

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o konkursie na najem pomieszczenia użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – kawiarenki w lokalu w obiekcie Park Słupna, zlokalizowanym przy ul. Stadionowej 13 w Mysłowicach

**REGULAMIN PISEMNEGO KONKURSU
NA NAJEM POMIESZCZENIA UŻYTKOWEGO Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE
DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ – KAWIARENKI W LOKALU W OBIEKcie PARK SŁUPNA,
ZLOKALIZOWANYM PRZY UL. STADIONOWEJ 13 W MYŚŁOWICACH**

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem konkursu jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Mysłowicach z siedzibą przy ul. Ks. Norberta Bończyka 32z.
2. Niniejszy regulamin określa zasady i warunki przeprowadzenia konkursu w formie przetargu pisemnego nieograniczonego na najem pomieszczenia użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w postaci kawiarenki w lokalu „Okrągłak” na terenie Park Słupna, zlokalizowanym przy ul. Stadionowej 13 w Mysłowicach.
3. Regulamin stanowi integralną część ogłoszenia o konkursie.
4. Celem konkursu jest wyłonienie najemcy pomieszczenia użytkowego, o którym mowa w § 1 ust. 2 (dalej także: „lokal”, „przedmiot najmu”), który będzie prowadził działalność restauracyjno-kawiarnianą, dbając o estetykę oraz jakość świadczonych usług, z uwzględnieniem sportowo-rekreacyjnego charakteru miejsca położenia lokalu, a jego działalność sprzyjać będzie promocji Miasta Mysłowice, umożliwiając integrację lokalnej społeczności.
5. Lokal usytuowany jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 191, o łącznej powierzchni 0.7660 ha, wpisanej w księdze wieczystej KW nr KA1L/00011635/3, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mysłowicach.
6. Do konkursu nie mają zastosowania przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.
7. Organizator ogłasza, organizuje i przeprowadza konkurs bezpośrednio.
8. Organizator może odwołać lub unieważnić konkurs w każdym czasie, bez podania przyczyny, podając informację o odwołaniu lub unieważnieniu niezwłocznie do publicznej wiadomości.
9. Konkurs zostanie przeprowadzony w siedzibie organizatora.
10. Informacje o konkursie i Regulamin konkursu zostaną opublikowane na stronie internetowej organizatora: <https://mosir.myslowice.pl> w zakładce BIP.
11. Pytania w sprawie konkursu można kierować na adres organizatora, za pomocą poczty elektronicznej na adres: sekretariat@mosir.myslowice.pl
12. Organizator udzieli odpowiedzi na pytanie związane z przedmiotem konkursu pod warunkiem, że wpłynie ono do organizatora nie później niż 3 dni przed upływem terminu składania ofert. Odpowiedź na pytania organizator zamieści na stronie internetowej <https://mosir.myslowice.pl> w zakładce BIP. Treść pytania jest przy tym podawana bez podawania danych pytającego.

§ 2

PRZEDMIOT KONKURSU

1. Przedmiotem konkursu jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 519,05m², który zlokalizowany zostanie w budynku „Okrągłak”, przy ul. Stadionowej 13 w Mysłowicach, przeznaczanego do prowadzenia działalności gastronomicznej w formie kawiarni. Miejsce przeznaczone do prowadzenia kawiarni znajduje się w części budynku „Okrągłak”, do której dostęp możliwy jest z kilku stron.
2. Opis powierzchni przeznaczonej pod najem znajduje się w dokumentacji dotyczącej rewitalizacji terenu „Park Słupna” w Mysłowicach, znajdującej się pod adresem:
https://myslowice.logintrade.net/zapytania_email,168059,f2d75a7757f4222e73edc0c2bc2f5f34.html:
dla części
3. Prowadzona działalność nie może zakłócać funkcjonowania obiektów położonych wokół przedmiotu najmu, w szczególności basenu rekreacyjnego, z którym musi być funkcjonalnie połączona.

§ 3

OKRES I WARUNKI NAJMU

1. Umowa zostanie zawarta na czas oznaczony – 10 lat od daty podpisania umowy.
2. Okres najmu może zostać przedłużony wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu zawartego przez strony najpóźniej na 12 miesięcy przed upływem terminu obowiązywania umowy.
3. Najemca ponosić będzie w całości koszty związane z eksploatacją i użytkowaniem wynajmowanego lokalu,
4. Najemca zobowiązany będzie do zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów.

