

Szczecin, dnia 19.05.2025 r.

ADS-148-21(1)/2025

Informacja o zamiarze oddania w najem na okres od 1 czerwca 2025 r. do 30 września 2025 r. pomieszczeń kuchni i stołówki stanowiącej część nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kościelnej 35, 35a w Dziwnowie

/dokument zwany dalej „**Instrukcją**” zawierający opis przedsięwzięcia oraz sposób (tok) postępowania w sprawie wyboru najemcy oraz warunki, po spełnieniu których umowa najmu może być z nim zawarta/

Dział I. Opis przedsięwzięcia

1. **Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie** (zwany dalej jako „**Wynajmujący**” lub w skrócie „**ZUT**”) zainteresowany jest oddaniem w najem pomieszczeń kuchni i stołówki stanowiącej część nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kościelnej 35, 35a w Dziwnowie (woj. Zachodniopomorskie, pow. Kamieński, kod pocztowy: 72-420). Na wyposażeniu wskazanej kuchni i stołówki pozostają maszyny, urządzenia gastronomiczne, meble i sprzęt kuchenny, których wykaz stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Instrukcji. Łączna powierzchnia pomieszczeń kuchni i stołówki (przedmiot najmu) wynosi 210,07 m² (mapa wskazanej powierzchni najmu stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej Instrukcji).
2. Wstępne oczekiwania ze strony ZUT dotyczące warunków oddania ww. pomieszczeń kuchni i stołówki (wraz ze wskazanym w załączniku nr 1 do Instrukcji wyposażeniem) w najem:
 - 4) Okres najmu (zwany dalej „Okresem Najmu”): od 01.06.2025 r. do 30.09.2025 r.
(możliwe jest przesunięcie wskazanego okresu, tak aby jego początek rozpoczynał się od dnia przypadającego po dniu 01.06.2025 r. przy czym nie później niż od dnia 26.06.2025 r., a koniec nie wcześniej niż 31.08.2025 r.).
- 2) Wykorzystanie przedmiotu najmu: wyłącznie z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, polegającą na wykonywaniu tam przez najemcę usług restauracyjnych, obejmujących gotowanie i innego rodzaju przygotowywanie posiłków oraz ich podawanie (w tym podawanie napojów do posiłków), dla ogółu zainteresowanych klientów, z zastrzeżeniem dodatkowych postanowień pkt 3) i 6) poniżej.

- 3) Usługi restauracyjne, o których mowa w pkt 2) powyżej (dalej „usługi restauracyjne”) mają obejmować gotowanie i innego rodzaju przygotowywanie, jak też podawanie takich posiłków jak: śniadania, obiady (w tym podawanie napojów do tych posiłków) z przeznaczeniem, w pierwszej kolejności, dla zainteresowanych wczasowiczów ZUT przebywających w OW Dziwnów.
- 4) Menu dwutygodniowe dla usług restauracyjnych (w całym Okresie Najmu) powinno spełniać następujące wymagania: zawierać podział na śniadania, obiady przy założeniu, że kaloryczność winna być zgodna z ogólnie przyjętymi normami w żywieniu oraz nie może być mniejsza niż: śniadanie - 700 kcal za zestaw, obiad - 1200 kcal za zestaw. Zestawy muszą zawierać ciepłe posiłki oraz minimum dwa dania do wyboru w ramach każdego posiłku. Dodatkowo menu obiadowe należy rozszerzyć o ofertę zup, dań jarskich i deser. Menu śniadaniowe powinno zawierać również dwa rodzaje pieczywa do wyboru, masło, margarynę, wędliny, sery, warzywa. Do wszystkich posiłków napoje gorące do wyboru (kawa, herbata, kakao) oraz do wyboru zimny kompot lub woda. Dodatkowo codzienne menu będzie zwiększone o bufet śniadaniowy (tj. płatki, musli, mleko zimne i ciepłe, dżemy, miody, owoce, ketchup, musztarda, majonez).
- 5) Wynagrodzenie najemcy za świadczenie usług restauracyjnych będzie opłacane wyłącznie przez klientów zainteresowanych skorzystaniem z nich na zasadzie dobrowolności. ZUT nie będzie zobowiązany do jakiegokolwiek partycypacji w zapłacie za posiłki, ani też zobowiązany do zapewnienia najemcy określonej liczby klientów (jako osób zainteresowanych nabywaniem posiłków). Powyższe dotyczyć będzie również wczasowiczów ZUT przebywających w OW Dziwnów (wczasowicze ci także płacą we własnym zakresie i nie będą mieć narzuconego obowiązku wykupywania posiłków).
- 6) W ramach lub w związku z wykonywaniem umowy najmu (w tym usług restauracyjnych) ZUT nie dopuszcza możliwości sprzedawania i podawania napojów alkoholowych. Wyklucza się również kuchnie przygotowujące posiłki z mrożonek oraz w kuchenkach mikrofalowych.
- 7) Najemca obowiązany będzie do pokrycia zapłaty podatku od nieruchomości (w części dotyczącej przedmiotu najmu) i innych podatków oraz opłat z tytułu uruchomienia i prowadzenia działalności w zakresie wykonywania usług restauracyjnych w przedmiocie najmu.
- 8) Najemca obowiązany będzie również do ponoszenia powstałych od dnia przekazania przedmiotu najmu przez ZUT najemcy do dnia zakończenia Okresu Najmu kosztów zużycia gazu na potrzeby urządzeń kuchennych (gaz kuchenkowy), a także uczestniczyć w ponoszeniu innych kosztów eksploatacyjnych, powstałych w związku z używaniem przedmiotu najmu takich jak koszty zużycia energii elektrycznej, zaopatrzenia i zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania zimnej wody oraz wywozu odpadów (śmieci) i odpadów pokonsumpcyjnych z kuchni w tym tłuszczów.

