

## ZAPROSZENIE

### DO WZIĘCIA UDZIAŁU W KONKURSIE OFERT NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI

#### NA LOTNISKU WARSZAWA/MODLIN

(zwanym dalej: Konkursem Ofert lub Postępowaniem)

nr sprawy PLM/PH/KO/P/01/2025

Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim, ul. Generała Wiktora Thommee 1A, 05-102 Nowy Dwór Mazowiecki, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000184990, kapitał zakładowy 359 028 500 zł, REGON: 011248734, NIP: 522-10-25-337, BDO: 000075150, (zwana dalej **Organizatorem Konkursu, MPL lub Wydzierżawiającym**) zaprasza do wzięcia udziału w Konkursie Ofert na dzierżawcę i operatora parkingów będących częścią infrastruktury Lotniska Warszawa/Modlin, na warunkach i zasadach sformułowanych poniżej:

#### I. PRZEDMIOT KONKURSU OFERT

1. Przedmiotem Konkursu jest wyłonienie dzierżawcy następujących powierzchni, pełniących funkcje parkingów:
  - 1.1. **Parking P1** o powierzchni **16 680 m<sup>2</sup>** (574 miejsc parkingowych), oznaczony na załączniku nr 1 do zaproszenia jako **P1**
  - 1.2. **Parking P3** o powierzchni **10 243 m<sup>2</sup>** (340 miejsc parkingowych), oznaczony na załączniku nr 1 do zaproszenia jako **P3**
  - 1.3. **Parking P7** o powierzchni **15 049 m<sup>2</sup>** (560 miejsc parkingowych), oznaczony na załączniku nr 1 do zaproszenia jako **P7**zwanych dalej „Parkingami”, „Przedmiotem Dzierżawy”, „Powierzchniami”.
2. Mapa z zaznaczonymi Parkingami stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Zaproszenia.
3. Parkingi, o których mowa ust. 1 powyżej są wyposażone w dwa obiekty kontenerowe o powierzchni 15 m<sup>2</sup> każdy, które Wydzierżawiający oferuje w ramach dzierżawy powierzchni.

6. Istotne warunki umowy: umowa na czas nieokreślony, zabezpieczenie należności w postaci kaucji w wysokości 6-miesięcznego czynszu brutto, 6-miesięczny okres wypowiedzenia.
7. Mechanizm rozliczenia: miesięczny czynsz gwarantowany oraz prowizja w wysokości 10% od wartości miesięcznych przychodów ze sprzedaży netto, płatna tylko w przypadku gdy jej wartość przewyższy wartość czynszu gwarantowanego. Czynsz gwarantowany będzie corocznie waloryzowany o wartość wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym.
7. Wyzierzawiający zatrudnia 16 osób – doświadczonych pracowników obsługi parkingów. Dzierżawca wraz z przejęciem Parkingów może wstąpić we wszystkie stosunki pracy z dotychczasowymi pracownikami.
8. Organizator Konkursu umożliwia wizję lokalną Parkingów będących przedmiotem Konkursu przed złożeniem Ofert, po uprzednim umówieniu terminu – nie później niż na 5 dni przed upływem terminu składania Ofert.

## II. ZASADY OGÓLNE KONKURSU

1. Konkurs przeprowadzany jest wyłącznie w języku polskim.
2. W przypadku dokumentów sporządzonych w innym języku niż język polski, należy dołączyć tłumaczenie przysięgłe na język polski, które w razie rozbieżności pomiędzy wersjami językowymi jest wiążące.
3. Wszystkie koszty udziału oraz przygotowania Oferty pokrywa Oferent. Organizator konkursu nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w konkursie, również w przypadku unieważnienia konkursu.
4. Weryfikacji, oceny i wyboru ofert dokona Komisja powołana przez Zarząd MPL (dalej Komisja).
5. Komisja rezerwuje sobie prawo, po otrzymaniu i otwarciu Ofert, do dodatkowych negocjacji z wybranymi Oferentami w następujących przypadkach:
  - 5.1. gdy więcej niż jeden Oferent zaproponuje takie same warunki finansowe,
  - 5.2. Oferent, który był rekomendowany jako dzierżawca Parkingów z jakichkolwiek przyczyn odmówi podpisania umowy,

