



**CRACOVIA**  
NAJSTARSZY KLUB SPORTOWY

**ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Zarządu nr 06/03/2025 z dnia 25.03.2025 roku**

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH  
WARUNKÓW ZAMÓWIENIA  
(DALEJ: SIWZ)**

**dotycząca zadania:**

**Przetarg na wynajem powierzchni usługowo - handlowej**

---

*Zamówienie nie podlega przepisom ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo Zamówień Publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2024 r., poz. 1320).*

**KS Cracovia S.A.** ul. Józefa Kałuży 1, 30-111 Kraków

**\NIP\** 677 20 79 476 **\REGON\** 351553230 **\KRS\** 0000048937

Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy

Wysokość kapitału zakładowego - 65.301.600,00 zł

1



**SPIS TREŚCI**

- I. INFORMACJE OGÓLNE**
- II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**
- III. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONANIA OCENY SPEŁNIENIA WARUNKÓW**
- IV. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**
- V. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA**
- VI. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIENIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI**
- VII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**
- VIII. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT**
- IX. OPIS SPOSOBU OCENY OFERTY**
- X. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ZAMAWIAJĄCY BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY WRAZ Z PODANIEM ZNACZENIA TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT**
- XI. UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**
- XII. INFORMACJE KOŃCOWE**

1





## **I. INFORMACJE OGÓLNE:**

### **1. Zamawiający:**

**Klub Sportowy Cracovia Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie, ul. Kałuży 1, 30-111 Kraków, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000048937, NIP: 677-20-79-476, REGON: 351553230, o kapitale zakładowym 65.301.600,00 zł.

### **2. Wykonawca:**

Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia.

### **3. Tryb udzielenia zamówienia: postępowanie prowadzone będzie w trybie nieograniczonym.**

3.1. W oparciu o przedmiotową Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, przekazaną Wykonawcom, Wykonawcy złożą ofertę w terminie do **29 kwietnia 2025 roku**.

3.2. Zamawiający może wezwać Wykonawców, którzy w określonym terminie nie złożyli oświadczeń lub dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, lub którzy złożyli dokumenty zawierające błędy, albo złożyli dokumenty lub oświadczenia w nieodpowiedniej formie, do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie, chyba, że mimo ich uzupełnienia oferta Wykonawcy podlega odrzuceniu lub konieczne byłoby unieważnienie postępowania.

3.3. Zamawiający może wezwać Wykonawców do złożenia, w wyznaczonym terminie wyjaśnień dotyczących wszelkich przedstawionych w postępowaniu oświadczeń lub dokumentów oraz treści oferty.

3.4. Zamawiający przeprowadzi indywidualne negocjacje z wybranymi Wykonawcami, którzy złożyli najkorzystniejsze oferty. Negocjacje mają charakter poufny.

3.5. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wymaganiom określonym przez Zamawiającego i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o kryteria wyboru ofert.

t





- 3.6. Złożone oferty ostateczne podlegać będą ocenie komisji.
- 3.7. Jeżeli Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana, będzie uchylał się od zawarcia umowy, Zamawiający może wybrać ofertę kolejno spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownej oceny.

## **II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

Przedmiotem zamówienia jest wynajem powierzchni usługowo- handlowej.

### **Przedmiotem zamówienia jest:**

Wynajem lokalu nr 7 zlokalizowanego na stadionie Cracovii przy ul. Kałuży 1 w Krakowie („Stadion”), w celu prowadzenia w nim przez Najemcę działalności usługowo – handlowej na zasadach określonych w Umowie.

1. Cracovia odda najemcy do używania lokal nr 7 o łącznej powierzchni 157 m<sup>2</sup> (całkowita powierzchnia lokalu wynosi 168,35 m<sup>2</sup>, przy czym czynszowi najmu nie podlega powierzchnia o wysokości mniejszej lub równej h=138) położony na terenie Stadionu po stronie północnej. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia miesięcznego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych (energia elektryczna, ogrzewanie).

2. Lokal może być wykorzystywany do prowadzenia działalności handlowej lub usługowej. Wejście do przedmiotu najmu będzie odbywać się od Alei Marszałka Ferdynanda Focha. Rzut graficzny z zaznaczeniem przedmiotu najmu stanowi Załącznik nr 1 do ogłoszenia.

