

# MATERIAŁY PRZETARGOWE

Zarządu Dróg Wojewódzkich w Krakowie  
30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56

## PRZETARG OFERTOWY NIEOGRANICZONY Nr 6/2023

**Przedmiot przetargu :** Najem pokoi biurowych i pomieszczeń w budynku administracyjnym w Nowym Sączu, ul. Kilińskiego 70, z podziałem na zadania.

**Nr sprawy :** ZDW/DU-3/6/2023

**Wynajmujący :** Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie  
30-085 Kraków  
ul. Głowackiego 56

**Opracował :** Wydział Nieruchomości DU-3  
Osoba prowadząca - Monika Kowalska Oplotny

**Tryb Postępowania :** Przetarg ofertowy nieograniczony

**Zatwierdził:**

Z-ca Dyrektora  
ds. Utrzymania  
.....  
mgr inż. Jarosław Kasprzyk

Ogłoszenie na:

- tablicy ZDW w Krakowie ,
- stronie internetowej: [www.zdw.krakow.pl](http://www.zdw.krakow.pl)

**Wynajmujący:** Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie  
30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56  
tel. 0-12 637-90-00; 0-12 44 65 700  
[www.zdw.krakow.pl](http://www.zdw.krakow.pl)

Przetarg organizowany jest w nawiązaniu do wymogów Uchwały Nr XLV/689/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 29 stycznia 2018r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa Małopolskiego.

## I PRZEDMIOT PRZETARGU :

Przedmiotem przetargu jest Wynajem pokoi biurowych i pomieszczeń w budynku administracyjnym w Nowym Sączu przy ul. Kilińskiego 70. Przedmiot został podzielony na zadania.

**Zadanie 1** Przedmiotem wynajmu są pokoje biurowe o pow. **69,02 m<sup>2</sup>** na piętrze budynku administracyjnego ZDW Rejon Dróg Wojewódzkich w Nowym Sączu ( oznaczenie pokoi nr 9, 10, 11, 12 na rzucie piętra w budynku - Załącznik nr 1 ). Węzeł sanitarny w korytarzu.

**Zadanie 2** Przedmiotem wynajmu jest pokój o pow. **11,39 m<sup>2</sup>** na piętrze budynku administracyjnego ZDW Rejon Dróg Wojewódzkich w Nowym Sączu ( oznaczenie pokoju nr 5,6,7 na rzucie piętra w budynku - Załącznik nr 1 ). Węzeł sanitarny w korytarzu.

**Zadanie 3** Przedmiotem wynajmu jest pokój o pow. **11,95 m<sup>2</sup>** na piętrze budynku administracyjnego ZDW Rejon Dróg Wojewódzkich w Nowym Sączu ( oznaczenie pokoju nr 8 na rzucie piętra w budynku - Załącznik nr 1 ). Węzeł sanitarny w korytarzu.

**Zadanie 4** Przedmiotem wynajmu jest pokój o pow. **34,46 m<sup>2</sup>** na piętrze budynku administracyjnego ZDW Rejon Dróg Wojewódzkich w Nowym Sączu ( oznaczenie pokoju nr 15, 16 na rzucie piętra w budynku - Załącznik nr 1 ). Węzeł sanitarny w korytarzu.

**Zadanie 5** Przedmiotem wynajmu są pokoje biurowe o pow. **117,09 m<sup>2</sup>** na piętrze budynku administracyjnego ZDW Rejon Dróg Wojewódzkich w Nowym Sączu ( oznaczenie pokoi nr 21, 1, 2, 3, 4 na rzucie piętra w budynku - Załącznik nr 1 ). Węzeł sanitarny w korytarzu.

### I.1 Opis przedmiotu wynajmu:

Przedmiotem wynajmu są pokoje w budynku administracyjnym na ternie nieruchomości Województwa Małopolskiego przy ul. Kilińskiego 70 w Nowym Sączu. Nieruchomość zlokalizowana jest w centrum Nowego Sącza, w strefie usług i handlu, w pobliżu dróg krajowych nr 28, 75, 87. Budynek administracyjny jest dwukondygnacyjny, konstrukcji drewnianej, z murem podpiwniczeniem, ściany warstwowe, okna PCV, stolarka zewnętrzna ALU, wewnętrzna drzwi płytowe. Budynek z instalacjami elektryczną, teletechniczną, p-poż, p. włamaniową , wod. – kan. CWU z elektrycznego podgrzewacza dla potrzeb węzła sanitarnego, usytuowanego po środku kondygnacji. Pokoje biurowe z gniazdami wtykowymi i punktami świetlnymi, wykładzinami PCV lub dywanowymi. Rozkład pokoi w budynku przedstawia załączony rzuty kondygnacji.