- 5.3. nastąpi jakakolwiek inna okoliczność, która w ocenie Komisji wymagać będzie podjęcia takiego kroku.
6. W Konkursie może wziąć udział każdy Podmiot prowadzący działalność gospodarczą, niezależnie od jego formy prawnej, miejsca siedziby czy struktury własności, który spełni warunki określone w niniejszym Zaproszeniu i przedłoży w wymaganym terminie wszystkie niezbędne dokumenty.
7. Organizator Konkursu dopuszcza złożenie Oferty przez Oferentów/Podmioty występujące wspólnie (tzw. konsorcjum). Oferenci składający wspólną ofertę ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w konkursie i zawarcia umowy. Jeżeli wybrana zostanie oferta złożona przez podmioty występujące wspólnie, są one zobowiązane do przedstawienia Organizatorowi Konkursu przed zawarciem umowy na dzierżawę Parkingów, kopii umowy lub innych dokumentów regulujących współpracę tych Podmiotów/Oferentów.
8. Konkurs nie jest jawny i nie przewiduje się:
  - 8.1. publicznego otwierania ofert,
  - 8.2. informowania o biorących udział w Konkursie Oferentach,
  - 8.3. udostępniania protokołów z Postępowania.
9. Dane zawarte w ofertach mają charakter poufny i nie będą ujawniane osobom trzecim, poza zakresem niezbędnym do wyłonienia najkorzystniejszej oferty.
10. Organizator Konkursu zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia Konkursu w całości lub części bez podawania przyczyn i może to zrobić w dowolnym czasie, bez ponoszenia odpowiedzialności wobec Oferentów, którzy złożyli Oferty.
11. Konkurs uważa się za ważny, o ile wpłynie przynajmniej jedna Oferta spełniająca wymogi i warunki zawarte w Zaproszeniu.
12. Wzięcie przez Oferenta udziału w Konkursie oznacza akceptację warunków Konkursu wskazanych w niniejszym Zaproszeniu.
13. Decyzja o wyborze Oferty lub o unieważnieniu Konkursu podjęta przez Organizatora Konkursu jest ostateczna i nie podlega oprostowaniu przez któregokolwiek z Oferentów/potencjalnych dzierżawców. Organizator Konkursu nie przewiduje

procedury odwoławczej dotyczącej Konkursu przeprowadzonego na podstawie niniejszego Zaproszenia.

## **II. MIEJSCE PRZEPROWADZENIA KONKURSU**

Siedziba Spółki Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o.  
05 - 102 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Gen. Wiktora Thommee 1A.

## **III. WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE OFERT**

1. Do udziału w Konkursie mogą przystąpić Oferenci, którzy:
  - 1.1. złożą pełne i prawidłowo sporządzone (w tym odpowiadające wymogom zawartym w Zaproszeniu) Oferty;
  - 1.2. złożą Oferty w terminie wyznaczonym przez MPL;
  - 1.3. posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania;
  - 1.4. posiadają co najmniej 3-letnie doświadczenie (z ostatnich 5 lat przed terminem składania Ofert) w zarządzaniu parkingami na lotniskach lub w innych miejscach użyteczności publicznej (np. szpitale, centra handlowe, dworce).
  - 1.5. będą prowadzili działalność związaną z zarządzaniem i obsługą parkingów dedykowanych pasażerom Lotniska Warszawa/Modlin oraz innym kontrahentom współpracującym z MPL w zakresie komercyjnego korzystania z parkingów, w tym wypożyczalniom samochodów.
2. Z ubiegania się o udział w Konkursie wyklucza się:
  - 2.1. podmioty, które w związku z wykonywaniem działalności nie wywiązują ze swoich zobowiązań względem swoich kontrahentów lub wyrządziły im szkodę nie wywiązując się ze swoich zobowiązań lub wykonując je nienależycie, jeżeli stwierdzone to zostało orzeczeniem sądu lub ugodą sądową (w tym również orzeczeniem sądu arbitrażowego lub ugodą zawartą przed takim sądem), które uprawomocniło się w okresie 2 lat przed wszczęciem Konkursu;
  - 2.2. podmioty, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub ogłoszono upadłość;
  - 2.3. podmioty, które zalegają z uiszczaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie społeczne;

- 2.4. osoby fizyczne, a w przypadku pozostałych przedsiębiorców, członkowie organów zarządzających, które/-rzy zostały/-li prawomocnie skazane/ni za przestępstwo płatnej protekcji, przestępstwo przeciw obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a w przypadku przedsiębiorców innych niż osoby fizyczne, gdy wyżej wskazane okoliczności zaistniały w stosunku do członków ich organów zarządzających;
- 2.5. Oferentów, którzy złożyli niepełne, nieprawidłowo sporządzone (w tym nieodpowiadające wymogom zawartym w Zaproszeniu) Oferty;
- 2.6. Oferentów, którzy złożyli Oferty po terminie wyznaczonym przez MPL.
3. Oferty złożone przez Oferentów, którzy zostali wykluczeni z udziału w Konkursie, zostaną uznane za odrzucone.
4. Organizator Konkursu zastrzega sobie możliwość wykluczenia z Konkursu podmioty, które:
  - 4.1. pozostają w sporze z Organizatorem Konkursu;
  - 4.2. podmioty, które zalegają z płatnościami na rzecz Organizatora Konkursu i nie osiągnęły z Organizatorem Konkursu stosownego Porozumienia o spłacie zadłużenia.

