

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO NA

Dzierżawę obiektu restauracji
Kaszubskie Oko
o powierzchni użytkowej 129,60 m²,
położonego na terenie kompleksu
„Kaszubskie Oko” w Strzebielinku



Gniewino, dnia 23 luty 2026 r.

SPIS TREŚCI

Rozdział

- I Nazwa oraz adres, numer telefonu, adres poczty elektronicznej oraz internetowej Wyzierzawiajacego
- II Ochrona Danych Osobowych
- III Opis przedmiotu przetargu
- IV Czynnosc
- V Warunki dzierzawy nieruchomosci
- VI Podstawy wykluczenia
- VII Wadium
- VIII Sposob sporzadzenia oferty
- IX Osoby uprawnione do udzielania informacji na temat w/w nieruchomosci oraz uprawnione do kontaktow z oferentami
- X Miejsce, termin i sposob skladania ofert
- XI Otwarcie ofert
- XII Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty
- XIII Projektowanie postanowienia umowy
- XIV Ogloszenie wynikow przetargu nastapi w terminie do 14 dni od uplywu terminu skladania ofert
- XV Wykaz zalacznikow

I Nazwa oraz adres, numer telefonu, adres poczty elektronicznej oraz internetowej Wydzierżawiającego

Gminny Ośrodek Turystyki i Sportu w Gniewinie, ul. Szkolna 3, 84-250 Gniewino

Czynny w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. 7:30-15:30

Tel. 570 970 978

Adres poczty elektronicznej: gotis@gniewino.pl

Ogłoszenie jest umieszczone pod adresem BIP: <https://bip.gniewino.pl/>

II Ochrona Danych Osobowych

Dane osobowe przetwarzane są w Gminnym Ośrodku Turystyki i Sportu w Gniewinie na podstawie obowiązujących przepisów prawa i zgodnie z:

- Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
- Ustawy z dnia 10 maja 2018r o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018 poz. 1000).

Administrator danych wdrożył odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby przetwarzanie danych osobowych odbywało się zgodnie z obowiązującym prawem.

Klauzula informacyjna

W związku z realizacją obowiązku wynikającego art. 13 ust. 1 i art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”), informujemy o zasadach przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz o przysługujących Pani/Panu prawach z tym związanych.

1. Administratorem danych osobowych jest Gminny Ośrodek Turystyki i Sportu z siedzibą przy ul. Szkolnej 3, 84-250 Gniewino, reprezentowany przez Dyrektora.
2. Administrator Danych Osobowych powołał Inspektora Ochrony Danych – Pana Sławomira Olczyk, do którego osoba, której dane dotyczą, może wystąpić z wnioskami i pytaniami dotyczącymi jej danych osobowych. Inspektor Ochrony Danych jest dostępny pod adresem email: rodo@gotis.gniewino.pl lub osobiście w siedzibie Administratora danych po wcześniejszym umówieniu terminu spotkania.
3. Dane osobowe, przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. C RODO w celu związanym z przedmiotowym przetargiem.
4. Odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja niniejszego postępowania.
5. W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, w tym profilowaniu, stosownie do art. 22 RODO.
6. Osoba, której dane dotyczą ma prawo do:
 - a. Dostępu do danych osobowych (art. 15 RODO),
 - b. Sprostowania danych osobowych (art. 16 RODO),

- c. Żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych (art. 18 RODO),
 - d. Wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku stwierdzenia naruszenia przepisów RODO.
7. Osobie, której dane dotyczą nie przysługuje:
- a. W związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych,
 - b. Prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO,
 - c. Na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. C RODO.

III Opis przedmiotu przetargu

Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości stanowiącej obiekt restauracji „Kaszubskie Oko” o pow. użytkowej 129,60 m², wraz z częścią działki nr 69/7 w obrębie Strzebielinko o pow. 19 600 m² – na której jest zlokalizowany budynek, znajdujący się na terenie kompleksu „Kaszubskie Oko” w Strzebielinku, którego zarządcą jest Gminny Ośrodek Turystyki i Sportu w Gniewinie zwanym dalej GOTiS przy ul. Szkolnej 3 w Gniewinie, wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej (restauracja).