3. Wstępny projekt umowy najmu i realizacji usług restauracyjnych, uwzględniający postanowienia ust. 2 powyżej, stanowi **załącznik nr 3** do Instrukcji.
4. Wstępny mechanizm ustalenia przypadających na najemcę kosztów, o których mowa w ust. 2 pkt 8) powyżej określa **załącznik nr 4** do Instrukcji.¹

Dział II. Tok postępowania postanowienia ogólne

1. Postępowanie w sprawie wyboru najemcy dla przedmiotu najmu, o którym mowa w dziale I powyżej **jest czteroetapowe**, z zastrzeżeniem **ust. 4 i 5 poniżej**. Pierwszy etap stanowi złożenie przez zainteresowany podmiot wniosku o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu (i w konsekwencji wykonywania usług restauracyjnych). Drugi etap stanowią negocjacje, które ZUT przeprowadzi z podmiotami spośród ogółu podmiotów, którzy złożą wnioski jak wyżej. W trzecim etapie wybrane przez ZUT podmioty, spośród tych, z którymi prowadzone były negocjacje jak wyżej, zostaną zaproszone do złożenia oferty na wykonywanie najmu oraz usług restauracyjnych. W czwartym etapie, ZUT - spośród złożonych ofert – oceni i wybierze ofertę najkorzystniejszą.
2. Szczegółowe działania podejmowane w ramach każdego z etapów, o których mowa powyżej regulują odpowiednio postanowienia działu III, działu IV, działu V oraz działu VI Instrukcji.
3. Drugi i kolejne etapy, spośród wskazanych w ust. 1 powyżej będą podejmowane tylko wtedy, gdy w świetle postanowień odpowiednio:
 - 1) działu III Instrukcji (w etapie pierwszym) - będzie złożony przynajmniej jeden wniosek o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu (i w konsekwencji wykonywania usług restauracyjnych),
 - 2) działu IV Instrukcji (w etapie drugim) – będzie przynajmniej jeden podmiot, spośród składających wniosek jak wyżej, którego ZUT zaprosi do udziału w negocjacjach w sprawie warunków wykonywania umowy najmu i wykonywania usług restauracyjnych,
 - 3) działu V Instrukcji (w etapie trzecim) – będzie przynajmniej jeden podmiot, spośród uczestniczących w negocjacjach jak wyżej, którego ZUT zaprosi do złożenia oferty, który złoży ofertę na wykonywanie najmu oraz usług restauracyjnych,
 - 4) działu VI Instrukcji (w etapie czwartym) – złożona zostanie ZUT przynajmniej jedna oferta ważna w rozumieniu postanowień działu VI ust. 1, a niniejsze postępowanie nie ulegnie unieważnieniu z przyczyn wskazanych w dziale VIII Instrukcji.

¹ Odpowiednik załącznika nr 4 Umowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 projektu Umowy

4. W przypadku, gdy będzie złożony, stosownie do działu III Instrukcji, tylko jeden wniosek o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu (i w konsekwencji wykonywania usług restauracyjnych) **pominięty zostanie etap trzeci (zaproszenie do złożenia oferty) i etap czwarty (ocena oferty i wybór oferty najkorzystniejszej)** a do zawarcia umowy dojdzie wyłącznie w ramach negocjacji prowadzonych z podmiotem (jedynym), który złożył wniosek, stosownie do działu III Instrukcji, bez konieczności przedkładania oferty (ustalenia, które wejdą do umowy według wzoru z załącznik nr 3 Instrukcji, w tym wysokość czynszu i ceny posiłków, będą wynikiem negocjacji).
5. Niezależnie od postanowień ust. 3 i 4 powyżej ZUT zastrzega sobie prawo przerwania niniejszego postępowania poprzez odstąpienie od zaproszenia do negocjacji, przerwania prowadzonych negocjacji lub rezygnacji od zaproszenia do składania ofert, bez podania przyczyn.
6. O ile w postanowieniach działów poniższych Instrukcji, w konkretnej sytuacji wyraźnie nie wskazano inaczej, wynikające z niniejszego dokumentu informacje i powiadomienia, przekazywane pomiędzy ZUT a podmiotami uczestniczącymi w poszczególnych etapach (podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy najmu) będą przekazywane przy użyciu poczty elektronicznej e-mail. Ze strony ZUT wskazany adres poczty elektronicznej (e-mail) to: ads@zut.edu.pl . W odniesieniu do podmiotu zainteresowanego zawarciem umowy przyjęte będzie, iż dane w zakresie wyżej wskazanej poczty elektronicznej e-mail stanowią w pierwszej kolejności dane (adres poczty e-mail) podane we wniosku o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu lub w innych dokumentach, składanych w związku z udziałem w niniejszym postępowaniu. Jeżeli brak będzie tego typu danych adresowych na danym etapie, możliwe będzie również wykorzystanie adresu poczty e-mail podmiotu, który (w ramach pierwszego etapu) złoży wniosek o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu, uzyskanego od niego telefonicznie lub ustalonego z jego strony internetowej.
7. Osobą do kontaktu w sprawach niniejszego postępowania jest Joanna Siołkowska-Duda, tel. 91 449-44-04 lub Karolina Nowakowska tel. 91 449-43-05 (w dniach poniedziałek - piątek, w godz. 8-15).
8. Każdemu zainteresowanemu uczestnictwem w niniejszym postępowaniu przysługuje prawo wizji lokalnej przedmiotu najmu, po wcześniejszym umówieniu się z przedstawicielem ZUT, w szczególności poprzez kontakt z osobą w ust. 7 powyżej.

