

REGULAMIN
konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia
bufetu w siedzibie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu
z dnia 8 września 2025 roku

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Uczestnicy konkursu ofert na najem lokalu (zwanego Lokalem) składającego się z kuchni i bufetu oraz sali kawiarnianej, w celu prowadzenia bufetu w siedzibie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, zwanego „Konkuresem”:

1) Wynajmujący: Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu, al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, NIP: 778-10-12-911, REGON: 000514331;

2) Oferent: Podmiot, który złożył ofertę w Konkursie.

Po zawarciu umowy najmu nastąpi zmiana statusu Oferenta w Najemcę.

2. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i sporządzeniem oferty.

3. Konkurs prowadzony jest na podstawie Regulaminu konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia bufetu w siedzibie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, zwanego „Regulaminem”.

4. Konkurs przeprowadzi Komisja powołana przez Dyrektora Generalnego Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, zwana dalej „komisją”.

5. Do Konkursu nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

6. Lokal, zwany dalej „Lokalem” to zespół pomieszczeń określonych w § 2 ust. 6.

7. Oferent odpowiada wobec klientów korzystających z usług gastronomicznych Oferenta za jakość usług świadczonych w Lokalu określonych w § 3 ust. 1.

8. Klientami Oferenta są pracownicy Wynajmującego lub innych instytucji znajdujących się w siedzibie Wynajmującego, lub inne osoby z zewnątrz.

9. Wynajmujący zastrzega możliwość ograniczenia dostępu do budynku osób postronnych w przypadku zmiany organizacji ruchu w obiekcie. O powyższym Wynajmujący poinformuje Najemcę z co najmniej 2 miesięcznym wyprzedzeniem.

10. Oferent ma prawo dokonać oględzin Lokalu przed upływem terminu składania ofert. Wizja lokalna jest możliwa po wcześniejszym umówieniu terminu (tel. 61 854-13-06, e-mail: oi@poznan.uw.gov.pl). W wizji lokalnej mogą uczestniczyć jedynie osoby posiadające orzeczenie do celów sanitarno-epidemiologicznych, tj. dokument potwierdzający, że dana osoba nie jest nosicielem bakterii takich jak Salmonella i Shigella.

§ 2

Przedmiot Konkursu

1. Przedmiotem Konkursu jest oddanie w najem pomieszczeń usytuowanych na parterze nieruchomości położonej przy al. Niepodległości 16/18 w Poznaniu (budynek „A”) w celu prowadzenia bufetu.

2. Prowadzenie bufetu obejmuje świadczenie usług gastronomicznych polegających na sprzedaży produktów spożywczych w formie posiłków (dań) przygotowywanych przez Oferenta oraz sprzedaż innych produktów spożywczych takich jak np.: napoje, lody, ciasta, przekąski.
3. Lokal usytuowany jest na parterze budynku określonego w ust. 1 i znajduje się w kompleksie budynków „A”, „B” i „C”. Lokal jest wyposażony w sieci: wodociągową, elektryczną, kanalizacyjną i grzewczą.
4. Wynajmujący, w ramach umowy najmu, oddaje Najemcy do używania wyposażenie znajdujące się w Lokalu. Wyposażenie nie jest nowe i było używane. Wyposażenie lokalu stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu.
5. Najem dotyczy pomieszczeń o łącznej powierzchni 156,56 m² oraz wyposażenia określonego w ust. 4.
6. Na powierzchnię Lokalu składają się następujące pomieszczenia:
 - 1) pomieszczenia kuchni i bufetu o łącznej powierzchni 72,90 m², a w tym :
 - a) rozdzielnia – 19,50 m²,
 - b) bufet – 26,00 m²,
 - c) WC – 4,00 m²,
 - d) szatnia – 6,30 m²,
 - e) przedsionek – 5,30 m²,
 - f) komunikacja – 4,30 m²,
 - g) zmywalnia – 7,50 m²,
 - 2) sala kawiarniana o powierzchni 83,66 m².
7. Rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
8. Wynajmujący oddaje Lokal w najem na okres 5 lat.
9. W trakcie trwania umowy najmu Wynajmujący ma prawo do wyłącznego korzystania z sali kawiarnianej i jej wyposażenia przez maksymalnie 12 dni w roku kalendarzowym, co nie powoduje obniżenia opłat z tytułu czynszu najmu i opłat określonych w § 5 ust. 7. Wynajmujący pisemnie poinformuje Oferenta z co najmniej 2-dniowym wyprzedzeniem o terminie zajęcia sali kawiarnianej.
10. W przypadku organizacji przez Oferenta imprez okolicznościowych w sali kawiarnianej Oferent każdorazowo zapewni do dyspozycji pozostałych klientów możliwość korzystania z bufetu oraz możliwość zakupu dań i artykułów żywnościowych, a także dostęp do minimum 10 stolików. Oferent ma prawo do organizacji imprez okolicznościowych wyłącznie w dni funkcjonowania Wynajmującego w godzinach od 7:30 do 15:30. Ograniczenie określone w zdaniu poprzedzającym nie dotyczy imprez organizowanych przez Oferenta w uzgodnieniu z Wynajmującym.
11. Oferent ponosi wszelką odpowiedzialność za wyposażenie określone w ust. 4 znajdujące się w Lokalu. Oferent obowiązany jest do dbałości o stan techniczny przekazanego wyposażenia oraz składania pisemnych informacji o zaistnieniu zmiany jego stanu technicznego bądź wniosków dotyczących wycofania z użytkowania. Zastąpienie urządzenia bądź elementu wyposażenia zużytego i nie nadającego się do dalszej eksploatacji nowym, jest obowiązkiem Oferenta i będzie się odbywać na jego koszt, za

- pisemnie wyrażoną zgodą Wynajmującego. Po wygaśnięciu umowy najmu, Oferent może pozostawić urządzenie stanowiące wyposażenie wniesione do Lokalu w związku z zaistnieniem okoliczności określonej w zdaniu poprzedzającym, bez zwrotu kosztów jego zakupu przez Wynajmującego, bądź usunąć je do dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego w związku z rozwiązaniem lub upływem okresu trwania umowy najmu.
12. W czasie trwania umowy najmu Oferent jest zobowiązany do utrzymywania Lokalu i jego wyposażenia w należyтым stanie technicznym, wykonywania konserwacji, przeglądów oraz napraw uszkodzeń powstałych w związku z ich eksploatacją.
 13. Oferent obowiązany będzie do przedstawiania Wynajmującemu, na każde jego wezwanie, dokumentów potwierdzających wykonywanie czynności określonych w ust. 11. Terminy wykonywania przeglądów i konserwacji urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu określono w Załączniku nr 2 do Regulaminu.
 14. Obowiązkiem Oferenta jest posiadanie w okresie obowiązywania umowy najmu wszelkich wpisów do właściwych rejestrów, zgód, zezwoleń, pozwoleń, dopuszczeń i decyzji wydanych przez właściwe organy, uprawniających do prowadzenia w Lokalu działalności gospodarczej w dziedzinie gastronomii.
 15. Oferent we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość w Lokalu.
 16. Lokal powinien zostać wyposażony przez Oferenta w niezbędne urządzenia i sprzęt (pozostające jego własnością), w tym: wyciąg kuchenny, sztukce, zastawę stołową, garnki, naczynia itp.
 17. Oferent obowiązany jest do utrzymywania Lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz prowadzenia działalności w dziedzinie gastronomii zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także do wyposażenia Lokalu na własny koszt w niezbędny sprzęt ppoż.
 18. Oferent będzie prowadził działalność gospodarczą w Lokalu na własne ryzyko i odpowiedzialność, w tym będzie ponosił odpowiedzialność wynikającą ze skutków własnych działań i zaniechań, skutków działań i zaniechań zatrudnionych przez siebie pracowników oraz innych osób dopuszczonych przez Oferenta do przebywania w części Lokalu określonej w ust. 6 pkt 1.