Okres dzierżawy wynosi 3 lata z możliwością przedłużenia po uzyskaniu zgody odpowiedniego organu Rady Gminy.

W skład nieruchomości wchodzi:

a) pomieszczenia użytkowe:

Kuchnia	11,20 m ²
Bar	5,30 m ²
Sala konsumpcyjna	53,40 m ²
Korytarz	3,20 m ²
WC męski	3,80 m ²
WC damski	3,4 m ²
Zmywalnia	5,3 m ²
Łącznie	85,60 m²

b) pomieszczenia przynależne do lokali użytkowych:

Pomieszczenie socjalne	6,00 m ²
Magazyn	5,00 m ²

Magazyn	2,50 m ²
Przygotownia	4,70 m ²
Pomieszczenie biurowe	9,70 m ²
Pomieszczenie komunikacyjne	11,50 m ²
Wiatrołap	4,60 m ²
Łącznie	44,00 m²

Nieruchomość w stanie technicznym zgodny z dokumentacją fotograficzną. Fotografie obecnego stanu nieruchomości stanowią załącznik nr 4.

Nieruchomość wyposażona jest w media tj. woda, prąd.

Nieruchomość przeznaczona jest do prowadzenia działalności gastronomicznej.

IV Czynsz

Oferent jest zobowiązany do przedstawienia swojej propozycji wysokości wartości netto czynszu za dzierżawę nieruchomości miesięcznej nie mniej niż:

- 2 000,00 zł netto

1) Do ceny zaoferowanej (czynszu netto) zostanie doliczony podatek VAT według stawki wynikającej z właściwych przepisów prawa (23%).

2) Dzierżawca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia w terminie i w pełnej wysokości, oprócz czynszu, także podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy, jak np. podatek od nieruchomości, kosztów energii elektrycznej, wody, związanych z nieczystościami lub kanalizacją sanitarną. Szczegółowe wytyczne są zawarte w załączniku nr 4 projektu umowy – załącznik nr 3.

V Warunki dzierżawy nieruchomości

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do:

- a. Ponoszenia wszelkich kosztów związanych z adaptacją i utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości,
- b. Zapoznania się ze stanem technicznym nieruchomości. Oferent będzie mógł obejrzeć nieruchomość w dniu 09.03.2026 r.
- c. Przedstawienia szczegółowego projektu koncepcyjnego wystroju – aranżacji wnętrza i opisu zagospodarowania pomieszczeń. Powyższy opis powinien zawierać informacje na temat:
 - planowanego stylu aranżacji pomieszczenia, np. styl skandynawski, industrialny, rustykalny, eko,
 - użytych materiałów (np. szkło, aluminium, kamień ozdobny, tkanina, drewno) oraz ich jakości,
 - elementów wyposażenia wnętrza,
 - palety barw.

Projekt powinien stworzyć możliwość wyobrażenia sobie charakteru aranżacji nieruchomości oraz winien być spójny z ogólną koncepcją wystroju budynku i działalności obiektu.