Dział III. Wniosek

1. Wniosek o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu winien być złożony nie później niż **do dnia 23.05.2025 r. do godziny 12.00**. Niniejszy termin uznaje się za zachowany, jeżeli przed jego upływem wniosek powyższy zostanie złożony w miejscu wskazanym w ust. 4 poniżej (lub na adres poczty e-mail wskazany w ust. 5 poniżej). Wyznaczony w niniejszym ustępie termin składania wniosków, ZUT może przesunąć poprzez zamieszczenie informacji w tym zakresie na stronie internetowej <http://www.bip.zut.edu.pl/bip-informacje/najemdzierzawa/aktualne-oferty-na-najemdzierzawe.html> (gdzie zamieszczony został niniejszy dokument). Powyższe przesunięcie terminu składania wniosków będzie jednak dopuszczalne wyłącznie przed upływem dotychczasowego terminu.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powyżej powinien podawać nazwę (firmę) albo imię i nazwisko podmiotu/podmiotów, którzy wniosek składają, osobę i dane do kontaktu z wnioskodawcą (w szczególności numer telefonu do wnioskodawcy lub osoby przez niego upoważnionej oraz adres poczty e-mail wnioskodawcy - do kontaktu w sposób, o którym mowa w dziale II ust. 5), a także wskazywać na sprawę, w której jest składany (udział w niniejszym postępowaniu). Wzór takiego wniosku (zawierający m.in. wyżej wskazane elementy) stanowi **załącznik nr 5** do niniejszego dokumentu (Instrukcji).
3. Wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 i 2 powyżej wnioskodawca winien przedłożyć dokumenty potwierdzające (zaświadczające) jego odpowiednie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej w formie żywienia zbiorowego typu stołówka, restauracja, jadłodajnia. Takimi dokumentami może być w szczególności **wyciąg z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej na okoliczność prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie gastronomii, restauracji, itp.: umowę/umowy najmu, dzierżawy lub podobne umowy, których przedmiotem jest korzystanie z lokalu lub innej postaci pomieszczeń czy przestrzeni w celu wykonywania działalności polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych, umowę na świadczenie usług gastronomicznych, referencje klientów**. Z treści przedstawianych dokumentów poświadczających powinno jednak wynikać potwierdzenie czasu wykonywania działalności gastronomicznej w formie żywienia zbiorowego typu stołówka, restauracja, jadłodajnia. Z wyjątkiem wskazanego wyżej **wyciągu z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej**, wskazane dokumenty (jako dokumenty potwierdzające, zaświadczające) winny zawierać także dane i podpis osoby/osób je wystawiających (uczestniczących w ich sporządzeniu), innych niż wnioskodawca. Wszystkie powyższe dokumenty mogą być przedłożone również w postaci kserokopii.

4. Fakultatywnie (wraz z dokumentami, o których mowa powyżej) wnioskodawca może również złożyć inne informacje prezentujące aktualny dorobek zawodowy wnioskodawcy w zakresie działalności gastronomicznej, proponowany sposób i jakość wykonywania przez niego usług restauracyjnych w przedmiocie najmu, a także opis posiadanego zaplecza kadrowego i sprzętowego niezbędnego do wykonywania wymaganych usług gastronomicznych.
5. Wniosek i dokumenty, o których mowa w ust. 1 – 4 powyżej złożyć należy w terminie, o którym mowa w ust. 1 **w Kancelarii Głównej Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, 70-310 Szczecin, al. Piastów 17, pok. 127 B (I piętro), z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej.**
6. Dopuszcza się również złożenie wniosku o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu, jak też dokumentów, o których mowa w ust. 3 i 4 powyżej poprzez ich przesłanie na adres poczty e-mail ads@zut.edu.pl, pod warunkiem, że:
 - 1) Dokumenty te dotrą na wskazany adres z zachowaniem terminu wyznaczonego na ich złożenie w ust. 1 powyżej (a w przypadku jego przesunięcia w warunkach tam wskazanych – przed upływem terminu wyznaczonego w wyniku przesunięcia);
 - 2) Składane w wykonaniu postanowienia ust. 3 powyżej dokumenty potwierdzające (zaświadczające) będą przesłane jako skan, przy czym dokumenty inne niż wskazany tam wyciąg z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej, będą przedstawione jako skan z podpisem osoby/osób je wystawiających (uczestniczących w ich sporządzeniu).
7. Po terminie wyznaczonym na składanie wniosku i dokumentów, stosownie do postanowień powyższych, ZUT zastrzega sobie prawo potwierdzenia tożsamości podmiotu, który w wykonaniu postanowień powyższych złożył wniosek o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu, weryfikacji dokumentów, o których mowa w ust. 3 lub 4, jak też zbadania, czy składający wniosek jest osobą uprawnioną do reprezentowania wnioskodawcy. W sprawach powyższych ZUT uprawniony będzie w szczególności do żądania przedstawienia wyjaśnień lub dodatkowych dokumentów, a w przypadku braku umocowania dla osoby/osób składającej wniosek w imieniu wnioskodawcy (lub w przypadku wątpliwości w tym zakresie) – dodatkowo przedłożenia stosownego pełnomocnictwa do reprezentowania wnioskodawcy przy złożeniu wniosku.