#### IV. WYMAGANE OŚWIADCZENIA I DOKUMENTY

1. W celu potwierdzenia wymagań stawianych przez Organizatora Konkursu, w ramach dokumentacji ofertowej, Oferent składa poniższe oświadczenia i dokumenty:
  - 1.1. oświadczenie potwierdzające, że Oferent spełnia warunki udziału w Postępowaniu i nie podlega wykluczeniu z udziału w Konkursie, na podstawie przesłanek określonych w Rozdziale III ust. 2 niniejszego Zaproszenia - wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 2** do Zaproszenia. Złożenie nieprawdziwego oświadczenia wyklucza z Konkursu, a po zawarciu Umowy jest rażącym jej naruszeniem i stanowi podstawę do odstąpienia od Umowy;
  - 1.2. aktualny odpis z właściwego rejestru (wystawionego/wygenerowanego nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed upływem terminu składania Oferty) albo wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polski (CEDiG), a w przypadku osób fizycznych prowadzących

działalność w formie spółki cywilnej - wydruk CEDiG każdego ze współników i spółki wraz z kopią aktualnej umowy spółki cywilnej;

- 1.3. wykaz doświadczenia Oferenta, zgodnie z warunkiem określonym w Rozdziale III ust. 1 pkt 1.4. Zaproszenia.
2. Poza dokumentami określonymi w ust. 1 powyżej Oferent zobowiązany jest do złożenia następujących dokumentów:
  - 2.1. Sporządzonego według wzoru Formularza Ofertowego, stanowiącego **Załącznik nr 3 do Zaproszenia**;
  - 2.2. Pełnomocnictw do podpisania Oferty, złożenia Oferty, prowadzenia negocjacji, zawarcia Umowy lub innych czynności podejmowanych w imieniu Oferenta w ramach Konkursu (w oryginale) – jeżeli osoby podejmujące ww. czynności w imieniu Oferenta nie widnieją w rejestrze lub ewidencji jako osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta;
  - 2.3. Wstępny opis koncepcji oraz założenia działalności polegającej na uruchomieniu, zarządzaniu oraz obsłudze Parkingów w tym koncepcja organizacji wjazdów/wyjazdów, współpracy z firmami Rent a Car.
3. Organizator Konkursu dopuszcza możliwość zgłaszania przez Oferenta w oddzielnym dokumencie propozycji zmian lub uwag do Wzoru Umowy Dzierżawy (**Załącznik nr 4**), przy czym Oferent nie może uzależniać ważności swojej Oferty od akceptacji przez MPL. Uzależnienie przez Oferenta ważności swojej oferty od akceptacji przez MPL którejkolwiek proponowanej przez niego zmiany we Wzorze Umowy stanowi podstawę do odrzucenia oferty.
4. Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane, trwale połączone oraz opatrzone parafką osoby/osób upoważnionej/-nych do jej podpisania.

## V. OFERTA

1. Ofertę należy przygotować w języku polskim, w formie pisemnej, według wzoru Formularza Ofertowego stanowiącego **Załącznik nr 3** do niniejszego Zaproszenia.
2. W Formularzu ofertowym należy złożyć ofertę czynszową poziomu pierwszego bazowego (**proponowany Miesięczny Czysz za 1 m<sup>2</sup> terenu w PLN netto**).

3. Oferent zamieszcza swoją propozycję czynszu Formularzu Ofertowym (**Załącznik nr 3**), przy czym Miesięczny Czynsz nie może być niższy niż wskazany przez Organizatora Konkursu w Formularzu Ofertowym.
5. Dokumentacja ofertowa nie podlega zwrotowi.
6. Oferent jest związany Ofertą przez okres 90 dni od dnia upływu terminu składania Oferty.