§ 4

Warunki udziału w konkursie

1. Oferentowi służy prawo aranżacji sali konsumpcyjnej po zakończeniu prac i uzyskaniu zgody na użytkowanie z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa i sanitarnych ujętych w ramach wydanych uprzednio zezwoleń, decyzji, etc.
2. Oferent, o ile wcześniej nie zostały wydane, ponosi wyłączną odpowiedzialność oraz wszelkie koszty związane z uzyskaniem wymaganych prawem pozwoleń, uzgodnień, opinii i decyzji administracyjnych niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu, w szczególności:
 - a) decyzji o warunkach sanitarno-higienicznych (Państwowa Inspekcja Sanitarna),
 - b) uzgodnień lub opinii w zakresie ochrony przeciwpożarowej (Państwowa Straż Pożarna).
3. Wszelkie prace aranżacyjne, remontowe, modernizacyjne, instalacyjne lub wykończeniowe w lokalu mogą być wykonywane wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego. Zgoda wydawana jest na podstawie przedstawionego przez oferenta zakresu prac oraz ich harmonogramu w formie pisemnej lub elektronicznej.
4. Jeżeli co innego nie będzie wynikało z odrębnych pisemnych ustaleń MOSIR nie przewiduje zwrotu kosztów ewentualnych prac aranżacyjnych i modernizacyjnych o jakich mowa w ust. 3 nawet jeśli wyrazi zgodę na ich wykonanie.

§ 5

Wymagania dotyczące oferty

1. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie z adnotacją: „Oferta konkursowa na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej przy ul. Stadionowej 13 w Mysłowicach”, do dnia 26 maja 2026 roku , do godziny 12:00, w sekretariacie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji przy ul. Ks. Norberta Bończyka 32z, 41-400 Mysłowice lub przesłać ofertę na powyższy adres w nieprzekraczalnym terminie do 26 maja 2026 roku do godziny 12:00.

2. Oferta musi zawierać następujące elementy:
 - a) aktualny wypis z właściwego rejestru lub ewidencji (KRS, CEIDG, inny właściwy rejestr),
 - b) propozycję miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (słownie i liczbą), uwzględniając waloryzację czynszu zgodnie z zasadami określonymi w odrębnie zawartej umowie najmu,
 - c) opis koncepcji zagospodarowania obiektu, w tym co najmniej:
 - a. propozycję oferty sprzedażowej (menu),
 - b. koncepcji funkcjonowania kawiarni względem charakteru całego obiektu Słupna, misji MOSiR oraz Miasta Mysłowice, idei aktywności fizycznej i zdrowego trybu życia oraz integracji społeczności lokalnej,
 - c. koncepcja zagospodarowania terenu przylegającego do obiektu - ogródka letniego
 - d. opis planowanych działań integracyjnych, edukacyjnych i promocyjnych skierowanych do lokalnej społeczności
 - d) referencje lub inne dokumenty potwierdzające doświadczenie oferenta w prowadzeniu działalności o podobnym profilu,
 - e) oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem konkursu, akceptacji jego postanowień w całości oraz o braku zastrzeżeń co do warunków najmu i założeń technicznych i funkcjonalnych obiektu istniejących w chwili złożenia oferty.
3. Minimalna wysokość miesięcznego czynszu netto wynosi 30 zł (słownie: trzydzieści złotych) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, od której doliczany będzie podatek VAT według obowiązującej stawki. Czynsz może podlegać corocznej waloryzacji na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego zgodnie z zasadami określonymi w odrębnie zawartej umowie najmu, której treść zostanie wzajemnie uzgodniona z przyszłym Najemcą.
4. Jeżeli oferta składana jest przez upoważnionego przedstawiciela oferenta, do oferty należy dołączyć podpisane przez niego pełnomocnictwo.
5. Oferta może zawierać dodatkowe elementy, które oferent uzna za przydatne do oceny (np. wizualizacje aranżacji lokalu, harmonogram prac adaptacyjnych).
6. W przypadku stwierdzenia braków formalnych w ofercie, niejasności w złożonych dokumentach lub wątpliwości co do treści oferty, Komisja Konkursowa może jednokrotnie wezwać oferenta do złożenia brakujących dokumentów lub dodatkowych wyjaśnień w terminie wyznaczonym przez Komisję Konkursową, nie krótszym niż 3 dni robocze. Wezwanie zostanie przekazane oferentowi drogą elektroniczną na adres e-mail wskazany w ofercie lub pisemnie. Niezłożenie uzupełnień lub wyjaśnień w wyznaczonym terminie skutkuje odrzuceniem oferty bez dalszego rozpatrywania.
7. Wszelkie koszty sporządzenia i złożenia oferty ponosi oferent.
8. Każdy z oferentów może zgłosić tylko jedną ofertę.

§ 6

Kryteria oceniania ofert

1. Każda ze złożonych ofert będzie oceniana na podstawie zdobytych punktów, których według kryteriów określonych w ust. 2 zdobyć można maksymalnie 60.
2. Punkty będą przydzielane według następujących kryteriów:
 - a) wysokość zaproponowanego czynszu. Oferta otrzyma maksymalnie 10 punktów i będzie wyliczona według wzoru: $\text{Czynsz} = (\text{czynsz oferowany} / \text{czynsz najwyższy}) \times 10 \text{ pkt}$,
 - b) propozycja menu (od 0 do 10 pkt), oceniana na podstawie atrakcyjności, różnorodności, dopasowania do charakteru obiektu sportowo-rekreacyjnego i użytkowników MOSiR,

- c) zgodność koncepcji funkcjonowania kawiarni z charakterem sportowo-kulinarnym obiektu (od 1 do 10 pkt), oceniana na podstawie spójności z misją MOSiR i Miasta Myśłowice, promocji aktywności fizycznej, zdrowego trybu życia, integracji społeczności lokalnej,
- d) doświadczenie oferenta (od 1 do 10 pkt), oceniane na podstawie lat prowadzenia podobnej działalności gastronomicznej. Oferent za każdy rok prowadzenia działalności otrzyma 1 pkt maksymalnie 10,
- e) referencje oferenta (od 1 do 10 pkt), oceniane na podstawie jakości prowadzenia podobnej działalności gastronomicznej, pozytywnych opinii kontrahentów, wynajmujących. Oferent otrzyma 1 punkt za każdą pozytywną załączoną do oferty referencję bądź opinię.
- f) koncepcja zagospodarowania terenu przylegającego do obiektu - ogródek letni (od 1 do 10 pkt) - oceniane na podstawie atrakcyjności, funkcjonalności oraz zgodności z estetyką obiektu.

§ 7

Komisja Konkursowa

1. Konkurs przeprowadza Komisja Konkursowa powołana zarządzeniem Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Myśłowicach. Zarządzenie stanowi załącznik nr 2 do ogłoszenia o konkursie.
2. W skład Komisji Konkursowej wchodzi:
 - a. trzech przedstawicieli MOSiR Myśłowice wskazanych przez Dyrektora MOSiR;
 - b. dwóch przedstawicieli Urzędu Miasta Myśłowice wskazanych przez Kancelarię Prezydenta Miasta.
3. Komisja ze swego grona wybiera Przewodniczącego Komisji Konkursowej
4. Komisja Konkursowa działa w pełnym składzie, a jej rozstrzygnięcia zapadają zwykłą większością głosów.
5. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Konkursowej.
6. W konkursie nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Konkursowej ani też osoby pozostające z nimi w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa.

§ 8

WAŻNOŚĆ KONKURSU

1. Konkurs może się odbyć choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w ogłoszeniu i regulaminie konkursu.
2. Konkurs uważa się za nierozstrzygnięty w przypadku, gdy:
 - a) nie wpłynęła żadna oferta,
 - b) Komisja Konkursowa odrzuciła wszystkie oferty.

§ 9

PRZEBIEG KONKURSU

1. Konkurs składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Otwarcie ofert jest jawne i odbędzie się w dniu 26 maja 2026 roku o godzinie 13:00, w siedzibie organizatora konkursu przy ul. Ks. Norberta Bończyka 32z w Myśłowicach.
3. W części jawnej mogą brać udział oferenci lub upoważnieni przedstawiciele oferentów. Przewodniczący Komisji Konkursowej w pierwszej kolejności stwierdza prawidłowość ogłoszenia konkursu, ustala i podaje liczbę złożonych ofert oraz odrzuca oferty złożone po terminie. Po stwierdzeniu przez Przewodniczącego Komisji Konkursowej prawidłowości ogłoszenia konkursu, Komisja Konkursowa dokonuje otwarcia ofert w kolejności ich złożenia oraz wstępnie:
 - a) sprawdza czy oferta nie została naruszona,
 - b) sprawdza czy oferta zawiera wymagane dokumenty, określone w niniejszym regulaminie,

- c) przyjmuje dodatkowe oświadczenia zgłaszane przez oferentów,
 - d) kwalifikuje oferty i ogłasza, które zostały zakwalifikowane do części niejawnej konkursu.
4. Przewodniczący Komisji Konkursowej informuje zebranych oferentów lub ich upoważnionych przedstawicieli o przewidywanym terminie ogłoszenia wyników konkursu.
 5. Termin ogłoszenia wyników może zostać przedłużony stosownie do potrzeb Komisji Konkursowej, o czym ta zawiadamia poprzez umieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Miejskim Ośrodku Sportu i Rekreacji w Mysłowicach przy ul. Ks. Norberta Bończyka 32z oraz na stronie internetowej organizatora: <https://mosir.myslowice.pl> w zakładce BIP.
 6. Komisja Konkursowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej konkursu, jeżeli:
 - a) nie odpowiadają warunkom konkursu,
 - b) nie zawierają danych jakie zgodnie z warunkami konkursu powinna zawierać oferta lub dane te są niekompletne,
 - c) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
 7. W części niejawnej uczestniczą wyłącznie członkowie Komisji Konkursowej.
 8. W części niejawnej konkursu Komisja Konkursowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty brane są pod uwagę kryteria określone w § 6 niniejszego regulaminu.
 9. Po zakończeniu postępowania konkursowego Komisja Konkursowa sporządza protokół zawierający w szczególności:
 - a) termin i miejsce konkursu,
 - b) opis przedmiotu konkursu oraz listę oferentów, którzy przystąpili do udziału w konkursie,
 - c) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez oferentów,
 - d) informację o oferentach dopuszczonych i niedopuszczonych do udziału w konkursie wraz z uzasadnieniem,
 - e) informację o punktacji przyznanej każdej z ofert,
 - f) informację o wyborze oferty najkorzystniejszej, nazwę albo firmę oraz siedzibę oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę lub stwierdzenie, że nie wybrano żadnej z ofert.
 10. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Konkursowej.
 11. Konkurs uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła żadna oferta albo żadna z ofert nie została wybrana przez Komisję Konkursową.
 12. Konkurs wygrywa oferent, który uzyska najwyższą liczbę punktów. W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów przez dwóch lub więcej oferentów Komisja Konkursowa może przeprowadzić dodatkowe negocjacje albo rekomendować organizatorowi wybór oferty o wyższej ocenie merytorycznej.

§ 10

Zakończenie konkursu

1. Konkurs uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu z posiedzenia Komisji Konkursowej.
2. Informację o wyniku konkursu przekazuje się jego uczestnikom, w formie pisemnej, w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia zamknięcia postępowania konkursowego oraz w tym samym terminie podaje do publicznej wiadomości wywieszając ją na tablicy ogłoszeń w Miejskim Ośrodku Sportu i Rekreacji w Mysłowicach przy ul. Ks. Norberta Bończyka 32z oraz zamieszczając stosowne ogłoszenie na stronie internetowej organizatora: <https://mosir.myslowice.pl> w zakładce BIP.
3. Uczestnik konkursu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem konkursu do Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mysłowicach.

4. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia podania informacji o wyniku konkursu do publicznej wiadomości. Organizator konkursu może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności konkursowych albo unieważnić konkurs. W przypadku wniesienia skargi organizator konkursu wstrzymuje, do czasu jej rozpatrzenia, dalsze czynności związane z najmem lokalu.

§ 11

Umowa najmu

1. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie nie dłuższym niż 60 dni od daty ogłoszenia wyniku konkursu, przy czym umowa będzie obowiązywała od dnia oddania obiektu do użytkowania. Wynajmujący wyraża zgodę na wcześniejsze oddanie Najemcy lokalu celem wykonania w nim prac adaptacyjnych. Najemca zobowiązany będzie rozpocząć działalność gospodarczą w przedmiotowym lokalu w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od oddania obiektu do użytkowania, z tą też chwilą Wynajmujący rozpocznie naliczanie czynszu. W okresie adaptacji lokalu Najemca ponosić będzie wszystkie niezbędne opłaty, w szczególności za media niezbędne do wykonania prac adaptacyjnych.
2. Nieprzystąpienie przez oferenta do podpisania umowy w ww. terminie, równoznaczne jest z odstąpieniem od zawarcia umowy. Organizator może wówczas wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.
3. Umowę najmu z oferentem, który wygrał konkurs, zawiera Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mysłowicach.

§ 12

Prawa organizatora

Organizator konkursu zastrzega sobie prawo do:

- a) zaproszenia wybranych oferentów na rozmowę wyjaśniającą, negocjacyjną lub prezentację oferty,
- b) zakończenia postępowania konkursowego bez dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty, w szczególności, gdy uzna, że żadna z ofert nie spełnia wymagań regulaminu lub interes organizatora tego wymaga, bez obowiązku uzasadnienia decyzji i bez roszczeń ze strony oferentów.

§ 13

Postanowienia końcowe

- 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.**
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego ogłoszenia.
3. Ewentualne spory wynikające z konkursu rozstrzyga sąd właściwy miejscowo dla siedziby organizatora.
4. Decyzja o wyborze najkorzystniejszej oferty lub o niewybraniu żadnej z ofert jest ostateczna i nie podlega odwołaniu ani zaskarżeniu w trybie administracyjnym.