Dział IV. Negocjacje

1. Z zastrzeżeniem postanowień poniższych niniejszego działu, w negocjacjach w sprawie warunków wykonywania umowy najmu i wykonywania usług restauracyjnych mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty zaproszone przez ZUT spośród podmiotów, które złożyły wnioski, o których mowa w dziale III powyżej.

2. ZUT zastrzega sobie prawo rezygnacji z zaproszenia do negocjacji (lub niekontynuowania takich negocjacji) podmiotu (zainteresowanego, który złożył wniosek, o którym mowa w dziale III) w każdym z następujących przypadków:
- 1) Podmiot (wnioskodawca) zawarł w przeszłości z ZUT lub innym znanym ZUT podmiotem umowę [w szczególności umowę najmu, dzierżawy lub świadczenia usług gastronomicznych, restauracyjnych (lub podobnych usług)], której nie wykonał lub wykonał ją nienależycie, w szczególności w związku z wykonywaniem takiej umowy naruszył prawo, w tym przepisy bhp lub senepid, bądź też posiada/posiadał nie spłacone w stosunku do ZUT należności pieniężne, w tym w szczególności zaległości w zapłacie czynszu z zawartych umów lub naliczonych kar umownych. ZUT może dokonać zaproszenia do negocjacji podmiotu, który złożył wniosek, o którym mowa w dziale III , pomimo, że podmiot ten posiada względem ZUT zaległości (nie uregulowane zobowiązania) pieniężne, jeżeli wszystkie te zaległości zostaną przez ten podmiot uregulowane (poprzez zapłatę przelewem na rachunek ZUT) nie później niż w ciągu trzech dni od upływu terminu wskazanego w dziale III ust. 1.
 - 2) Wniosek o zawarcie umowy najmu lub dokumenty potwierdzające (zaświadczające) wymagane na podstawie działu III ust. 3 Instrukcji nie zostaną przedłożone w terminie wyznaczonym na ich złożenie w dziale III ust. 1 Instrukcji (a w przypadku przesunięcia tego terminu w warunkach tam wskazanych – przed upływem terminu wyznaczonego w wyniku przesunięcia) lub w sposób wymagany dla nich na podstawie postanowień działu III ust. 5 lub 6 Instrukcji. W przypadku jednak, gdy dokumenty wymagane na podstawie działu III ust. 3 Instrukcji nie zostaną złożone w terminie, złożone zostaną w stanie niekompletnym lub w inny sposób niezgodnie z wymaganiami dla nich określonymi w Instrukcji – ZUT zastrzega sobie prawo wezwania wnioskodawcy, o ile dane wnioskodawcy będą mu znane, o ich przedłożenie, uzupełnienie lub w inny sposób złożenie zgodnie z Instrukcją w wyznaczonym przez ZUT terminie;
 - 3) Złożony wniosek o zawarcie umowy najmu został złożony przez osobę niebędącą wnioskodawcą;
 - 4) Złożony wniosek o zawarcie umowy najmu nie zawiera danych wnioskodawcy umożliwiających wysłanie mu zaproszenia do negocjacji;

- 5) Istnieć będą po stronie ZUT wątpliwości co do tożsamości wnioskodawcy, uprawnień co do umocowania osoby/osób składających wnioski o zawarcie umowy najmu lub prawdziwości przedstawionych dokumentów potwierdzających (zaświadczających), o których mowa w dziale III ust. 3 Instrukcji, których to wątpliwości ZUT nie będzie mógł wyjaśnić w trybie wskazanym w dziale III ust. 7 Instrukcji, w szczególności wskutek braku kontaktu z wnioskodawcą, nieprzedłożenia żądanego pełnomocnictwa dla osób składających wnioski lub braku współpracy wnioskodawcy z ZUT, w celu wyjaśnienia istniejących wątpliwości. W takim przypadku ZUT ma prawo uznać, iż złożony wniosek nie pochodzi od wnioskodawcy a przedstawione dokumenty, o których mowa w dziale III ust. 3 Instrukcji nie potwierdzają (zaświadcniają) wskazanego tam doświadczenia wnioskodawcy.
3. Niezależnie od postanowień ust. 2 powyżej ZUT zastrzega sobie prawo rezygnacji z zaproszenia do negocjacji względem podmiotu, co do którego zostanie ustalone, iż jego doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej w formie żywienia zbiorowego typu stołówka, restauracja, jadalnia jest krótsze niż rok (12 miesięcy) lub na chwilę składania wniosku działalność ta nie jest wykonywana od co najmniej roku (12 miesięcy).
4. ZUT zastrzega sobie prawo zaproszenia do negocjacji nie więcej niż czterech wnioskodawców, z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej. Jeżeli wnioskodawców takich będzie więcej (niepodlegające odrzuceniu z przyczyn wskazanych w ust. 2 i 3 powyżej wnioski o możliwość ubiegania o zawarcie umowy najmu złożą więcej niż cztery zainteresowane podmioty) ZUT zaprosi do negocjacji te podmioty, które będą w najwyższym stopniu spełniać wymóg posiadania doświadczenia w prowadzeniu działalności gastronomicznej w formie żywienia zbiorowego typu stołówka, restauracja, jadalnia.
5. Powyższe z ust. 4 zostanie ustalone w pierwszej kolejności w ten sposób, że zaproszeni będą ci wnioskodawcy (których wnioski nie podlegają odrzuceniu na podstawie ust. 2 i 3 powyżej) w odniesieniu do których, na podstawie dokumentów wymaganych zgodnie z działem III ust. 3 Instrukcji zostanie ustalone, że prowadzą działalność gastronomiczną w formie żywienia zbiorowego typu stołówka, restauracja, jadalnia w sposób nieprzerwany przez okres przynajmniej trzech ostatnich lat wstecz, licząc od 31.01.2025 r.
6. Jeżeli wnioskodawców spełniających warunek, o którym mowa w ust. 5 powyżej będzie więcej niż czterech zaproszeni będą ci, którzy prowadzą działalność gastronomiczną dłużej i uzyskają odpowiednio najwyższą liczbę punktów (w ramach czterech lokat do obsadzenia) przyjmując, że dany wnioskodawca uzyskuje jeden punkt za każdy miesiąc prowadzenia, w sposób nieprzerwany działalności gastronomicznej, licząc kolejno wstecz od 31.01.2022 r.

