

Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o.
ogłasza konkurs na wynajem lokali usługowych
w budynku przy ul. Pokoleń Lechii Gdańsk 1 w Gdańsku
z przeznaczeniem na działalność sportową, rozrywkową i rekreacyjną
na następujących warunkach

1. **Lokalizacja i powierzchnia lokali:** Gdańsk, ulica Pokoleń Lechii Gdańsk 1, Stadion Polsat Plus Arena Gdańsk, wejście – wspólne dla wszystkich lokali – od strony parkingu P5; powierzchnia lokali: zgodnie z załącznikiem do ogłoszenia.
2. **Opis lokalu:** Lokale usługowe, będące przedmiotem konkursu, zwany dalej „Lokalami”, znajdujące się na terenie stadionu Polsat Plus Arena Gdańsk (zwanego dalej „Stadionem”), stanowią odrębne, wydzielone ściankami działowymi pomieszczenia, dostępne ze wspólnego korytarza, ze wspólnym węzłem sanitarnym i zapleczem socjalnym. Każdy lokal wyposażony jest w instalację elektryczną. Lokale posiadają dostęp pieszy – przez wspólne wejście. Lokale są ogrzewane przy pomocy nagrzewnic elektrycznych i centrali wentylacyjnej.
3. **Przeznaczenie Lokali i sposób ich zagospodarowania:** Lokale przeznaczone są pod działalność sportową, rozrywkową i rekreacyjną, z tym zastrzeżeniem, że co najmniej 40% powierzchni każdego Lokalu zostanie przeznaczone na działalność służącą uprawianiu dyscyplin sportowych, które zostały zaliczone w poczet dyscyplin olimpijskich począwszy od roku 2000, lub które zostaną lub mogą zostać zaliczone w poczet dyscyplin olimpijskich w przyszłości, zaś w terminie 36 miesięcy od dnia wydania 100% powierzchni każdego Lokalu zostanie przeznaczone na działalność służącą uprawianiu takich dyscyplin sportowych. Prace adaptacyjne w Lokalach związane z przystosowaniem ich do działalności prowadzonej przez najemców, w tym do działalności służącej uprawianiu wyżej wskazanych dyscyplin sportowych obciążają najemcę Lokalu.
4. **Okres najmu:** Daty wydania Lokali oraz okres najmu zostały wskazane w załączniku do ogłoszenia.
5. **Warunki korzystania z Lokalu.** Niezależnie od ograniczeń związanych z naprawami, usuwaniem awarii, bądź planowymi pracami adaptacyjnymi lub remontowymi, dostęp do Lokali może być wyłączony z uwagi na imprezy masowe organizowane na Stadionie, przez łączny okres 45 dni w danym roku kalendarzowym objętym okresem najmu. Najemcy nie będzie przysługiwać zwolnienie od czynszu lub innych opłat za taki okres wyłączenia dostępu do Lokalu. Niezależnie od powyższego możliwość korzystania przez najemcę z Lokalu może być wyłączona w przypadku gdy zażąda tego organizator imprezy masowej odbywającej się na Stadionie, trwającego nieprzerwanie przez okres od 2 do 45 dni. W takim przypadku najemca będzie zobowiązany do opróżnienia Lokalu na swój koszt i ryzyko, jak również zostanie zwolniony z czynszu i innych opłat za okres wyłączenia korzystania z Lokalu. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie będzie uprawniony do dalszego oddawania Lokalu do używania lub korzystania osobom trzecim – na jakiegokolwiek podstawie prawnej lub bez podstawy prawnej. Pozostałe warunki korzystania z Lokalu zostaną określone w projekcie umowy najmu, który zostanie przedstawiony oferentowi lub oferentom, których oferty zostaną wybrane jako najkorzystniejsze.
6. **Prawa marketingowe:** Spółka Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o. zastrzega sobie wyłączne prawo do nadania nazwy własnej części Stadionu obejmującej Lokale, w tym do sprzedaży praw do tej nazwy, zaś najemcy Lokali będą zobowiązani do przestrzegania praw marketingowych związanych z nazwą. Spółka Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o.