#### **VI. MIEJSCE I TERMIN ZŁOŻENIA OFERT**

1. Ofertę należy złożyć w terminie **do dnia 5 marca 2025 r. do godz. 12.00** (o przyjęciu Oferty decyduje data i godzina wpływu Oferty do MPL) w sekretariacie Spółki Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o., przy ul. Gen. Wiktora Thommee 1A, 05-102 Nowy Dwór Mazowiecki (Port Lotniczy Warszawa/Modlin), lub przesłać na adres siedziby Spółki **MPL** określony powyżej, w nieprzezroczystej zamkniętej kopercie z adnotacją  
**„OFERTA - DZIERŻAWA PARKINGÓW - PLM/PH/KO/P/01/2025” – nie otwierać przed dniem 05/03/2025 r., godz. 12.00”**. Na kopercie należy również zamieścić pełną nazwę i adres Organizatora Konkursu (MPL) oraz pełną nazwę i adres Oferenta.
2. Oferty, które zostały złożone po upływie terminu wskazanego w ust. 1 powyżej nie będą podlegały rozpatrzeniu.
3. Oferent może zmienić lub wycofać złożoną przez siebie uprzednio Ofertę. Zmiana lub wycofanie Oferty może nastąpić poprzez złożenie w Sekretariacie Organizatora Konkursu stosownego pisemnego oświadczenia, z tym że oświadczenie takie może być skutecznie złożone wyłącznie przed upływem terminu składania Ofert wskazanego ust. 1 powyżej.

#### **VII. OCENA OFERT**

1. Komisja dokona oceny formalnej Ofert poprzez weryfikację złożonych dokumentów pod względem ich kompletności, spójności i spełnienia warunków określonych w niniejszym Zaproszeniu.
2. Ocena spełniania warunków dokonana zostanie zgodnie z formułą, „spełnia — nie spełnia”, w oparciu o informacje zawarte w dokumentach i oświadczeniach

wyszczególnionych w Rozdziale IV niniejszego Zaproszenia. Z treści załączonych dokumentów musi wynikać jednoznacznie, iż ww. warunki Oferent spełnił.

3. W przypadku, gdy ocena spełniania warunków udziału w Konkursie wymagała będzie dalszych informacji lub dokumentów, Organizator Konkursu będzie mógł wyznaczyć Oferentom termin na złożenie wyjaśnień lub uzupełnienie wymaganych dokumentów. Wyznaczenie dodatkowego terminu nie stanowi obowiązku Organizatora Konkursu.
4. Po dokonaniu oceny formalnej, Komisja podda ocenie wszystkie Oferty spełniające warunki formalne określone w Zaproszeniu, zgodnie z określonymi kryteriami oceny Ofert.
5. Ocena Ofert:
  - 5.1. Komisja dokona oceny kierując się maksymalizacją przychodów MPL, biorąc pod uwagę wartość zaoferowanego czynszu gwarantowanego
  - 5.2. W przypadku, gdy Oferenci zaproponują taki sam czynsz, ocenie poddane zostaną następujące elementy Oferty:

5.2.1 **wysokość czynszu gwarantowanego netto – waga Kryterium 80% (80 pkt)**, przy czym ocena tego Kryterium zostanie dokonana wg następującego wzoru:

$$\text{ocena punktowa} = \frac{\text{czynsz lub łączna wysokość czynszu badanej Oferty}}{\text{najwyższy czynsz lub łączna wysokość najwyższego czynszu wynikający/-a z Ofert}} \times 80 \text{ pkt}$$

5.2.2 **koncepcja prowadzenia działalności – waga Kryterium 20% (20 pkt)**, przy czym ocena tego Kryterium zostanie dokonana wg następującego wzoru:



ocena koncepcji prowadzenia działalności badanej Oferty

ocena punktowa = ..... x 20 pkt

najwyższa ocena koncepcji prowadzenia działalności wynikająca z Ofert

Komisja przeprowadzając ocenę koncepcji prowadzenia działalności weźmie pod uwagę m.in. następujące elementy:

- perspektywy rozwoju działalności Oferenta na Lotnisku Warszawa/Modlin.
- liczba pracowników, których Oferent zamierza zatrudnić.