7. Jeżeli wnioskodawców spełniających warunek, o którym mowa w ust. 5 powyżej będzie mniej niż czterech, zaproszeni zostaną wszyscy ci, którzy spełniają warunek z ust. 5 powyżej, a spośród pozostałych wnioskodawców ci, którzy uzyskają odpowiednio najwyższą liczbę punktów (w ramach pozostałych do czterech lokat do obsadzenia), przyjmując, że wnioskodawca (spośród pozostałych) uzyskuje jeden punkt za każdy miesiąc prowadzenia, w sposób nieprzerwany działalności gastronomicznej, licząc wstecz od 31.01.2025 r.
8. Jeżeli wskutek działań podejmowanych na podstawie ust. 6 lub 7 powyżej dwóch lub więcej wnioskodawców miałyby uzyskać taką samą liczbę punktów zaproszeni będą wszyscy ci, którzy uzyskali najwyższą liczbę punktów.
9. Ustalenia stanowiące podstawę do przyznawania punktów w ramach postanowień ust. 6 lub 7 powyżej będą dokonywane na podstawie dokumentów, o których mowa w dziale III ust. 3 Instrukcji. W przypadku jednak wątpliwości na etapie wskazanej oceny, co do potwierdzenia wystąpienia określonych zdarzeń decydujących o przyznaniu punktów, ZUT zastrzega sobie również prawo żądania przedłożenia dodatkowych dokumentów, pozwalających na potwierdzenie zdarzeń, stanowiących podstawę przyznania punktów, pod rygorem odmowy przyznania wnioskodawcy punktów w zakresie niewykazanym (niepotwierdzonym).
10. Zaproszenie do negocjacji w sprawie warunków wykonywania umowy najmu i wykonywania usług restauracyjnych określać będzie termin i miejsce ich przeprowadzenia, przy czym miejscem tym będzie Szczecin. ZUT zastrzega sobie prawo wysłania zaproszenia do negocjacji wyłącznie na adres poczty e-mail wskazany we wniosku, o którym mowa w dziale III ust. 1 Instrukcji, przy czym dopuszczalne będzie doręczenie zaproszenia również w inny sposób, jeżeli dane adresowe wnioskodawcy zaproszonego będą znane ZUT, w szczególności w skutek wykonania działań, o których mowa w dziale III ust. 7 Instrukcji. We wskazanym zaproszeniu ZUT może poinformować, iż oczekuje przedłożenia na spotkanie negocjacyjne propozycji menu, o którym mowa w dziale I ust. 2 pkt 4) Instrukcji.
11. Negocjacje w sprawie warunków wykonywania umowy najmu i wykonywania usług restauracyjnych prowadzone będą osobno z każdym z pomiotów zaproszonych. ZUT zastrzega sobie prawo prowadzenia negocjacji poprzez odbycie więcej niż jednego spotkania negocjacyjnego, w takim przypadku termin i miejsce kolejnego spotkania negocjacyjnego zostanie przekazane na spotkaniu poprzedzającym.

12. Negocjacje służyć będą wypracowaniu, z udziałem zaproszonych podmiotów, istotnych postanowień przyszłej umowy najmu pomieszczeń kuchni i stołówki, stanowiącej część nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kościelnej 35, 35a w Dziwnowie i wykonywania tam usług restauracyjnych. Na pierwszym spotkaniu negocjacyjnym zaproszony wnioskodawca winien przedstawić proponowany sposób i jakość wykonywania przez niego usług restauracyjnych w przedmiocie najmu, a także opis posiadanego zaplecza kadrowego i sprzętowego, niezbędnego do wykonywania wymaganych usług gastronomicznych chyba, że informacje te zostały przedstawione już na wcześniejszym etapie składania wniosku o zawarcie umowy najmu, stosownie do działu III ust. 4 Instrukcji.
13. W wyniku przeprowadzonych negocjacji wskazane w dziale I Instrukcji postanowienia ogólne, dotyczące warunków najmu oraz wykonywania usług restauracyjnych (w tym postanowienia wstępnego projektu umowy tam wskazanego) mogą, za zgodą ZUT, zostać zmodyfikowane, przy czym ZUT nie odstąpi od warunków wskazanych w dziale I ust. 2 pkt 2), 3, 5), 7) i 8) Instrukcji (i odpowiadających im w tym zakresie postanowień we wstępnym projekcie umowy z załącznika nr 3 do Instrukcji).
14. Postanowienia powyższe podaje się z uwzględnieniem postanowień w dziale II ust. 4 lub 5 Instrukcji.