- d. Potwierdzenie terminu rozpoczęcia działalności oraz zakończenia prac adaptacji nieruchomości wg załączonego projektu koncepcyjnego, uwzględniające czas konieczny na uzyskanie niezbędnych odbiorów, pozwoleń i koncesji, tj. nie później niż do dnia 01.05.2026 r.
 - e. Przedstawienie i udokumentowanie doświadczenia w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej. Dowód winien być w formie wykazu lokalu/lokali oraz dat prowadzonej w nich działalności gastronomicznej z dokładnością miesięczną a także określeniem czy były to obiekty całoroczne czy sezonowe.
 - f. Przedstawienia w ofercie propozycji menu restauracji. Od oferenta nie wymaga się, aby prowadził działalność cateringową, choć mile widziane by było. aby oferent określił w swojej działalności, czy ją prowadzi oraz czy posiada również zasoby techniczne do jej prowadzenia. Fakt prowadzenia tej działalności nie będzie miał wpływu na wybór oferty (zapytanie ściśle informacyjne),
 - g. Prowadzenia bezpłatnej toalety dla klientów restauracji,
 - h. Przystąpienia do programu „Karta Mieszkańca Gminy Gniewino” i stosowania minimum 10% upustu dla posiadaczy ważnej Karty Mieszkańca Gminy Gniewino, po zawarciu odrębnej umowy regulującej zasady uczestnictwa w programie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami Gminy Gniewino.
 - i. Przestrzegania przepisów BHP, ppoż oraz zaleceń Sanepidu,
 - j. Przedłożenia GOTiS wszystkich niezbędnych pozwoleń, zaświadczeń oraz koncesji wydanych przez właściwe instytucje oraz urzędy, niezbędnych w celu rozpoczęcia planowanej działalności w dzierżawionej restauracji, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem działalności,
 - k. Przedłożenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej w zakresie prowadzonej działalności, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem działalności.
2. Dzierżawcy po zakończeniu umowy nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych w celu rozpoczęcia prowadzenia działalności w wydzierżawionej nieruchomości lub związanych z przygotowaniem oferty do przetargu.
 3. Pozostałym oferentom nie przysługuje zwrot jakichkolwiek kosztów związanych z przygotowaniem oferty do przetargu.
 4. Umowa z wybranym oferentem zostanie zawarta w ciągu 14 dni od ogłoszenia wyników przetargu. Przedmiotowa nieruchomość zostanie przekazana w celu przeprowadzenia prac adaptacyjnych z dniem 20.03.2026 r.
 5. Termin rozpoczęcia dzierżawy będzie liczony od dnia 20.03.2026 r.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu od dnia 01.05.2026 r. niezależnie od terminu rozpoczęcia działalności.
- Pozostałe opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych naliczone będą według wytycznych zawartych w załączniku nr 4 projektu umowy – załącznik nr 3, od dnia przekazania nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym. Okres adaptacyjny nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych

7. Miesięczna kwota czynszu brutto za całą nieruchomość zostanie ustalona według wytycznych zawartych w **§ 5 projektu umowy (załącznik nr 3 do szczegółowych warunków przetargu)**.

VI Podstawy wykluczenia

1. Wyzierżawiający nie zawrze umowy z podmiotem wpisanym na listę sankcyjną lub podlegającym wykluczeniu na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. z 2022 r. poz. 835 z późn. zm.).
2. Wyzierżawiający wykluczy z postępowania potencjalnych Dzierżawców, którzy posiadają zaległości w opłacie podatków do Urzędu Skarbowego oraz opłat składek ZUS.

VII Wadium

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłata wadium w wysokości 2 460,00 zł (słownie: dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych 00/100).

Wadium na udział w przetargu należy wnieść w pieniądzu przelewem na konto depozytowe Gminy Gniewino nr 79 8350 0004 4200 7745 2000 0050 w KBS Wejherowo o/Gniewino – z dopiskiem „przetarg Kaszubskie Oko”, najpóźniej do **11.03.2026 r.** Datą wniesienia wadium jest data wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Gminy Gniewino.

Wadium może być wnoszone wyłącznie w pieniądzu.

Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz GOTiS, jeżeli:

- a) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych przez strony,
- b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
- c) przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe,
- d) nie rozpoczął faktycznej działalności z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w dniu 01.05.2026 r.

Wadia Oferentów uczestniczących a nie wybranych w niniejszym przetargu zostaną zwrócone przelewem na numery kont bankowych podanych w oświadczeniach w terminie 7 dni od ogłoszenia przetargu.

Wadium Oferenta, który przetarg wygra będzie zaliczone na poczet czynszu z tytułu zawartej umowy dzierżawy.

VIII Sposób sporządzenia oferty

Oferta musi zawierać następujące dokumenty i oświadczenia wymagane dla potwierdzenia warunków, jakie muszą spełniać Oferenci:

1. Formularz ofertowy zawierający:
 - a. Dane dotyczące oferenta – dokładny adres (siedziba) Oferenta.
 - b. Oferowaną miesięczną stawkę czynszu netto za nieruchomość (bez uwzględnienia podatku VAT).
 - c. Koncepcję programową działalności (planowane godziny otwarcia restauracji, wstępny harmonogram koniecznych do przeprowadzania w nieruchomości prac wykończeniowych)
2. Propozycje zmian do treści umowy (nie wymagane), z zastrzeżeniem braku możliwości dokonania zmian w zakresie:

- a. Minimalnej kwoty za dzierżawę oraz opłat,
 - b. Konieczności adaptacji nieruchomości,
 - c. Wydłużenia okresu adaptacji,
 - d. Opóźnienia rozpoczęcia działalności.
3. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu, projektem umowy, stanem technicznym nieruchomości oraz zgoda na przetwarzanie danych osobowych Oferenta w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu, przy zachowaniu jawności postępowania.
4. Aktualny odpis z KRS lub informacja o wpisie do CEIDG, zaświadczenie o nadaniu numeru NIP i REGON.
5. Aktualne zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami podatków do Urzędu Skarbowego oraz zapłacie składek do ZUS (ważne 3 miesiące).
6. Opis koncepcyjny aranżacji wnętrza nieruchomości w formie szkiców, rysunków.
7. Propozycję menu – ofertę gastronomiczną.
8. Informacje, referencje dotyczące doświadczenia Oferenta w prowadzeniu działalności gastronomicznej. Dowód winien być w formie wykazu lokalu/lokali oraz dat prowadzonej w nich działalności gastronomicznej z uwzględnieniem ich ewentualnej sezonowości. Wykaz winien być sporządzony chronologicznie z dokładnością miesięczną, w formie „od ... do ...”.
9. W przypadku, gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika – pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej.
10. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość wezwania Oferenta w celu prezentacji oferty przed zespołem komisji.

IX Osoby uprawnione do udzielania informacji na temat w/w nieruchomości oraz uprawnione do kontaktów z oferentami

Michał Rudziński – p.o. Dyrektora GOTiS

Tel . 577 677 320, email: dyrektor.gotis@gniewino.pl

X Miejsce, termin i sposób składania ofert

Oferty należy składać pod adresem:

Gminny Ośrodek Turystyki i Sportu w Gniewinie, ul. Szkolna 3, 84-250 Gniewino

Oferty należy składać w zaklejonej kopercie zaadresowanej do GOTiS, która będzie posiadała nazwę i adres oferenta oraz oznaczenie:

„Oferta do przetargu na dzierżawę restauracji „Kaszubskie Oko” w Strzebielinku. Nie otwierać przed dniem 13.03.2026 r., godz. 9:00”

Oferty należy składać do dnia 13.03.2026 r. do godz. 9:00

XI Otwarcie ofert

Otwarcie ofert nastąpi w biurze Gminnego Ośrodka Turystyki i Sportu w Gniewinie w dniu 13.03.2026 r. o godzinie 9:05.

Otwarcie ofert jest jawne.

Po otwarciu ofert następuje etap zamknięty – ocena ofert przez Komisję. Komisja zastrzega możliwość zaproszenia wybranych Oferentów.

XII Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty

1. Podczas dokonywania wyboru najkorzystniejszej oferty Wydzierżawiający stosować będzie następujące kryterium oceny:

Lp.	Kryterium	Symbol	Waga kryterium	Maksymalna liczba punktów w danym kryterium
1	Koncepcja programowa	K	30	$P_{max}^2 = 30$ pkt
2	Doświadczenie	D	20	$P_{max}^2 = 20$ pkt
3	Czynsz	C	30	$P_{max}^2 = 30$ pkt
4	Projekt aranżacji	A	20	$P_{max}^2 = 20$ pkt

1.1. Kryterium 1: Koncepcja programowa [K]

K – liczba punktów będzie przyznawana przez Komisję na podstawie przedstawionej Koncepcji na podstawie wzoru:

$$K = \frac{(O_n)}{n}$$

Gdzie:

n – liczba członków komisji

O_n – suma ocen członków komisji (każdy członek komisji może przyznać punkty w przedziale 0-30 pkt)

Szczegółowy opis kryterium: preferowana będzie koncepcja zawierająca ofertę gastronomiczną na najwyższym poziomie jakościowym.

1.2. Kryterium 2: Doświadczenie [D]

Opis kryterium: Dzierżawcy będzie przysługiwać punktacja za lata doświadczenia w prowadzeniu lokalu/lokalu gastronomicznych.