9. Informacje, o których mowa w pkt.11, przekazuje się niezwłocznie oferentom, którzy nie byli obecni na otwarciu ofert, na ich wniosek.
10. W toku badania i oceny złożonych ofert Wynajmujący może żądać od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
11. Wynajmujący poprawi w tekście ofert oczywiste omyłki pisarskie oraz omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny niezwłocznie zawiadamiając o tym wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty.
12. Omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny Wynajmujący poprawi zgodnie ze sposobem zapisanym w art. 223 ust 2 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych, zmiany te są wiążące dla oferenta.
13. Wynajmujący odrzuci ofertę, jeżeli:
  - oferowana cena jednostkowa z 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu jest niższa od ceny minimalnej najmu zapisanej w warunkach najmu;
  - jest niezgodna z warunkami zawartymi w Materiałach Przetargowych oraz jej treść nie odpowiada niniejszym Materiałom Przetargowym;
  - została złożona przez oferenta wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia
  - zawiera omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, których nie można poprawić na podstawie art. 223 ust. 2 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych lub błędy w obliczeniu ceny;
  - jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
14. Wynajmujący zawrze umowę najmu z oferentem, którego oferta odpowiada wymaganiom określonym w niniejszych Materiałach Przetargowych oraz została uznana za najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w niniejszych materiałach.
15. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia negocjacji w celu określenia ostatecznych warunków najmu oraz odstąpienia od zawarcia umowy najmu bez podania przyczyny.
16. Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty korzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Wynajmujący wezwie oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Wydierżawiającego ofert dodatkowych.
17. Wybór ofert najkorzystniejszych dokonany będzie po złożeniu ewentualnych ofert dodatkowych.
18. Wynajmujący unieważni postępowanie w całości lub w części, jeżeli:
  - nie złożono żadnej oferty nie podlegającej odrzuceniu;
  - w przypadku o którym mowa w pkt. 17, zostały złożono oferty dodatkowe o takiej samej cenie;
  - wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub dokonania najmu nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
  - postępowanie dotknięte jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy;
19. Wynajmujący powiadomi o wyniku przetargu pisemnie, umieszczając ogłoszenie na stronie internetowej [www.zdw.krakow.pl](http://www.zdw.krakow.pl),
20. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje przekazane drogą elektroniczną uważa się za złożone w terminie, jeżeli ich treść dotarła do adresata przed upływem terminu przy czym każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt otrzymania informacji elektronicznej.

## V. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY

1. Sposób przygotowania oferty:
  - a) każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę;
  - b) Wynajmujący nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych na poszczególne pomieszczenia,
  - c) Jedną wspólną ofertę mogą złożyć oferenci występujący wspólnie np. konsorcjum, wspólnicy spółki cywilnej.Oferta ta winna spełniać następujące wymagania:
  - w formularzu oferty należy wymienić dane wszystkich oferentów występujących wspólnie ze wskazaniem pełnomocnika do reprezentowania,

- Oferenci przedłożą wraz z ofertą pełnomocnictwo do reprezentowania ich przez pełnomocnika w niniejszym postępowaniu i do zawarcia umowy;
  - wymagania postawione przez Wynajmującego oferentowi dotyczą odpowiednio, każdego z oferentów składających wspólną ofertę,
  - oferta musi być podpisana w taki sposób by prawnie obowiązywała wszystkich oferentów występujących wspólnie,
  - wszelka korespondencja oraz rozliczenia dokonywane będą wyłącznie z pełnomocnikiem.
- d) Ofertę należy napisać w języku polskim w sposób trwały (na maszynie do pisania, komputerze, długopisem lub nieścieralnym atramentem).  
Oferta wraz z załącznikami powinna być podpisana przez oferenta lub upoważnionego przedstawiciela.  
Strony oferty oraz wszystkie miejsca, w których oferent naniósł zmiany powinny być parafowane przez osobę podpisującą ofertę.  
Zaleca się ponumerowanie stron.
- e) Ofertę należy przygotować wg wzoru stanowiącego zał. nr 2 do niniejszych Materiałów Przetargowych.  
Do oferty mają być załączone dokumenty wymienione w niniejszych Materiałach Przetargowych (dokumenty dołączone do oferty stanowią jej integralną część i powinny być czytelnie oznaczone, ponumerowane).
- f) Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem i złożeniem oferty ponosi oferent – niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
2. Ofertę wraz z załącznikami można złożyć w sekretariacie ZDW pok. 217 w zamkniętej kopercie z danymi oferenta, zaadresowanej na Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie i z treścią „Najem Nowy Sącz ul. Kilińskiego 70 - oferta”, **Nie otwierać do 1-09-2023r. o godz. 12:00;**
3. Termin składania ofert upływa w dniu **5.09.2023r. o godz. 12:00;**
4. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Wynajmującego w dniu **5.09.2023r. o godz. 12:30;**
5. Sposób ustalenia ceny ofertowej:  
Cenę należy określić w złotych polskich, w wysokości netto i brutto (wraz z podatkiem VAT). Nie dopuszcza się rozliczenia czynszu w walutach innych niż polskie złote.
6. Termin związania ofertą.  
Oferent związany jest ofertą przez okres 30 dni:
- bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert,
  - w uzasadnionych przypadkach, na co najmniej 7 dni przed upływem terminu związania złożoną ofertą Wynajmujący może zwrócić się do oferentów o przedłużenie tego terminu na oznaczony okres nie dłuższy jednak niż 30 dni.