Dział V. Zaproszenie do składania ofert

1. Z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych dziale II ust. 4 Instrukcji oraz ust. 3 poniżej, po przeprowadzonych negocjacjach, ZUT zaprosi uczestników negocjacji, o których mowa w dziale IV Instrukcji do złożenia ofert z oferowanym czynszem miesięcznym w ramach umowy najmu oraz jednostkową ceną za śniadanie, obiad w ramach menu stosowanego przy świadczeniu usług restauracyjnych (w Okresie Najmu), przy minimalnych wymaganiach dla tego menu ustalonych przez ZUT w projekcie umowy najmu, w następstwie przeprowadzonych negocjacji z pozycji wyjściowej oczekiwań ZUT podanych w dziale I ust. 2 pkt 4) Instrukcji.
2. Wraz z zaproszeniem do złożenia ofert ZUT prześle podmiotowi zaproszonemu wypracowany w ramach negocjacji ostateczny (stanowiący podstawę do złożenia oferty, jak wyżej) projekt umowy najmu (z wykonywaniem usług restauracyjnych) wraz załącznikami, o których w niej mowa (jak też ewentualnie innymi dokumentami) o treści ustalonej przez ZUT w następstwie przeprowadzonych negocjacji, mającymi wpływ na koszty wykonywania umowy najmu, usług restauracyjnych, jak też na oferowaną wysokość czynszu z tytułu najmu oraz jednostkową ceną za śniadanie, obiad w ramach menu stosowanego przy świadczeniu usług restauracyjnych.

3. ZUT zastrzega sobie prawo odstąpienia (rezygnacji) z zaproszenia do złożenia oferty, jak wyżej, tego podmiotu zaproszonego do udziału w negocjacjach, co do którego podczas negocjacji zostanie ustalona którakolwiek z okoliczności, o których mowa w dziale IV ust. 2 pkt 1), 3) lub ust. 3 Instrukcji lub zostanie ustalone, że podmiot ten nie wykazał stosownego zaplecza kadrowego i sprzętowego niezbędnego do wykonywania usług restauracyjnych, stosownie do wymagań wynikających z działu I ust. 2 Instrukcji.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej termin i miejsce składania i otwarcia ofert, sposób ich złożenia, jak też ewentualne dodatkowe wypracowane w ramach negocjacji warunki w zakresie przedstawienia ofert, podane będą w zaproszeniu do złożenia oferty. ZUT informuje jednak, iż minimalny wyznaczony w zaproszeniu termin na składanie ofert będzie nie krótszy niż 5 dni.
5. Wskazany w zaproszeniu termin otwarcia ofert będzie przypadał w tym samym dniu co dzień wyznaczony jako dzień stanowiący termin końcowy na składanie ofert.

Dział VI. Wybór oferty najkorzystniejszej

1. Wskazanej w niniejszym dziale ocenie, w celu wyboru oferty najkorzystniejszej, podlegać będą wyłącznie oferty, które łącznie spełniają następujące warunki:
 - 1) Oferta zostanie złożona przez podmiot, który w wykonaniu działu III ust. 1 Instrukcji najpierw złożył wskazany tam wniosek o możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu, następnie został przez ZUT zaproszony do negocjacji, o których mowa w dziale IV Instrukcji, brał udział w tych negocjacjach oraz został zaproszony do złożenia oferty, stosownie do działu V Instrukcji;
 - 2) Oferta zostanie złożona w terminie wyznaczonym na złożenie ofert, ustalonym stosownie do działu V ust. 4 i 5 Instrukcji;
 - 3) Oferta będzie zawierać kwotę oferowanego czynszu miesięcznego, cenę za dzienne menu (śniadanie, obiad) i nie będzie sprzeczna z wzorem umowy oraz ewentualnymi innymi dokumentami, o których mowa w dziale V ust. 2 Instrukcji, przekazanymi wraz z zaproszeniem do składania ofert.
2. Za najkorzystniejszą uznana będzie oferta (spełniająca wymagania, o których mowa w ust. 1 powyżej), która będzie zawierać najwyższy bilans punktów uzyskanych w ramach następujących kryteriów:
 - 1) **Miesięczna wysokość czynszu z tytułu najmu** – waga kryterium: maksymalnie 35%
 - 2) **Cena zapłaty za menu dzienne** – waga kryterium: maksymalnie 65%gdzie podane wyżej wagi procentowe są wagami punktowymi według zasady:

jeden % = jeden pkt

Ad. 1)

W ramach kryterium „Miesięczna wysokość czynszu z tytułu najmu” – oferta z najwyższym miesięcznym czynszem z tytułu umowy najmu uzyska 35 punktów. Pozostałe oferty otrzymają punkty w ilości proporcjonalnie mniejszej, wyliczonej według następującego wzoru:

$$LpCzOo = (CzOo/Ncz) \times 35$$

Gdzie,

- **LpCzOo** - oznacza liczbę punktów za wysokość czynszu w ofercie ocenianej;
- **Ncz** - oznacza **najwyższy** zaoferowany czynsz miesięczny najmu spośród ofert podlegających ocenie;
- **CzOo** – oznacza miesięczny czynsz najmu w ofercie ocenianej.

