i innych ciężarów oraz opłat związanych z przedmiotem dzierżawy.
5. Dzierżawca będzie ponosić wszelkie koszty bieżącego utrzymania pawilonu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w zakresie wynikającym z jego użytkowania. W szczególności dotyczy to: zużycia mediów (woda, ścieki, energia), wywozu nieczystości, środków czystości, napraw urządzeń i instalacji wewnętrznych, (m.in. usuwania wszelkiego rodzaju powstałych awarii, a w szczególności wodnych i oświetleniowych), usuwania napisów, naklejek, innych drobnych uszkodzeń powierzchni zewnętrznej i wewnętrznej.
6. Należy uwzględnić następujące warunki przedmiotowej dzierżawy:
- a) przedstawienia projektu aranżacji pawilonów do akceptacji Zarządu Inwestycji Miejskich, z uwagi na konieczność weryfikacji rozwiązań, pod kątem trwałości projektu, gdyż inwestycja była realizowana w ramach dofinansowania ze środków UE, w ramach projektu pn. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 5 – Przebudowa Placu Komuny Paryskiej zagospodarowanie terenu i budowa pawilonów tymczasowych w południowej części Placu Komuny Paryskiej”.

- b) zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności ponoszenia w tym zakresie niezbędnych kosztów,
- c) utrzymania zgodnie ze stanem pierwotnym (m.in. zewnętrzne elewacje, okna, drzwi, itp.) oraz w należyтым stanie technicznym i estetycznym pawilonów znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
- d) poszanowania mienia Miasta,
- e) przestrzegania zasad aktualnie obowiązującego „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi”, w zakresie utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie;
- f) utrzymania zewnętrznych części oraz wykończonych elementów znajdujących się wewnątrz pawilonu zgodnie ze stanem pierwotnym (m.in. zewnętrzne elewacje, sufit, okna, drzwi itp.);
- g) wykonania wszelkich napraw wynikających ze złego użytkowania obiektu na własny koszt (np. regulacja drzwi, zamków, itp.);
- h) utrzymania w należyтым stanie elewacji pawilonu znajdującego się na dzierżawionym terenie poprzez usuwanie plakatów, reklam, ogłoszeń oraz napisów i rysunków w ciągu 24 h (np.: usuwanie graffiti itp.);
- i) konserwacji zamków i zawiasów poprzez smarowanie co najmniej dwa razy na rok;
- j) utrzymania w należyтым stanie systemu rynnowego z ochronną siatką zapobiegającą wpadaniu liści do rynny: siatki i rynny należy oczyszczać w okresie jesienno-zimowym raz na miesiąc, natomiast poza okresem jesienno-zimowym należy dokonać przeglądu i oczyszczenia rynien raz na kwartał, a protokół z tych czynności należy niezwłocznie przekazać do Zarządu Zieleni Miejskiej (ZZM);
- k) w celu zapewnienia odpowiedniej żywotności oraz przedłużenia trwałości elewacji oraz dachu należy co najmniej 2 razy w roku poddawać je okresowym przeglądom i czyszczeniu (najlepiej wiosną i jesienią), a protokół z tych czynności należy niezwłocznie przekazać do ZZM. W przypadku dużych opadów śniegu dach należy oczyścić w taki sposób, aby nie uszkodzić powłoki uszczelniającej dach. Odśnieżanie należy prowadzić na bieżąco nie dopuszczając do zlodowacenia śniegu oraz ponadnormatywnego obciążenia dachu. Odśnieżanie dachu wykonywać szuflami do odśnieżania plastikowymi lub drewnianymi w taki sposób, aby pozostawić na dachu warstwę ok. 5 cm śniegu, tak by nie uszkodzić dachu. Przy tego rodzaju pracach należy zachować podstawowe zasady BHP;
- l) usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez ptaki;
- m) usuwania sopli i nawisów śniegu z dachów i gzymsów pawilonów niezwłocznie po ich pojawieniu się oraz uprzątnięciu błota, śniegu i lodu z terenu dzierżawy;
- n) naprawienia wszelkich strat i szkód poniesionych przez osoby trzecie na terenie objętym niniejszą umową od dnia jej zawarcia do dnia zwrotu nieruchomości, wyrządzonych w związku z prowadzoną działalnością;
- o) ponoszenia świadczeń związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, tj. dostarczaniem energii elektrycznej, wody, korzystaniem z kanalizacji miejskiej, itp.;
- p) złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy w przypadku gdy deklaracja nie została złożona;

- q) przejęcia pełnej odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzonymi działalnościami, na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym;
- r) przejęcia odpowiedzialności cywilnej od następstw nieszczęśliwych wypadków powstałych w związku z prowadzeniem działalności;
- s) udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania;
- t) powiadomienia ZZM i ZIM o wszelkich zauważonych usterkach, w tym aktach wandalizmu powstałych na terenie objętym dzierżawą.

7. Oceny ofert dokona Komisja Konkursowa w składzie:

- Agnieszka Karnicka – Przewodniczący Komisji
- Marzena Przepiórkiewicz – Zastępca Przewodniczącego Komisji
- Patrycja Misiak – Członek Komisji
- Katarzyna Kurczaba – Członek Komisji
- Katarzyna Andrzejczak – Sekretarz Komisji

IX. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

Oferent, z którym zostanie podpisana przedmiotowa Umowa dzierżawy, będzie zobowiązany do wpłacenia na wskazany rachunek bankowy Organizatora Konkursu zabezpieczenia w wysokości pięciokrotności czynszu najmu, w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy dzierżawy. 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 Organizatora Konkursu. Zwrot zabezpieczenia (dzień wymagalności) następuje w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania/rozwiązania Umowy i uznania ją przez Organizatora Konkursu za należyte wykonaną.

X. POSTANOWIENIA DODATKOWE

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