

## Ogłoszenie

Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu

zaprasza do składania ofert na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na świadczenie usług w ramach prowadzonej działalności gastronomiczno-handlowej w trybie pisemnego konkursu ofert

Postępowanie prowadzone jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami

### 1. Przedmiot najmu

**Lokalizacja:** Budynek siedziby Oddziału Celnego w Poznaniu, ul. Wichrowa 28.

**Przeznaczenie:** Lokal przeznaczony na usługi gastronomiczno – handlowe.

**Preferowana działalność:** Zapewnienie obsługi w zakresie dań gotowych: np. dania obiadowe, kanapki, sałatki, wyroby cukiernicze, gorące i zimne napoje, jogurty, koktajle.

**Powierzchnia:** 139,68 m<sup>2</sup> (w tym: powierzchnia sali jadalnej 103,87m<sup>2</sup>, lady/bufetu – 12,54 m<sup>2</sup>, zaplecza 13,3 m<sup>2</sup>, toalety 3,78 m<sup>2</sup> korytarza 1,99 m<sup>2</sup>, pomieszczenia - zmywaka 4,37 m<sup>2</sup>).

**Ograniczenia/wymagania dodatkowe:** brak możliwości gotowania posiłków na miejscu, brak możliwości sprzedaży alkoholu i wyrobów tytoniowych, na terenie lokalu obowiązywać będzie zakaz spożywania alkoholu i palenia tytoniu.

**Wywoławcza miesięczna stawka czynszu w zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni: 9,00 zł.**

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną i klimatyzację oraz system sygnalizacji pożaru.

Lokal wyposażony jest w meble i sprzęt, których wykaz stanowi Załącznik nr 6 niniejszego Ogłoszenia. Powyższe ruchomości mogą być nieodpłatnie udostępnione najemcy na czas okresu najmu. Oględzin i oceny przydatności sprzętu można dokonać podczas wizji lokalnej pomieszczeń będących przedmiotem najmu. Przyszły najemca przed podpisaniem umowy zadeklaruje, czy będzie korzystał z dostępnych w lokalu ruchomości, czy będzie korzystał tylko z własnych mebli i sprzętu. Ewentualne przekazanie dostępnych w lokalu ruchomości nie zwalnia najemcy z obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 wzoru umowy (Załącznik nr 2).

Lokal znajduje się w obiekcie chronionym całodobowo.

Na terenie budynku w Poznaniu przy ul. Wichrowej 28 pracować będzie ok. 150 osób. Jednostka funkcjonująca w przedmiotowym budynku będzie obsługiwać klientów.

Działalność usługowo – handlowa w lokalu wykonywana będzie przez oferenta w dniach roboczych w godzinach pracy obiektu, tj.: od poniedziałku do piątku w godz. 7:30– 16:00. Wynajmujący dopuszcza zmianę godzin. Ewentualne zmiany godzin funkcjonowania lokalu muszą być ustalone z Wynajmującym.

Wynajmujący przewiduje możliwość (po wcześniejszym uzgodnieniu tego z wynajmującym) zainstalowania przez oferenta w pomieszczeniu stanowiącym przedmiot umowy najmu automatów (maksymalnie 3 urządzenia) do napojów ciepłych, przekąsek, słodczy.

Przyszły najemca zobowiązany jest do:

- a. posiadania przynajmniej dwuletniego doświadczenia w świadczeniu usług gastronomicznych polegających m.in. na prowadzeniu lokalu gastronomicznego (baru, bufetu, stołówki, restauracji);
- b. uzyskania wszelkich wymaganych badań i zezwoleń na rozpoczęcie działalności gastronomicznej w budynku przy ul. Wichrowej 28 w Poznaniu;

- c. wyposażenia lokalu w sprzęt agd i wyposażenia niezbędnego do prowadzenia profesjonalnej działalności gastronomiczno-handlowej (sprzęt sprawny technicznie, posiadający oznakowanie dopuszczenia do użytkowania na terenie UE);
- d. przedstawienia do akceptacji przez Wynajmującego projektu/koncepcji aranżacji wnętrza najmowanego lokalu (w formie szkiców, wizualizacji lub w formie opisowej);
- e. zabezpieczenia przedmiotu najmu i ubezpieczenia z tytułu prowadzonej działalności w tym odpowiedzialności cywilnej ubezpieczonego wobec osób trzecich za szkody osobowe i rzeczowe powstałe wskutek prowadzenia działalności i użytkowania mienia;
- f. utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym, technologicznym, sanitarnym i estetycznym oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego, sanitarnego i ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu.

## **2. Termin obowiązywania umowy:**

Przewidziany termin rozpoczęcia obowiązywania umowy **25.05.2026 r.**

Umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony – na okres 36 miesięcy.