§ 3

Określenie zakresu działalności prowadzonej w Lokalu

1. Oferent będzie prowadził bufet od poniedziałku do piątku i ewentualnie w soboty (tj. dni funkcjonowania Wynajmującego), z wyłączeniem dni świątecznych, w godzinach 7.30 - 15.30, w zakresie przygotowywania i sprzedaży:
 - 1) dań śniadaniowych;
 - 2) dań obiadowych w godzinach 11.00 - 15.30;
 - 3) artykułów spożywczych.
2. Najemca może rozszerzyć ofertę produktową przeznaczoną do sprzedaży w Lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W Lokalu obowiązuje zakaz sprzedaży alkoholu.

4. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia w każdym dniu świadczenia usługi co najmniej jednego tzw. „**dania dnia**” (zupa i drugie danie). Wynajmujący wymaga aby cena „dania dnia” nie przekroczyła kwoty **35,00 zł brutto**.
5. Dopuszcza się waloryzację ceny określonej w ust. 4. Waloryzacja może następować corocznie, począwszy od dnia 1 marca 2027 r., w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
6. Najemca obowiązany jest zamieszczać w miejscu widocznym dla klientów cennik dań śniadaniowych i obiadowych oraz innych produktów spożywczych oferowanych do sprzedaży w Lokalu.

§ 4

Warunki przystąpienia i udziału w Konkursie

1. W Konkursie mogą uczestniczyć Oferenci, którzy:
 - 1) aktualnie prowadzą działalność gospodarczą w dziedzinie gastronomii potwierdzoną wpisem do właściwego rejestru przedsiębiorców w zakresie będącym przedmiotem Konkursu,
 - 2) zobowiążą się do zapewnienia w ciągłej sprzedaży co najmniej produktów żywnościowych określonych w § 3 ust. 1 i 4 Regulaminu,
 - 3) wykażą, że posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i podawaniu dań w oparciu o półprodukty i gotowe potrawy (możliwość mycia warzyw nieokopowych, owoców i mięsa), napojów bezalkoholowych. W użyciu naczyń stołowe.
 - 4) posiadają co najmniej trzy lata doświadczenia w prowadzeniu bufetu lub stołówki lub miejsca zbiorowego żywienia,
 - 5) posiadają i będą posiadać przez cały okres obowiązywania umowy ważną polisę ubezpieczeniową na kwotę minimum 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych 00/100) odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w dziedzinie gastronomii, za szkody wyrządzone Wynajmującemu powstałe w trakcie realizacji umowy najmu,
 - 6) w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej w Lokalu w okresie trwania umowy najmu będą zatrudniać na umowę o pracę minimum 2 osoby, których zakres obowiązków związany będzie z przygotowywaniem posiłków lub / i obsługą bufetu,
 - 7) nie byli skazani prawomocnym wyrokiem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe,
 - 8) nie zalegają z opłacaniem danin publicznych,
 - 9) wobec których nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe, nie ogłoszono Ich upadłości, ani nie są w likwidacji,
 - 10) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację przedmiotu konkursu,
 - 11) wpłacą wadium w wysokości 5000 zł.
2. W celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w Konkursie Wynajmujący żąda złożenia w ofercie oświadczeń w zakresie ust. 1 pkt 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 (oświadczenia składane w formularzu ofertowym) i następujących dokumentów:

- 1) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
 - 2) wpis do rejestru zakładów podlegających urzędowej kontroli organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, zgodnie z ustawą z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. z 2023 r. poz. 1448) – aktualny na dzień złożenia,
 - 3) potwierdzonej przez Oferenta kopii polisy ubezpieczeniowej,
 - 4) kopii wpłaty wadium,
 - 5) oryginału pełnomocnictwa, jeżeli Oferent działa przez Pełnomocnika.
- 3. Oferta musi zawierać podpisany przez Oferenta wypełniony Formularz ofertowy (Załącznik nr 4) wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 2.**
4. **Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie do dnia 22.09.2025 r. do godziny 11.00** w siedzibie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, al. Niepodległości 16/18, Poznań, tj. w punkcie informacyjnym znajdującym się na parterze budynku, lub przesłać do siedziby Wynajmującego pod ww. adres (kod pocztowy: 61-713 Poznań). W przypadku przesyłek pocztowych liczy się data i godzina wpływu oferty do kancelarii Wynajmującego.
 5. **Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 22.09.2025 r. o godzinie 11.30** w pok. nr 469, bud. „A”, al. Niepodległości 16/18 w Poznaniu.
 6. Koperta musi zawierać nazwę firmy Oferenta i dokładny adres, telefon kontaktowy oraz dopisek: **„Oferta konkursowa na najem Lokalu w celu prowadzenia bufetu w siedzibie Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu. Nie otwierać do dnia 22.09.2025 r., godz. 11.30”**. Każda z dostarczonych ofert zostanie oznakowana poprzez odnotowanie na kopercie terminu jej złożenia (dzień i godzina wpływu).
 7. Każdy z Oferentów może złożyć tylko jedną ofertę.
 8. Oferta musi być podpisana przez Oferenta (zgodnie z zasadami reprezentacji) lub Pełnomocnika /Pełnomocników posiadającego /posiadających stosowne pełnomocnictwo /pełnomocnictwa. Oferty złożone po upływie terminu składania nie będą rozpatrywane.
 9. Oferta ważna jest minimum 60 dni od dnia składania ofert.
 10. Przed upływem terminu składania ofert Oferent może dokonać zmian lub wycofać złożoną ofertę. Zmian lub wycofania oferty należy dokonywać w formie pisemnej.
 11. W uzasadnionych przypadkach przed upływem terminu składania ofert Wynajmujący może dokonać zmiany warunków Konkursu zamieszczając informację o zmianie na stronie www.poznan.uw.gov.pl.
 12. Oferty składane w niniejszym Konkursie muszą być zabezpieczone **wadium** w wysokości **5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100)**.
 13. Wadium należy wpłacić przed terminem składania ofert (wadium musi się znaleźć na koncie Wynajmującego do upływu terminu składania ofert) na konto w NBP, Oddział w Poznaniu nr 59 1010 1469 0000 3913 9120 0000 z dopiskiem „Konkurs ofert na prowadzenie bufetu w Wielkopolskim Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu”. Kopię dowodu wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.
 14. Zwrot wadium nastąpi w terminie:
 - 1) w przypadku Oferenta, którego oferta została wybrana w konkursie - do 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu lub unieważnienia Konkursu,

- 2) w przypadku Oferentów, których oferty nie zostały wybrane w konkursie – do 14 dni od dnia ogłoszenia rozstrzygnięcia Konkursu na stronie internetowej Wynajmującego lub unieważnienia Konkursu.
15. Wynajmujący zatrzyma wadium w przypadku niepodpisania umowy najmu przez Oferenta, którego oferta została wybrana, w terminie wskazanym pisemnie przez Wynajmującego.
16. W przypadku zaistnienia okoliczności określonej w ust. 15 Wynajmujący ma prawo wybrania kolejnej oferty o najwyższej liczbie punktów spośród ofert złożonych w Konkursie.

§ 5

Zasady Konkursu

1. Konkurs uznaje się za ważny, jeżeli wpłynię co najmniej jedna oferta.
2. Złożone oferty weryfikuje i ocenia Komisja.
3. Komisja:
 - 1) przyjmuje oferty oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
 - 2) otwiera oferty,
 - 3) przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia Oferentów,
 - 4) dokonuje analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że żadna z ofert nie może zostać przyjęta,
 - 5) odrzuca ofertę, jeżeli oferta zawiera stawkę czynszu poniżej minimalnej miesięcznej stawki wynoszącej **25,00 zł brutto za 1 m²** części Lokalu określonego § 2 ust. 6 pkt 1 (tj. z wyłączeniem sali kawiarnianej) oraz poniżej **19,00 zł brutto za 1m²** sali kawiarnianej (tj. § 2 ust. 6 pkt 2) lub nie spełnia wymogów formalnych, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) może wystąpić do Oferenta z wnioskiem o uzupełnienie, w wyznaczonym terminie, brakujących dokumentów oraz poprawiać oczywiste omyłki rachunkowe z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
 - 7) sporządza protokół z wyboru oferty wraz z uzasadnieniem, który przedkłada Dyrektorowi Generalnemu Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu do zatwierdzenia,
 - 8) zawiadamia pisemnie Oferentów o wynikach lub unieważnieniu Konkursu zamieszczając jednocześnie powyższą informację na stronie www.poznan.uw.gov.pl.
4. Komisja dokonując oceny ofert będzie kierowała się kryterium 100% miesięcznej ceny najmu lokalu tj.:

Ip.	Przedmiot najmu	Powierzchnia m ²	Cena czynszu za 1 m ² najmu miesięcznie	Wartość (kol. 3 x kol. 4)
1	2	3	4	5
1	Kuchnia i bufet	72,90		
2	Sala konsumpcyjna	83,66		
RAZEM (miesięczna cena najmu)				

5. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która zaoferuje najwyższą miesięczną cenę najmu lokalu.
6. W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej miesięcznej ceny najmu Wynajmujący wezwie Oferentów do złożenia ofert dodatkowych. Cena w ofercie dodatkowej nie może być niższa niż w pierwotnej ofercie.
7. Oprócz czynszu najmu Oferent zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem Lokalu, w tym za:
 - 1) dostawy zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków (rozliczanie kosztu zgodnie ze wskazaniami podlicznika),
 - 2) dostawy gazu do podgrzewania wody,
 - 3) dostawy i zużycie energii elektrycznej (rozliczanie kosztu zgodnie ze wskazaniami podlicznika),
 - 4) centralne ogrzewanie,
 - 5) wywóz odpadów komunalnych,
 - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych,
 - 7) przegląd urządzeń klimatyzacyjnych i central wentylacyjnych,
 - 8) dozór obiektów.

Powyższe koszty rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (pkt 2, 4, 5, 6 i 8) lub do zużycia (pkt 1 i 3). Wysokość opłat za świadczenie wymienione w pkt 7 będzie ustalana na podstawie wartości faktur od Wykonawców i urządzeń, które znajdują się w wynajmowanym Lokalu.
8. Oferty złożone po terminie określonym w § 4 ust. 4 zostaną zwrócone.
9. W przypadku niepodpisania umowy najmu przez wybranego Oferenta w terminie określonym pisemnie przez Wynajmującego, Wynajmujący zastrzega możliwość wybrania kolejnej oferty o najwyższej miesięcznej cenie najmu.
10. Oferent, który w wyznaczonym terminie nie podpisze umowy, nie może ponownie brać udziału w Konkursie.

§ 6

Umowa najmu

1. Zawarcie umowy nastąpi po otrzymaniu przez Wynajmującego zgody właściwego organu na udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa Najemcy. Lokal zostanie przekazany Najemcy w dniu zawarcia umowy najmu. Wzór umowy najmu stanowi Załącznik nr 3. Najemca rozpocznie prowadzenie działalności gastronomicznej w ciągu 14 dni od daty przekazania Lokalu.
2. Umowa zostanie zawarta na okres 5 lat z możliwością wcześniejszego wypowiedzenia, określoną w umowie najmu.
3. Przed podpisaniem Umowy Oferent wpłaci Wynajmującemu kaucję na poczet ewentualnych szkód w wysokości 3-miesięcznego czynszu brutto. Kaucja ta zostanie

wpłacona na konto Wynajmującego i zwrócona, bez odsetek, po zakończeniu umowy, zgodnie z zapisami umowy najmu.

4. Czynsz najmu Lokalu zostanie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez Oferenta w wybranej ofercie. Czynsz będzie podlegał waloryzacji począwszy od 1 marca 2027 r.
5. Najemcę obowiązuje zakaz podnajmowania Lokalu i jego udostępniania osobom trzecim.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Wynajmującemu przysługuje prawo dokonania wyboru oferty wg kryterium określonego w § 5 ust. 4, jak również uznania, że Konkurs nie dał oczekiwanego rezultatu oraz unieważnienia Konkursu w każdym czasie bez podania przyczyny.
2. Postanowienia Regulaminu stanowią integralną część umowy najmu.
3. Decyzja Wynajmującego w kwestii wyboru najkorzystniejszej oferty jest ostateczna. Oferentom nie przysługują środki odwoławcze od wyników Konkursu.

Zatwierdzam

Dyrektor Generalny

(-) Jacek Wiśniewski

Załączniki do Regulaminu:

1. Rzut Lokalu.
2. Wykaz wyposażenia Lokalu.
3. Wzór umowy najmu Lokalu.
4. Formularz ofertowy.