- będzie uprawniona do wykorzystania wizerunku Lokali do własnych celów marketingowych, bez opłat.
7. **Oplaty za wynajem:** Minimalna wysokość czynszu za 1m² w poszczególnych Lokalach została wskazana w załączniku do ogłoszenia. Czynsz będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen konsumpcyjnych towarów i usług o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku ubiegłym, ustalony na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Monitorze Polskim. W przypadku gdy wskaźnik będzie ujemny wysokość czynszu nie ulegnie zmianie. Niezależnie od waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia każdego z następujących lat: 2024 (z wyłączeniem Lokalu N6), 2026, 2028 czynsz wzrośnie w stosunku do czynszu za rok poprzedni o dodatkową stawkę zaoferowaną przez najemcę. Od zaoferowanego miesięcznego czynszu najemca będzie opłacał podatek VAT w wysokości 23%. Niezależnie od czynszu najemca będzie pokrywał koszty dostawy mediów do Lokalu (na podstawie refaktur wystawianych przez wynajmującego w oparciu o odczyty podliczników oraz faktury wystawiane wynajmującemu przez dostawców mediów), opłatę serwisową – obejmującą serwis urządzeń stanowiących wyposażenie Stadionu, sprzątanie części wspólnych i utrzymanie czystości toalet, oraz opłatę marketingową – wskazane w załączniku do ogłoszenia. Wynajmujący nie zapewnia wywozu śmieci oraz usług serwisu sprzątającego w Lokalach. Najemca Lokalu będzie zobowiązany do zawarcia – we własnym zakresie i na własny koszt – umów na wywóz śmieci.
8. **Termin i miejsce składania pisemnych ofert:** pisemne oferty w zamkniętych kopertach z napisem: „Konkurs na wynajem lokalu usługowego w budynku stadionu Polsat Plus Arena Gdańsk 80-560 przy ul. Pokoleń Lechii Gdańsk 1 w Gdańsku” należy składać do dnia 30.11.2022 roku do godz. 16:00 w sekretariacie zarządu spółki Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o., przy 80-560 ul. Pokoleń Lechii Gdańsk 1 w Gdańsku. Warunkiem niezbędnym przyjęcia oferty jest okazanie potwierdzenia przelewu, bądź innego dokumentu stanowiącego dowód opłacenia wadium, o którym mowa w pkt. 12.
9. **Pisemne oferty powinny zawierać:**
- a) imię nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
 - b) wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub odpis aktualny z KRS,
 - c) datę sporządzenia oferty,
 - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami i przedmiotem konkursu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - e) wskazanie Lokalu objętego ofertą,
 - f) opis działalności, którą najemca będzie prowadzić w Lokalu objętym ofertą – ze szczególnym uwzględnieniem działalności służącej uprawianiu dyscyplin sportowych, o których mowa w pkt.3, wraz z uzasadnieniem, że dyscypliny sportowe wskazane w ofercie spełniają warunki, o których mowa w pkt.3,
 - g) oferowaną miesięczną stawkę czynszu najmu Lokalu objętego ofertą – nie mniejszą niż stawka wywoławcza,
 - h) oferowaną stawkę wzrostu czynszu najmu Lokalu objętego ofertą, obowiązującą od 1 stycznia każdego z następujących lat: 2024 (nie dotyczy Lokalu N6), 2026, 2028,
 - i) termin osiągnięcia wymogu przeznaczenia 100% powierzchni Lokalu objętego ofertą na działalność służącą uprawianiu dyscyplin sportowych, o których mowa w pkt.3.
- Oferta winna zostać sporządzona z wykorzystaniem załącznika do ogłoszenia. Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wpłaty wadium. Składając ofertę oferent akceptuje stawkę serwisową oraz stawkę marketingową wskazane w załączniku do ogłoszenia.