Ad. 2)

W ramach kryterium „Cena zapłaty za menu dzienne” – oferta z najniższą kwotą stanowiącą sumę zaoferowanych cen za śniadanie, obiad (menu dzienne) w okresie: czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień w okresie realizacji umowy najmu uzyska 65 punktów. Pozostałe oferty otrzymają punkty w ilości proporcjonalnie mniejszej, wyliczonej według następującego wzoru:

$$LpOo = (Nc/Co) \times 65$$

Gdzie,

- **LpOo** - oznacza liczbę punktów w ramach kryterium w ofercie ocenianej;
- **Nc** - oznacza najniższą oferowaną kwotę stanowiącą sumę zaoferowanych cen za śniadanie, obiad (menu dzienne) w okresie: czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień spośród ofert podlegających ocenie;
- **Co** – oznacza kwotę stanowiącą sumę zaoferowanych cen za śniadanie, obiad (menu dzienne) w okresie: czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień w ofercie ocenianej.

3. Całkowita liczba punktów, jaką otrzyma oferta (wskaźnik LP) będzie stanowiła **sumę** punktów przyznanych w ramach ww. kryteriów. Oferta o najwyższej liczbie punktów (LP) zostanie uznana za ofertę najkorzystniejszą. Jeżeli dwie lub więcej ofert otrzyma taką samą najwyższą liczbę punktów (LP), za najkorzystniejszą zostanie uznana ta oferta spośród nich, której kwota stanowiąca sumę zaoferowanych cen za śniadanie i obiad (menu dzienne) w okresie: czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień będzie najniższa.

4. Postanowienia powyższe niniejszego działu nie mają zastosowania w przypadku, o którym mowa w dziale II ust. 4 Instrukcji.

Dział VII. Zawarcie umowy i formalności z tym związane

1. W przypadku braku podstaw do unieważnienia niniejszego postępowania na podstawie działu VIII Instrukcji ZUT proponuje zawarcie umowy najmu pomieszczeń kuchni i stołówki stanowiącej część nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kościelnej 35, 35a w Dziwnowie (z obowiązkiem wykonywania tam usług restauracyjnych w Okresie Najmu) temu podmiotowi, którego oferta, w wykonaniu postanowień działu VI Instrukcji, została uznana (wybrana) za ofertę najkorzystniejszą.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powyżej zostanie przygotowana w j. polskim przez ZUT w oparciu o ofertę najkorzystniejszą oraz postanowienia projektu umowy najmu i ewentualne inne dokumenty, o których mowa w dziale V ust. 2 Instrukcji, przekazane wraz z zaproszeniem do składania ofert.
3. Jeżeli podmiot, którego oferta został uznana za najkorzystniejszą odmówi zawarcia umowy, będzie się uchylał od zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 i 2 powyżej, a nie zachodzą określone w dziale VIII Instrukcji przesłanki do unieważnienia niniejszego postępowania, ZUT może proponować zawarcie takiej umowy temu podmiotowi, którego oferta zawiera, stosownie do postanowień działu VI Instrukcji, drugą w kolejności po ofercie najkorzystniejszej najwyższą liczbę punktów, a jeżeli i ten będzie się uchylał od zawarcia umowy kolejnemu podmiotowi/podmiotom, których oferta uzyska kolejną najwyższą liczbę punktów w kryteriach, o których mowa w dziale VI Instrukcji.
4. Żadnemu z podmiotów, innych niż wskazany w ust. 1 powyżej (tj. podmiotowi, którego oferta została wybrana za najkorzystniejszą), nie przysługuje roszczenie o zawarcie Umowy, a tym samym wykonanie czynności, o których mowa w ust. 3 powyżej.
5. Zawarcie Umowy nastąpi z zachowaniem formy pisemnej (pod rygorem nieważności).
6. W razie wątpliwości przyjmuje się, iż za wskazane ust. 3 „uchylanie się od zawarcia umowy” ZUT może uznać działanie lub zaniechanie podmiotu, któremu ZUT proponuje jej zawarcie w wykonaniu ust. 1 - 3 powyżej (z uwzględnieniem kolejności tam wskazanej) polegające na:
 - 1) Zakomunikowaniu ZUT wprost odmowy zawarcia umowy lub uzależnienie zawarcia Umowy od zmiany warunków jej wykonania określonych w projekcie umowy (lub ewentualnych innych dokumentach, o których mowa w dziale V ust. 2 Instrukcji, przekazanych wraz z zaproszeniem do składania ofert) lub w ofercie podmiotu, z którym Umowa ma być zawarta;

- 2) Zwlekaniu z zawarciem umowy, przy czym za stan owego zwlekania ZUT ma prawo w szczególności uznać sytuację, kiedy:
- a) Opóźnienie w złożeniu na umowie w siedzibie ZUT podpisu osoby/osób upoważnionych do zawarcia umowy ze strony podmiotu, z którym ma być zawarta przekroczy o trzy dni termin wezwania do zawarcia umowy (przy czym określony przez ZUT w wezwaniu termin na zawarcie umowy będzie nie krótszy niż 3 dni od daty doręczenia wezwania);
 - b) Nie będzie możliwa identyfikacja osób reprezentujących podmiot przy zawarciu umowy (w szczególności osoby te odmówią okazania dokumentu potwierdzającego ich tożsamość) czy umocowanie do zawarcia umowy.
7. Wezwania, o których mowa w ust. 6 pkt 2 lit a) powyżej przekazane będą pocztą e-mail stosownie do działu II ust. 5 Instrukcji. Postanowienie nie narusza uprawnień ZUT do przesłania wezwania na piśmie (obok lub zamiast powyższej formy komunikacji).
8. W przypadku, o którym mowa w dziale II ust. 4 Instrukcji postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem faktu, iż umowa najmu może być zawarta już po przeprowadzeniu negocjacji, o których mowa w dziale IV Instrukcji (jeżeli strony w ich wyniku dojdą do porozumienia co do zawarcia umowy najmu według wzoru z załącznika nr 3 Instrukcji).