3. W ramach czynszu najmu Najemca ma prawo zorganizowania przed Lokalem ogródka dla Klientów Najemcy, na własny koszt i ryzyko prowadzonej działalności. W tym celu Cracovia zobowiązuje się udostępnić Najemcy miejsce przy Lokalu.

4. W ramach czynszu najmu Najemca otrzyma 2 miejsca parkingowe usytuowane na parkingu wewnętrznym Cracovii od ulicy Kraszewskiego lub Kałuży.

5. Przetarg dotyczy miesięcznej stawki czynszu najmu w kwocie netto wraz z postąpieniem.

6. Najemca oprócz czynszu najmu, o którym mowa w punkcie 7, zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych rzeczywistego zużycia energii elektrycznej niezbędnej do zasilania urządzeń elektrycznych Najemcy.

**KS Cracovia S.A.** ul. Józefa Kałuży 1, 30-111 Kraków

**(NIP)** 677 20 79 476 **(REGON)** 351553230 **(KRS)** 0000048937

Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy

Wysokość kapitału zakładowego - 65.301.600,00 zł





7. Minimalna stawka wywoławcza miesięcznego czynszu najmu wynosi: 14,915.00 zł (95 zł netto/m<sup>2</sup> + postąpienie w wysokości co najmniej 1 zł/m<sup>2</sup> netto) oraz opłaty eksploatacyjne. Stawka płatna z góry w okresach miesięcznych do 10-go dnia każdego miesiąca.

8. . Nadto Najemca zobowiązany jest:

- a) nie naruszać funkcjonalności i konstrukcji Stadionu;
- b) nie oddawać w podnajem lub bezpłatne użytkowanie Lokalu osobie trzeciej, bez uprzedniej pisemnej zgody Cracovii;
- c) nie dopuścić do uszkodzenia Lokalu lub innych udostępnionych mu powierzchni na Stadionie;
- d) nie dopuszczać do powstania uszkodzeń w przedmiotach użytku ogólnego, które znajdują się na wyposażeniu Stadionu.
- e) Używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz celem wskazanym w umowie zawartej z wynajmującym.
- f) Prowadzenia w przedmiocie najmu działalności przestrzegając przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych.
- g) Poniesienia wszelkich nakładów inwestycyjnych związanych z rodzajem prowadzonej działalności.
- h) Utrzymywania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie najmu.
- i) Dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i utrzymania serwisów własnego wyposażenia przedmiotu najmu z niezbędny sprzęt przez cały okres trwania umowy.
- j) Nieumieszczania w przedmiocie najmu treści reklamowych dotyczących produktów tytoniowych, napojów alkoholowych, symboli partii politycznych, odnoszących się do kwestii wyznaniowych lub orientacji seksualnych, niezgodnych z przepisami prawa, ogólnie przyjętymi normami współżycia społecznego.

1



### **III. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONANIA OCENY SPEŁNIENIA WARUNKÓW:**

**1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki i złożą oświadczenie, że:**

- a) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności i czynności będących przedmiotem niniejszego zamówienia,
- b) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia,
- c) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

**2. Wymagane dokumenty i zaświadczenia:**

- a) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert (dopuszcza się możliwość przedstawienia odpisu pozyskanego z rejestrów internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości lub CEIDG),
- b) polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że firma jest ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
- c) cenę jednostkową netto plus podatek VAT za wynajem lokalu usługowo - handlowego w zakresie pkt II,
- d) oryginał lub kopię postanowienia sądu, w stosunku do Wykonawców, co do których otwarto likwidację bądź których upadłość ogłoszono i którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu.

**3. Wszelkie oświadczenia Wykonawcy przedstawia w oryginałach, a dokumenty w oryginałach lub poświadczonych przez upoważnione osoby kopiach (odpisach). Pełnomocnictwa należy przedstawiać w oryginale.**

**4. Radcy prawni lub adwokaci mogą potwierdzać za zgodność z oryginałem kopie (odpisy) pełnomocnictw.**

↓



5. Z treści załączonych dokumentów i oświadczeń musi wynikać jednoznacznie, iż Wykonawca spełnia wyżej wymienione warunki.