Lp.	Doświadczenie w latach	Liczba punktów
1	0-2	5 pkt
2	3-4	10 pkt
3	5-10	15 pkt
4	Pow. 10 lat	20 pkt

1.3. Kryterium 3: Czynsz [C]

C- liczba punktów przyznanych ocenianej ofercie w kryterium „Czynsz”, gdzie punkty będą przyznawane na podstawie wzoru:

$$C = \frac{C_B}{C_{max}} \times 30 \text{ pkt}$$

Gdzie:

C_{max} – najwyższa łączna stawka spośród ofert niepodlegających odrzuceniu

C_B – łączna stawka z oferty badanej

Szczegółowy opis kryterium: Oferent jest zobowiązany do przedstawienia swojej propozycji wysokości wartości netto czynszu za dzierżawę nieruchomości miesięcznie o którym mowa w dziale IV Czynsz, nie mniej jednak niż:

- 2 000,00 zł netto miesięcznie

1.4. Kryterium 4: Projekt aranżacji [A]

A – liczba punktów będzie przyznawana przez Komisję na podstawie przedstawionej Koncepcji programowej dołączonej do oferty, w zakresie 0-20 pkt

$$A = \frac{(O_n)}{n}$$

Gdzie:

n – liczba członków komisji

O_n – suma ocen członków komisji (każdy członek komisji może przyznać punkty w przedziale od 0-20 pkt)

Szczegółowy opis kryterium: opis i projekty muszą zawierać koncepcję wystroju nieruchomości, w szczególności: standard, estetykę, koncepcję aranżacji wnętrz – ocena zostanie dokonana w oparciu o złożony opis koncepcyjny wystroju (preferowana będzie nieruchomość o jak najwyższym standardzie, estetyczny, o wystroju wykonanym z najlepszych materiałów oraz najlepiej komponujący się z otoczeniem).

Za najkorzystniejszą ofertę uznana zostanie oferta, która w sumie uzyska najwyższą liczbę punktów w określonych przez Zamawiającego kryteriach:

$$P = K + D + C + A$$

2. Bilans punktowy

W przypadku wyłonienia co najmniej 2 ofert o takim samym najwyższym bilansie punktowym, Wydierżawiający wzywa Oferentów, do złożenia ofert dodatkowych w zakresie ustalonym przez Komisję.

XIII Projektowanie postanowienia umowy

1. Warunki zawarte w treści projektu umowy dzierżawy stanowią załącznik nr 3 do szczegółowych warunków w zakresie:
 - a. Przedmiotu dzierżawy,
 - b. Rodzaju i zakresu działalności prowadzonej w nieruchomości,
 - c. Okresu dzierżawy,
 - d. Obowiązków dotyczących uiszczania opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wydierżawiającego, związanych ze zużyciem wody, energii elektrycznej, podatku od nieruchomości nie mogą być negocjowane w trakcie przetargu
2. Dopuszcza się wprowadzenie zmian do treści umowy dzierżawy w pozostałym zakresie, w szczególności takich, które mogą mieć korzystny wpływ na działalność i funkcjonowanie GOTiS.
3. Projektowanie postanowienia umowy przed zawarciem umowy zostaną uzupełnione o niezbędne informacje w szczególności: dane Dzierżawcy, wysokość czynszu oraz inne niezbędne do zawarcia umowy.

XIV Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi w terminie do 14 dni od upływu terminu składania ofert

Po zatwierdzeniu protokołu z posiedzenia Komisji Przetargowej, Dyrektor GOTiS ogłosi wynik przetargu zamieszczając ogłoszenie o wyborze oferty na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Gniewino, na stronie internetowej www.gotis.gniewino.pl oraz przesyłając powyższe wszystkim Oferentom uczestniczącym w przetargu.

XV Wykaz załączników (stanowiące integralną część niniejszych warunków)

1. Formularz ofertowy
2. Oświadczenie oferenta
3. Projekt umowy dzierżawy nieruchomości
4. Dokumentacja fotograficzna

p.o. Dyrektor
Gminnego Ośrodka Turystyki i Sportu
w Gniewinie

Michał Rudziński

**Gminny Ośrodek Turystyki i Sportu
w Gniewinie**
ul. Szkolna 3, 84-250 Gniewino
NIP: 588-21-25-449
(1)