Dział VIII. Unieważnienie postępowania

1. Wynajmujący (ZUT) unieważni niniejsze postępowanie, jeżeli zachodzić będzie przynajmniej jedna z następujących okoliczności:
- 1) W terminie wyznaczonym na składanie ofert, stosownie do działu V ust. 4 Instrukcji, nie złożono żadnej oferty albo żadna ze złożonych ofert nie kwalifikuje się do etapu oceny, o której mowa w dziale VI Instrukcji z powodu niespełniania wymogu ważności, o którym mowa w dziale VI ust. 1 Instrukcji;
 - 2) Okaże się, iż w oparciu o postanowienia Rozdziału VI Instrukcji nie ma możliwości wskazania jednej oferty najkorzystniejszej;
 - 3) Każdy z podmiotów, którym ZUT przedstawił propozycje zawarcia umowy (w wykonaniu postanowień działu VII ust. 1 – 3 Instrukcji – w kolejności tam wskazanej) uchylił się od zawarcia umowy;

- 4) W postępowaniu lub najpóźniej na etapie poprzedzającym zawarcie Umowy ustalone zostanie, iż podjęte w toku niniejszego postępowania działania lub zaniechania działań, do których ZUT był obowiązany na podstawie Instrukcji skutkują powstaniem niemożliwej do usunięcia wady postępowania, która ma wpływ na jego wynik.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 powyżej ZUT zastrzega sobie prawo unieważnienia niniejszego postępowania również w sytuacji, w której kwota zaaferowanego czynszu lub cena zapłaty za menu dzienne (wynik cen za śniadanie, obiad) w Okresie Najmu realizacji umowy najmu jest nieakceptowalna przez ZUT.
3. Postanowienia powyższe nie naruszają działu II ust. 3 - 5 Instrukcji.

Dział IX. Powiadomienie o wyniku postępowania

1. O wyborze oferty najkorzystniejszej albo unieważnieniu niniejszego postępowania ZUT powiadomi niezwłocznie podmioty, które złożyły oferty w odpowiedzi na zaproszenie ZUT do składania ofert.
2. ZUT dodatkowo zamieści na swojej stronie internetowej <http://www.bip.zut.edu.pl/bip-informacje/najemdzierzawa/aktualne-oferty-na-najemdzierzawe.html> informację o zawarciu umowy najmu pomieszczeń kuchni i stołówki stanowiącej część nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kościelnej 35, 35a w Dziwnowie (z obowiązkiem wykonywania tam usług restauracyjnych w Okresie Najmu wykonywania umowy najmu) – w przypadku, gdy do zawarcia takiej umowy dojdzie.
3. Postanowienia ust. 1 powyżej nie stosuje się w przypadku, o którym mowa w dziale II ust. 4 Instrukcji ZUT.

Dział X. Pouczenie

Niniejszy dokument (Instrukcja) stanowi dokument koncesji w rozumieniu art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 21.10.2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi. Podając powyższe zastrzega się jednocześnie, iż zważywszy na to, że przedmiot usług przewidywanych do powierzenia w ramach umowy najmu przyszłemu najemcy stanowią tzw. inne usługi szczególne, o których mowa w załączniku IV do dyrektywy 2014/23/UE, tj. usługi restauracyjne (kody wspólnego słownika zamówień CPV: 55300000-3, 55320000-9, 55321000-6, 55322000-3, 55400000-4) ZUT, powołując się na uprawnienie wskazane w art. 51 ust. 1 ww. Ustawy, do niniejszego postępowania nie stosuje przepisów tejże ustawy, z wyjątkiem jej przepisów rozdziału 10 (środki ochrony prawnej), które w niniejszym postępowaniu mają zastosowanie.

Załączniki do Instrukcji:

- 1) Maszyny, urządzenia gastronomiczne, meble i sprzęt kuchenny składający się na wyposażenie kuchni i stołówki - załącznik nr 1 do Instrukcji (w projekcie umowy - załącznik nr 1 Umowy).
- 2) Mapka z powierzchni najmu – załącznik nr 2 do Instrukcji (w projekcie umowy – załącznik nr 2 Umowy).
- 3) Wstępny projekt umowy najmu - załącznik nr 3 do Instrukcji.
- 4) Wstępny mechanizm ustalenia kosztów, o których mowa w dziale I ust. 2 pkt 8) Instrukcji – załącznik nr 4 do Instrukcji (w projekcie umowy – załącznik nr 4 Umowy).
- 5) Wzór wniosku o możliwość ubiegania o zawarcie umowy najmu (i w konsekwencji wykonywania usług restauracyjnych) – załącznik nr 5 do Instrukcji.