Niespełnienie któregokolwiek z wyżej wymienionych warunków udziału w postępowaniu skutkować będzie odrzuceniem oferty i wykluczeniem Wykonawcy, po uprzednim wezwaniu do uzupełnienia brakujących dokumentów, potwierdzających spełnienie postawionych warunków.

#### **IV. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ:**

1. Termin związania Wykonawcy złożoną ofertą wynosi **30 dni** (licząc od dnia wskazanego jako termin składania ofert), a w przypadku wygrania postępowania do czasu zawarcia umowy.
2. Wykonawca samodzielnie lub na wniosek Zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą.

#### **V. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA:**

Wymagany minimum termin wykonania zamówienia : do dnia 30 czerwca 2029 roku. (do negocjacji)

#### **VI. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI:**

1. Forma i zasady porozumiewania się:
  - a) oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje, Zamawiający i Wykonawca przekazują pisemnie,
  - b) jeśli przekazanie oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji nastąpiło w inny sposób niż pisemnie, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdzi fakt ich otrzymania,
  - c) ilekroć Zamawiający wprowadza obowiązek zachowania formy pisemnej, oznacza to konieczność jej zachowania pod rygorem nieważności,





**CRACOVIA**  
NAJSTARSZY KLUB SPORTOWY

- d) Wykonawca zobowiązany jest przekazywać dokumenty, oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje w sposób umożliwiający zapoznanie się przez Zamawiającego z ich treścią, tj. w dniach roboczych, w godz. 8.00-15.00.
2. Osobą uprawnioną do porozumiewania się z Wykonawcami jest Joanna Hudaszek
3. (mail: [joanna.hudaszek@cracovia.pl](mailto:joanna.hudaszek@cracovia.pl) , tel: +48 694-464-973)

## **VII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY:**

1. Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Ofertę należy sporządzić w formie pisemnej w języku polskim. Wymagane dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski, poświadczonym przez Wykonawcę. Wszelkie poprawki w tekście oferty muszą być naniesione czytelnie oraz parafowane przez osobę (osoby) podpisując ofertę – w przeciwnym wypadku nie będą uwzględnione.
3. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty częściowej.
4. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty wariantowej.
5. Zamawiający nie przewiduje możliwości udzielania zamówień uzupełniających.
6. Oferta wraz z załącznikami winna być sporządzona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej, w języku polskim oraz w formie zapewniającej trwałość i czytelność jej treści.
7. Oferta i wszystkie dołączone do niej dokumenty i oświadczenia muszą być podpisane przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania zgodnie z formą reprezentacji Wykonawcy, określoną w dokumencie rejestrowym lub innym dokumencie, właściwym dla formy organizacyjnej oraz zaciągania zobowiązań w wysokości odpowiadającej cenie oferty. Za podpisanie uznaje się własnoręczny podpis lub podpis wraz z pieczętką pozwalającą na zidentyfikowanie podpisu.
8. W przypadku podpisania oferty i załączników składanych wraz z ofertą w inny sposób niż określony w odpowiednim rejestrze lub wpisie do ewidencji działalności gospodarczej albo też przez inne osoby niż wymienione w odpowiednim rejestrze lub wpisie do ewidencji działalności gospodarczej na podstawie udzielonego im pełnomocnictwa, należy do oferty dołączyć przedmiotowe pełnomocnictwo.
9. Wskazane jest aby wszystkie strony oferty zawierające informacje były kolejno ponumerowane, podpisane oraz trwale połączone w sposób uniemożliwiający ich przypadkowe zdekompletowanie.

**KS Cracovia S.A.** ul. Józefa Kałuży 1, 30-111 Kraków

**NIP** 677 20 79 476 **REGON** 351553230 **KRS** 0000048937

Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy

Wysokość kapitału zakładowego - 65.301.600,00 zł



10. Jeżeli w terminie określonym w SIWZ Wykonawca nie złoży wymaganych pełnomocnictw, oświadczeń lub dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, bądź złoży dokumenty zawierające błędy – Zamawiający może wezwać go do ich uzupełniania w wyznaczonym terminie, chyba że pomimo ich uzupełnienia oferta i tak zostałaby odrzucona lub konieczne będzie unieważnienie postępowania.
11. Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w dwóch nieprzejrzystych, zamkniętych kopertach. Koperta zewnętrzna powinna być zaadresowana na adres: KS Cracovia S.A., ul. Kałuży 1, 30-111 Kraków oraz oznakowana następująco: **Oferta w sprawie zamówienia niepublicznego pn. „Przetarg na wynajem powierzchni usługowo - handlowej.” – Nie otwierać przed dniem 30 kwietnia 2025 roku.** Na kopercie zewnętrznej należy również umieścić nazwę Wykonawcy.