## VI. KRYTERIA OCENY OFERT

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Wynajmujący będzie kierował się następującymi kryteriami:
  - Cena ofertowa brutto – 100% – oferta z wyższą ceną ma pierwszeństwo przed ofertą z niższą ceną;
2. Za najkorzystniejszą ofertę uważa się ofertę z najwyższą ceną.

## VII. WADIUM

Wadium nie występuje.

## VIII. UMOWA

1. O terminie podpisania umowy oferent, którego oferta została wybrana zostanie powiadomiony, umowa może być zawarta w terminie nie dłuższym niż przed upływem terminu związania ofertą.
2. Ogólne warunki umowy zawiera projekt umowy stanowiący zał. nr 4 do niniejszych Materiałów Przetargowych.

### III. WYKAZ DOKUMENTÓW, JAKIE OFERENCI WINNI DOSTARCZYĆ WRAZ Z OFERTĄ

Składając ofertę (wzór zał. nr 2) oferent zobowiązany jest złożyć:

1. Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu - zał. nr 3
2. Aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej. Informacje o nadanym NIP i REGON.
3. Oświadczenie oferenta o akceptacji projektu umowy – na znak przyjęcia warunków zawartych w projekcie umowy do oferty należy załączyć projekt umowy stanowiący zał. nr 4 z zaparafowanymi wszystkimi stronami.
4. Polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej lub deklarację zawarcia umowy ubezpieczenia w przypadku podpisania umowy najmu – zał. nr 5.  
Suma gwarancyjna nie może być niższa niż wartość roczna czynszu brutto, a ubezpieczenie kontynuowane będzie co najmniej przez cały okres obowiązywania umowy najmu.

Załączone dokumenty powinny być wystawione i podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania, wskazaną do reprezentacji we właściwym rejestrze lub ewidencji o działalności gospodarczej, lub osoby posiadające imienne upoważnienie do reprezentowania oferenta w niniejszym postępowaniu.

W przypadku, gdy przedstawiony skan dokumentu jest nieczytelny lub budzi uzasadnione wątpliwości, co do prawidłowości, a wydierżawiający nie może sprawdzić jego prawdziwości w inny sposób, może on żądać przedstawienia oryginału lub potwierdzonej za zgodność kopii dokumentu.

Gdy oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania za granicą, zamiast dokumentów wymienionych w pkt. 2 składa odpowiedni dokument lub dokumenty, wystawione zgodnie z prawem kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania.

Jeżeli w kraju, w którym oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem.

Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski, sporządzonym przez tłumacza przysięgłego.

### IV. INFORMACJE PROCEDURALNE

1. Wszelkie pytania i wątpliwości dotyczące prowadzonego postępowania należy kierować na adres Wynajmującego. Do kontaktu z oferentami uprawnieni są: Monika Kowalska-Oplotny m.kowalska-oplotny@zdw.krakow.pl, tel. 12 44 65 772; Kazimierz Brach tel. kontaktowy: 12 44 65 772.
2. Oferent może zwrócić się na piśmie (potwierdzone pisemnie) do Wynajmującego o wyjaśnienie treści Materiałów Przetargowych nie później niż sześć dni przed upływem terminu składania ofert.
3. W przypadku wniesienia zapytania dotyczącego postępowania, Wynajmujący umieści odpowiedź na stronie [www.zdw.krakow.pl](http://www.zdw.krakow.pl) bez ujawniania źródła zapytania.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert, zmodyfikować treść Materiałów Przetargowych. Dokonaną w ten sposób modyfikację umieści niezwłocznie na stronie [www.zdw.krakow.pl](http://www.zdw.krakow.pl)
5. Wynajmujący przedłuży termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego do wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji treści Materiałów Przetargowych. O przedłużeniu terminu składania ofert Wynajmujący poinformuje niezwłocznie na stronie [www.zdw.krakow.pl](http://www.zdw.krakow.pl).
6. Oferty, które złożone zostały po terminie nie zostaną uwzględnione.
7. Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną ofertę pod warunkiem, że Wynajmujący otrzyma pisemne powiadomienie o ich wprowadzeniu lub o wycofaniu oferty przed upływem terminu do składania ofert. Powiadomienie powinno być opieczetowane i oznaczone dodatkowo napisem „ZMIANA” lub „WYCOFANIE”.
8. Wynajmujący poda informacje w protokole otwarcia ofert.