#### **VIII. ROZSTRZYGNIECIE KONKURSU OFERT**

1. Komisja dokona wyboru Oferentów kierując się maksymalizacją przychodów MPL w odniesieniu do wszystkich działek:
  - 1.1. w przypadku określonym w Rozdziale VII ust. 5 pkt 5.1. z Oferentami/Oferentem, którzy/-y zaproponował/li w Ofercie najwyższy czynsz, a w przypadku kilku działek łączną najwyższą wartość czynszu, MPL podpisze umowę/y najmu.
  - 1.2. w przypadku określonym w Rozdziale VII ust 5 pkt 5.2 z Oferentami/Oferentem, którego/-ych Oferta/-y otrzymają najwyższą ocenę punktową, MPL podpisze umowę/y najmu.
  - 1.3. jeżeli nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone Oferty o takiej samej liczbie punktów, za najkorzystniejszą zostanie uznana Oferta, która zdobyła większą liczbę punktów w kryterium koncepcja prowadzenia działalności.
2. Informacja o wyborze Dzierżawcy zostanie przesłana do wszystkich Oferentów, którzy uczestniczyli w Konkursie Ofert na adresy poczty elektronicznej podane przez Oferentów w Formularzu Ofertowym.

#### **IX. PODPISANIE UMOWY NAJMU**

1. MPL podpisze umowę najmu z Oferentem/-ami, który/-rzy został/-li wybrany/-i jako Dzierżawca w terminie nie krótszym niż 14 dni i nie dłuższym niż 28 dni od daty wysłania informacji o wyborze Oferty/Ofert najkorzystniejszej/-ych.
2. Jeśli wybrany Oferent uchyli się od zawarcia umowy, MPL zaproponuje podpisanie umowy Oferentowi, który uzyskał kolejną najwyższą liczbę punktów spośród pozostałych Ofert, bez ponownego przeprowadzania Postępowania, badania i oceny złożonych Ofert.
3. Jeśli wybrany Oferent zawrze umowę lecz nie przystąpi do jej realizacji w ciągu 7 dni od podpisania umowy (tj. nie podpisze protokołu przejęcia Przedmiotu Dzierżawy) MPL zaproponuje podpisanie umowy Oferentowi, który uzyskał kolejną najwyższą liczbę punktów spośród pozostałych Ofert, bez ponownego przeprowadzania Postępowania, badania i oceny złożonych Ofert.

#### **X. DODATKOWE INFORMACJE**

1. Niniejsze Zaproszenie wraz z załącznikami jest dostępne na stronie internetowej Organizatora Konkursu Ofert: [www.modlinairport.pl](http://www.modlinairport.pl)
2. Oferent może zwrócić się za pośrednictwem poczty elektronicznej o wyjaśnienie treści warunków niniejszego Zaproszenia. MPL udzieli wyjaśnień, chyba, że prośba o wyjaśnienie wpłynie w terminie uniemożliwiającym udzielenie odpowiedzi, bądź przekazanie Oferentom wyjaśnień. Treść wyjaśnień zostanie opublikowana na stronie internetowej MPL [www.modlinairport.pl](http://www.modlinairport.pl)
3. MPL może zmodyfikować treść Zaproszenia w każdym czasie, ale nie później niż 5 dni przed upływem wyznaczonego terminu składania Ofert.
4. Oferenci/potencjalni dzierżawcy winni pobrać podstawową dokumentację konkursową ze strony internetowej Organizatora Konkursu, jak również monitorować ww. stronę przez cały okres trwania Konkursu. W razie jakichkolwiek zmian w zakresie czy formule dokumentacji konkursowej, Organizator Konkursu udostępni nową treść na ww. stronie internetowej.
5. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje MPL i Oferenci/potencjalni dzierżawcy w ramach niniejszego Konkursu zobligowani są przekazywać pisemnie, pod rygorem nieważności. Korespondencja (w tym

oświadczenia Oferentów) w Konkursie odbywa się drogą elektroniczną - na adres podany przez Oferenta. Za datę odbioru korespondencji (możliwość zapoznania się) przyjmuje się następujący dzień roboczy po dacie wysłania korespondencji.

**OSOBY DO KONTAKTÓW Z OFERENTAMI ZE STRONY MPL:**

Nina Kordek, tel.: 22 346 40 23, adres e-mail: [n.kordek@modlinairport.pl](mailto:n.kordek@modlinairport.pl)

Magda Rytel, tel.: 22 346 45 22, adres e-mail: [m.rytel@modlinairport.pl](mailto:m.rytel@modlinairport.pl)

Integralną część ZAPROSZENIA stanowią załączniki:

- |                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Załącznik nr 1 - | Mapa z zaznaczonymi Parkingami      |
| Załącznik nr 2 - | Wzór Oświadczeń Oferenta            |
| Załącznik nr 3 - | Wzór Formularza Ofertowego          |
| Załącznik nr 4 - | Wzór Umowy Dzierżawy                |
| Załącznik nr 5 - | Klauzula RODO Organizatora Konkursu |