## **3. Minimalna stawka czynszu:**

Minimalna stawka czynszu (zawierająca koszty obowiązkowych przeglądów budynku wymaganych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, podatku od nieruchomości, sprzętania powierzchni wspólnych) za 1 m<sup>2</sup> wynosi 9,00 zł netto miesięcznie.

Łączny miesięczny koszt ogrzewania i ochrony powierzchni rozliczany będzie stosunkiem zajmowanej powierzchni do całkowitej powierzchni budynku, koszt zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków, rozliczany będzie na podstawie wskazań zainstalowanych w przedmiocie najmu podliczników energii elektrycznej i wody. Odpady stałe powstałe w wyniku prowadzonej działalności (odpady bio, papier, szkło, plastik itp.) będą usuwane we własnym zakresie i na własny koszt przez Najemcę.

## **4. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest złożenie oferty (na załączonym formularzu) wraz z wymaganymi załącznikami w zamkniętej kopercie.**

## **5. Kryterium wyboru oferenta:**

Kryterium wyboru oferenta stanowią:

- zaproponowana stawka **czynszu za 1 m<sup>2</sup>** powierzchni (waga 85%);

- kryterium społeczne związane z zatrudnieniem osób, o których mowa w niniejszym ogłoszeniu.

### **Kryterium cena (C)**

**C<sub>n</sub>**

— x 100 x 85 % = C

**C<sub>o</sub>**

gdzie:

C<sub>n</sub> – najniższa cena brutto spośród ocenianych ofert

C<sub>o</sub> – cena brutto oferty ocenianej

C – ilość punktów w kryterium cena

### **Kryterium społeczne – waga 15 %**

Wynajmujący przydzieli 15 punktów oferentowi, który oświadczy i udowodni, że jest podmiotem którego działalność lub działalność jego wyodrębnionych organizacyjnie

jednostek, które będą wykonywały czynności związane ze świadczeniem usług w ramach prowadzonego lokalu gastronomicznego obejmuje społeczną i zawodową integrację osób będących członkami grup społecznie marginalizowanych.

**Maksymalna liczba punktów** możliwa do uzyskania w tym kryterium **wynosi 15 punktów**.

Wynajmujący informuje, że na najem przedmiotowego lokalu dodatkowo punktowane będą oferty złożone przez podmioty, których działalność lub działalność ich wyodrębnionych organizacyjnie jednostek, które będą wykonywały czynności związane ze świadczeniem usług w ramach prowadzonego lokalu gastronomicznego obejmuje społeczną i zawodową integrację osób będących członkami grup społecznie marginalizowanych, w szczególności:

- a. osób niepełnosprawnych w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- b. bezrobotnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2025 r. o rynku pracy i służbach zatrudnienia,
- c. osób poszukujących pracy, niepozostających w zatrudnieniu lub niewykonyjących innej pracy zarobkowej, w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2025 r. o rynku pracy i służbach zatrudnienia,
- d. osób usamodzielnianych, o których mowa w art. 140 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- e. osób pozbawionych wolności lub zwalnianych z zakładów karnych, o których mowa w ustawie z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny wykonawczy, mających trudności w integracji ze środowiskiem,
- f. osób z zaburzeniami psychicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego,
- g. osób bezdomnych w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- h. osób, które uzyskały w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą, o których mowa w ustawie z dnia 13 czerwca 2003 r. o udzielaniu cudzoziemcom ochrony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- i. osób do 30 roku życia oraz po ukończeniu 50 roku życia, posiadających status osoby poszukującej pracy, bez zatrudnienia,
- j. osób będących członkami mniejszości znajdującej się w niekorzystnej sytuacji, w szczególności będących członkami mniejszości narodowych i etnicznych w rozumieniu ustawy z dnia 6 stycznia 2005 r. o mniejszościach narodowych i etnicznych oraz o języku regionalnym.

Na okoliczność wykazania, że oferent jest podmiotem, którego działalność obejmuje społeczną i zawodową integrację osób będących członkami grup społecznie marginalizowanych, Wynajmujący wymaga złożenia wraz z ofertą dokumentów wskazanych w punkcie 6 niniejszego ogłoszenia.

## **6. Sposób przygotowania oferty:**

**Oferta musi zawierać:**

- a. imię i nazwisko oraz adres oferenta, albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot, adres do korespondencji, telefon kontaktowy;

- b. oferowaną wysokość stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu – zapisane liczbowo i słownie (brak możliwości składania ofert wariantowych);
- c. wymagane oświadczenia i zobowiązania;
- d. podpis oferenta i datę sporządzenia oferty.