## I.2 Warunki najmu

**Zadanie 1, 4, 5**, minimalna stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu: 21,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c;

**Zadania 2, 3** minimalna stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu: 10,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c;

- umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony do 3 lat,
- świadczenia - media tj. **energia elektryczna** na podstawie faktury dostawcy rozliczenie proporcjonalnie do wynajętej powierzchni na I piętrze, **woda + ścieki** ryczałt 1,0 m<sup>3</sup>/ do umowy na podstawie faktury dostawcy; **sprzątanie** w częściach wspólnych ( łazienka/WC /korytarz/chodniki/tereny) proporcjonalnie do wynajętej powierzchni na I piętrze, **wywóz odpadów** komunalnych naliczenie wg deklaracji proporcjonalnie do wynajętej powierzchni na I piętrze; podatek od nieruchomości - z chwilą zawarcia umowy najmu obciąża Najemcę jako podatnika, który w UM Nowy Sącz indywidualnie składa stosowne informacje.
- Wynajmujący nie dopuszcza prowadzenia w wynajmowanych powierzchniach działalności uciążliwej związanej między innymi z towarzyszącym wzmożonym hałasem, uciążliwym zapachem i innymi czynnikami uciążliwymi.
- W dniu podpisania umowy najemca wpłaci kaucję na rachunek bankowy Wynajmującego Rachunek ZDW PKO BP – Depozyty nr 03 1020 2892 0000 5102 0667 3273 ( wymagany dowód wpłaty ). Kaucja wynosi 200 % miesięcznego czynszu najmu netto ( bez podatku VAT ).
- Wynajmujący nie dopuszcza parkowania samochodów powyżej 3,5 t, na drodze dojazdowej oraz ciągach komunikacyjnych przed budynkiem,
- Najemca ponosi koszty utrzymania i eksploatacji przedmiotu najmu zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki nieruchomościami,
- Wszelkie remonty, adaptacje, ulepszenia Najemca może wykonać w oparciu o pisemne uzgodnienie z Wynajmującym własnym staraniem i na własny koszt. Zakres prac każdorazowo uzgadniany będzie w formie pisemnej.

Istnieje możliwość wizji lokalnej w godzinach od 7 do 15 po uprzednim uzgodnieniu z sekretariatem RDW w Nowym Sączu tel. 018 443 58 60.

## II. WARUNKI, JAKIE MUSZĄ SPEŁNIAĆ OFERENCI :

1. O najem mogą ubiegać się oferenci, którzy spełniają n/w warunki:
  - a) osoby prawne i fizyczne posiadające zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych;
  - b) spełniają warunki dodatkowe tj. wszystkie wymogi określone w niniejszych Materiałach Przetargowych,
2. Z postępowania przetargowego wyklucza się:
  - a) oferentów, którzy nie spełniają warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w niniejszych Materiałach Przetargowych;
  - b) oferentów, którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania;
  - c) oferentów, którzy nie złożyli oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu i dokumentów potwierdzających spełnienie tych warunków;
  - d) oferentów, którzy zalegają z płatnościami w stosunku do wynajmującego lub ich wiarygodność w ocenie wynajmującego jest na tyle niska, że nie gwarantuje terminowych rozliczeń pomiędzy oferentem i wynajmującym;

Ofertę oferenta wykluczonego z postępowania uznaje się za odrzuconą.

**IX. ZAŁĄCZNIKI**

1. Inwentaryzacja rzut kondygnacji bud. administracyjnego zał. 1.
2. Wzór oferty – zał. nr 2
3. Oświadczenie oferenta – zał. nr 3
4. Projekt umowy – zał. nr 4
5. Deklaracja zawarcia umowy ubezpieczenia – zał. nr 5