#### **VIII. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT:**

1. Oferty należy składać **do 29 kwietnia 2025 roku** w Sekretariacie Zamawiającego, który znajduje się przy ul. Kałuży 1 w Krakowie (Stadion piłkarski, wejście Biura Cracovia, II piętro).
2. Oferty otrzymane przez Zamawiającego po terminie składania ofert zostaną zwrócone Wykonawcom bez ich otwierania.
3. Zamawiający otworzy oferty w dniu **30 kwietnia 2025 roku.**
4. Otwarcie ofert **nie jest jawne.**

#### **IX. OPIS SPOSOBU OCENY OFERTY:**

1. Ceny zawarte w ofercie muszą być kompletne, jednoznaczne i obejmować wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganiami określonymi w SIWZ.
2. Ocena finansowa ofert będzie dokonywana na podstawie cen netto.
3. Ceny powinny być podane w PLN. Ceny należy podać z dokładnością do pełnych jednostek walutowych cyfrowo oraz słownie.
4. Zamawiający poprawi w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie oraz omyłki rachunkowe, niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego oferty to dotyczy.







**X. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ZAMAWIAJĄCY BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY WRAZ Z PODANIEM ZNACZENIA TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT:**

1. Zamawiający spośród ofert wybierze najkorzystniejszą cenę.

**XI. UDZIELENIE ZAMÓWIENIA:**

1. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim określonym w SIWZ i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o kryterium oceny ofert, podane w pkt. X.

**XII. INFORMACJE KOŃCOWE:**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji ostatecznych oraz dopuszczenia do niego nie więcej niż 2 oferentów, którzy przedstawiają najkorzystniejszą ofertę.
2. O terminie negocjacji ostatecznych Zamawiający powiadomi Wykonawcę z odpowiednim wyprzedzeniem.
3. Złożona oferta podlega odrzuceniu, jeżeli:
  - a) została złożona z naruszeniem postanowień Kodeksu cywilnego lub Kodeksu spółek handlowych albo innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa regulujących zasady reprezentacji podmiotów prowadzących działalność gospodarczą,
  - b) treść oferty nie odpowiada treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
  - c) złożenie oferty stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
  - d) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
  - a) zmiany lub odwołania postępowania w sprawie zamówienia,
  - b) zmiany lub odwołania warunków postępowania,
  - c) unieważnienia lub zamknięcia postępowania na każdym jego etapie, bez podania przyczyny.



5. Zamawiający zastrzega sobie prawo wykluczenia z przetargu i odrzucenia z przyczyn formalnych w kolejnych przetargach Wykonawcę, który złoży oświadczenia lub poda informacje niezgodne ze stanem faktycznym.
6. Dokumenty i informacje zawarte w SIWZ mogą być wykorzystane jedynie zgodnie z ich przeznaczeniem. Dane zawarte w poszczególnych punktach SIWZ są poufne i nie mogą być wykorzystane do innych celów.
7. Wykonawca zobowiązany jest zapoznać się dokładnie z informacjami zawartymi w SIWZ i przygotować ofertę zgodnie z wymaganiami w niej określonymi.
8. Wykonawca ponosi wszelkie koszty własne związane z przygotowaniem i złożeniem oferty, niezależnie od wyniku postępowania. Zamawiający w żadnym przypadku nie odpowiada za koszty poniesione przez Wykonawcę w związku z przygotowaniem i złożeniem oferty i nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu. Wykonawca zobowiązuje się nie ponosić jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu względem Zamawiającego.
9. Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Zamawiającego w przypadku odrzucenia oferty.

Jakiegokolwiek ustalenia dokonane przed zawarciem umowy nie dają podstaw prawnych do składania roszczeń finansowych wobec Zamawiającego.

PREZES ZARZĄDU  
KS Cracovia SA  
  
Mateusz Drózd