10. **Zakres przedmiotowy i podmiotowy oferty:** Oferent zainteresowany więcej niż jednym Lokalem winien złożyć odrębne oferty dla poszczególnych Lokali. Oferty będą rozpatrywane w grupach – w podziale na poszczególne Lokale. Dopuszcza się złożenie łącznej oferty na wszystkie Lokale. Oferty obejmujące wszystkie Lokale będą rozpatrywane z pierwszeństwem przed ofertami na poszczególne Lokale, pod warunkiem, że będą spełniać kryteria wskazane w pkt.9. W przypadku ofert łącznych obejmujących wszystkie Lokale dopuszcza się obniżenie stawki opłaty serwisowej do poziomu 1,50 zł netto za m², pod warunkiem przyjęcia przez oferenta obowiązku zapewnienia serwisu sprzątającego i utrzymania czystości toalet w częściach wspólnych. Dopuszcza się składanie ofert zarówno przez samodzielnie występujących oferentów, jak również przez oferentów działających wspólnie (konsorcja).
11. **Kryteria oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty:** Podstawowym kryterium oceny ofert będzie wysokość czynszu najmu Lokalu objętego ofertą za cały okres najmu, uwzględniająca wzrost obowiązujący od 1 stycznia każdego z następujących lat: 2024, 2026, 2028. Dodatkowymi kryteriami oceny ofert będą a) spełnianie przez działalność proponowaną przez oferenta warunków wskazanych w pkt.3, b) proponowany termin osiągnięcia wymogu przeznaczenia 100% powierzchni Lokalu na działalność służącą uprawianiu dyscyplin sportowych wskazanych w pkt.3.
12. **Warunki wstępne uczestnictwa w przetargu:**
opłacenie wadium w kwocie: 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) – zarówno dla oferty na dany Lokal, jak i dla oferty łącznej na wszystkie Lokale; wadium należy wpłacić na konto spółki Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o.: **90 1240 1268 1111 0010 6658 9854**
a) najpóźniej do dnia 28.11.2022 roku; wadium wpłacone przez oferenta, który wygra konkurs zaliczone zostanie na poczet czynszu najmu Lokalu. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone.
13. **Otwarcie ofert i rozstrzygnięcie konkursu:** Otwarcie ofert będzie miało charakter niepubliczny. Oferty niespełniające warunku wskazanego w pkt.3, niezawierające wszystkich informacji wymienionych w pkt.9 lub niespełniające warunków wstępnych, o których mowa w pkt.12 powyżej zostaną odrzucone bez dalszego rozpatrywania. Konkurs zostanie rozstrzygnięty w terminie 14 dni od końca terminu na składanie ofert. Rozstrzygnięcie konkursu będzie miało charakter niepubliczny.
14. **Skutki uchylecia się od zawarcia umowy najmu:** Wadium ulegnie przepadkowi, jeżeli oferent, który wygrał konkurs uchyli się od podpisania umowy najmu w terminie 60 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu.
15. **Ustalenia dodatkowe:**
Dodatkowe informacje można będzie uzyskać w siedzibie spółki Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o., pocztą elektroniczną office@arenagdansk.com. Wizja lokalna możliwa będzie w dniach 20.11.2022 w godzinach 10-14 po uprzednim umówieniu telefonicznym tel. 58 768 84 22. W przypadku, gdy najwyższą ocenę uzyskają dwie lub więcej ofert, spółka Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o. zorganizuje dodatkowy etap konkursu, ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. W jego ramach z każdym z tych oferentów z osobna przeprowadzone zostaną negocjacje, w oparciu o przedstawione uzupełniające oferty pisemne, zmierzające do wyłonienia zwycięzcy konkursu. Konkurs uznany zostanie za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli:
a) żadna z ofert złożonych w konkursie nie będzie co najmniej równa minimalnej stawce czynszu, o której mowa w pkt.7,
b) na konkurs nie wpłynęła żadna oferta.
- Przebieg konkursu objęty jest tajemnicą handlową i ma charakter niepubliczny. W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia konkursu, dane zwycięskiego oferenta będą mogły zostać ujawnione nie wcześniej niż po zawarciu umowy najmu.

16. **Zastrzeżenie:** Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo odwołania konkursu, zmiany jego warunków, oraz zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert również z innych powodów, niż wymienione w pkt. 15 niniejszego ogłoszenia bez konieczności podawania uzasadnienia.

Opublikowano 07.11.2022 r.

PREZES ZARZĄDU

Paweł Buczyński

ARENA GDAŃSK OPERATOR Sp. z o.o.
ul. Pokoleń Lechii Gdańsk 1, 80-560 Gdańsk
tel. 58 768 84 22, fax 58 768 84 23
e-mail: office@arenagdansk.com
NIP: 957-103-11-74, Regon: 220929926
KRS: 0000345704
Pełno S.A., PL 90 1240 1268 1111 1201 1201