Formularz ofertowy stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Oferent zobowiązany jest dołączyć do oferty:

- a. kserokopię aktualnego odpisu z właściwego rejestru albo zaświadczenia o wpisie w ewidencji działalności gospodarczej;
- b. oryginał lub kopię potwierdzoną przez oferenta za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do składania ofert/zawarcia umowy. Jeżeli pełnomocnictwo nie ma postaci aktu notarialnego powinno zawierać pieczęć oferenta, imienną pieczętąkę wystawiającego pełnomocnictwo i jego podpis. Jeżeli dołączone do oferty pełnomocnictwo będzie w formie kopii, organizator konkursu wymaga, aby jego zgodność z oryginałem poświadczyła osoba lub osoby wymienione w umowie spółki lub odpowiednim rejestrze, jako upoważnione do reprezentowania oferenta;
- c. w przypadku oferentów planujących prowadzenie działalności w lokalu w ramach spółki cywilnej – oferenci składają wspólną ofertę jako osoby fizyczne prowadzące jednoosobowe działalności gospodarcze z adnotacją, że chcą być rozliczani jako spółka cywilna. Izba Administracji Skarbowej w Poznaniu zastrzega sobie możliwość poproszenia o okazanie umowy spółki cywilnej;
- d. oświadczenie oferenta, potwierdzającego że oferent jest podmiotem, którego działalność obejmuje społeczną i zawodową integrację osób będących członkami grup społecznie marginalizowanych;
- e. dokument (np. statut, decyzję) potwierdzający status oferenta oraz potwierdzający prowadzenie przez oferenta (lub jego wyodrębnioną organizacyjnie jednostkę, która będzie wykonywała czynności związane ze świadczeniem usług w ramach prowadzonego lokalu gastronomicznego) działalności obejmującej społeczną i zawodową integrację osób będących członkami grup społecznie marginalizowanych.

#### **7. Termin, miejsce składania i otwarcia ofert:**

Ofertę należy złożyć w **Kancelarii siedziby Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu przy ul. Dolna Wilda 80A** w formie papierowej do dnia **30 kwietnia 2026 roku do godz. 10:00** w zamkniętej kopercie z nazwą i adresem oferenta opisanej:

*OFERTA NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO PRZY UL. WICHROWEJ 28 W POZNANIU NA ŚWIADCZENIE USŁUG W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNO-HANDLOWEJ W TRYBIE PISEMNEGO KONKURSU OFERT. NIE OTWIERAĆ PRZED 30 KWIECZNIA 2026 R. GODZ 10:00.*

Oferty zostaną otwarte w dniu **30 kwietnia 2026 roku o godz. 10:30** w siedzibie Wynajmującego w pomieszczeniu **nr 0101** (budynek C, parter). Otwarcie ofert jest jawne.

**8. Przed zawarciem umowy najmu oferent, który wygrał konkurs ofert zobowiązany jest:**

- a. uiszczyć kaucję w wysokości dwumiesięcznych opłat czynszowych netto + podatek VAT na wskazane w Regulaminie konkursu konto Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu;
- b. złożyć zabezpieczenie opuszczenia i opróżnienia lokalu sporządzone w formie aktu notarialnego (na koszt najemcy), w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek w przypadku nie wywiązania się wobec Wynajmującego z zobowiązań finansowych wynikających z umowy (art. 777 §1 pkt. 5 kpc);
- c. przedstawić do akceptacji koncepcję aranżacji pomieszczeń uwzględniającą sprzęt i wyposażenie niezbędne do prowadzonej działalności;
- d. dostarczyć kopię ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich za szkody osobowe i rzeczowe powstałe w skutek prowadzonej działalności i użytkowania mienia na sumę ubezpieczenia min. 50 000,00 zł;
- e. załączyć oświadczenie potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków;
- f. załączyć oświadczenie potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne.

Wynajmujący zastrzega, iż w sytuacji niezłożenia przez oferenta w określonym przez wynajmującego terminie, wskazanych powyżej dokumentów, wynajmujący odstąpi od podpisania umowy z oferentem.

**9. Informacje dodatkowe:**

Wizji lokalnej pomieszczeń można dokonać po uprzednim zgłoszeniu na adres e-mail: [In3.390000@mf.gov.pl](mailto:In3.390000@mf.gov.pl) nie później niż do dnia poprzedzającego dzień składania ofert.

Z up. Dyrektora  
Izby Administracji Skarbowej  
w Poznaniu  
Zastępca Dyrektora  
Arkadiusz Radziejewski  
(kwalifikowany podpis elektroniczny)

Załączniki:

1. regulamin konkursu ofert
2. wzór umowy najmu
3. formularz ofertowy
4. zdjęcia lokalu
5. rzut pomieszczeń
6. wykaz wyposażenia lokalu
7. klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych