

# ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

na dzierżawę gruntu pod budowę i prowadzenie obiektu gastronomicznego na terenie Lotniska im. Adeli Dankowskiej w Lesznie

## I. Zamawiający

**Lotnisko Leszno Sp. z o.o.** z siedzibą w Lesznie (64-100), ul. Szybowników 28, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000978065, NIP 6972368178, REGON 522310002, reprezentowana przez Zarząd Spółki (dalej: „**Spółka**” lub „**Wydierżawiający**”).

## II. Przedmiot zaproszenia

Przedmiotem niniejszego zaproszenia jest wyłonienie podmiotu (dalej: „**Dzierżawca**”), który zawrze z Wydierżawiającym umowę dzierżawy części nieruchomości w celu wybudowania i prowadzenia obiektu gastronomicznego (restauracji) na terenie Lotniska im. Adeli Dankowskiej w Lesznie – oba powyższe na własny koszt Dzierżawcy.

Przedmiot dzierżawy stanowi część działki nr 314/9, obręb Strzyżewice, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1L/00030316/7, o powierzchni dzierżawy 691m<sup>2</sup>, zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie historycznej wieży lotniska.

Wydierżawiający dysponuje projektem budowlanym obiektu gastronomicznego, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszego zapytania ofertowego. Szczegółowa mapka sytuacyjna oraz wskazanie obszaru dzierżawy stanowi załącznik nr 4 do niniejszego zaproszenia.

Oddanie obiektu do użytkowania musi nastąpić nie później niż do dnia **30 kwietnia 2027 r.**

## III. Przeznaczenie i profil działalności

Dzierżawca zobowiązany będzie do prowadzenia działalności gastronomicznej o następującym standardzie:

- 1. Kuchnia:** w pełni funkcjonalne zaplecze gastronomiczne oferujące śniadania oraz dania obiadowe.
- 2. Bar:** kompleksowo wyposażony punkt sprzedaży napojów (w tym alkoholowych nisko- i wysokoprocentowych).
- 3. Pojemność obiektu:** minimum 60 miejsc siedzących.
- 4. Czas pracy:** obiekt musi być dostępny dla gości przez 7 dni w tygodniu, minimum 10 godzin dziennie (sugerowane godziny otwarcia: 7:00-22:00, z możliwością elastycznego dostosowania do ruchu na lotnisku).

## IV. Obowiązki Dzierżawcy

Dzierżawca, w ramach współpracy z Wydierżawiającym, zobowiązany będzie do:

- 1.** budowy obiektu gastronomicznego na własny koszt i ryzyko, zgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę dostarczonym przez Wydierżawiającego oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i normami sanitarnymi. Zamawiający nie dopuszcza dokonywania zmian w projekcie oraz realizację obiektu w sposób odmienny od określonego w projekcie (w tym w ramach zmian nieistotnych), zwłaszcza tzw. „optymalizacji”;
- 2.** bieżące prowadzenie działalności gastronomicznej w wybudowanym obiekcie, zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy, treścią zaproszenia do składania ofert oraz ofertą Dzierżawcy;
- 3.** dostosowania grafiku pracy obiektu do bieżących potrzeb operacyjnych Lotniska;
- 4.** zapewnienia bezpłatnego, szerokopasmowego dostępu do sieci Wi-Fi dla gości restauracji oraz użytkowników przyległej strefy ogólnodostępnej;
- 5.** uhonorowania zniżek w ramach programu Leszczyńska Karta Mieszkańca;
- 6.** aktywnego udziału w animacji przestrzeni lotniska poprzez współorganizację wydarzeń (np. kino letnie, eventy sportowe, spotkania lotnicze);
- 7.** ponoszenia pełnej odpowiedzialności za stan techniczny, estetyczny i sanitarny obiektu przez cały okres trwania umowy.

## V. Warunki dzierżawy

- 1. Okres obowiązywania:** Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony **20 lat**. Po upływie tego terminu umowa ulega przekształceniu w umowę na czas nieokreślony.
- 2. Opłaty:** Dzierżawca zobowiązany będzie do opłacania miesięcznego czynszu dzierżawnego (stawka netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawy) powiększonego o należny podatek VAT, a także podatku od nieruchomości według aktualnie obowiązujących stawek.
- 3. Infrastruktura:** Wydierżawiający zapewnia doprowadzenie przyłączy mediów (woda, kanalizacja, energia elektryczna) do obiektu za pośrednictwem istniejących sieci wewnętrznych.
- 4. Brak wyłączności:** Umowa nie gwarantuje wyłączności na prowadzenie działalności gastronomicznej. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do udostępnienia terenu innym podmiotom usługowym, również w sąsiedztwie przedmiotu dzierżawy.
- 5. Umowa dzierżawy:** Wydierżawiający zawrze umowę dzierżawy z wybranym Dzierżawcą; warunki umowy dzierżawy będą zgodne z treścią niniejszego zaproszenia do składania ofert i ofertą Dzierżawcy.
- 6. Udział Spółki:** Spółka jako Wydierżawiający (strona umowy dzierżawy) nie uczestniczy w realizacji usług gastronomicznych.

## VI. Warunki udziału w postępowaniu

O udzielenie dzierżawy mogą ubiegać się podmioty, które spełniają łącznie następujące warunki:

1. nie posiadają zaległości podatkowych wobec właściwego urzędu skarbowego;
2. nie posiadają zaległości w opłacaniu składek wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
3. dysponują zdolnością finansową umożliwiającą sfinansowanie inwestycji budowlanej i wyposażenia obiektu gastronomicznego;
4. prowadzą zarejestrowaną działalność gospodarczą obejmującą swoim zakresem działalność gastronomiczną (wymaga się aktualnego wpisu do CEIDG lub KRS).

Na potwierdzenie spełniania powyższych warunków oferent zobowiązany jest złożyć oświadczenie według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 2** do niniejszego zaproszenia.

Zamawiający może wezwać oferenta do przedstawienia dokumentów potwierdzających prawdziwość złożonego przez niego oświadczenia.

Oferta, do której nie zostanie załączone ww. oświadczenie albo która będzie zawierać oświadczenie niezgodne z prawdą, nie będzie rozpatrywana.

## VII. Czynsz minimalny

Wydzierżawiający ustala **minimalną (wywoławczą) stawkę czynszu dzierżawnego** w wysokości 3,08 zł (słownie: trzy złote osiem groszy) netto za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

Oferty zawierające stawkę czynszu niższą niż stawka minimalna nie będą rozpatrywane.

## VIII. Kryteria oceny ofert

Wydzierżawiający dokona oceny ofert w oparciu o następujące kryterium:

### **Cena (czynsz dzierżawny) - waga 100%**

Kryterium ceny stanowi wysokość oferowanego miesięcznego czynszu dzierżawnego netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawy. Oferta z najwyższą stawką czynszu otrzyma maksymalną liczbę punktów. Pozostałe oferty zostaną ocenione proporcjonalnie według wzoru:

$$P = (C[o] / C[max]) \times 100 \text{ pkt}$$

gdzie: P - liczba punktów przyznana ofercie, C[o] - czynsz zaproponowany w ocenianej ofercie, C[max] - najwyższy czynsz spośród złożonych ofert.

Warunkiem rozpatrzenia oferty jest jej zgodność z wymaganiami określonymi w niniejszym zaproszeniu oraz kompletność wymaganych dokumentów.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia dodatkowych negocjacji z oferentem, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, w celu doprecyzowania szczegółowych zapisów umowy dzierżawy.

## IX. Sposób i termin składania ofert

**1.** Ofertę należy złożyć w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie, w siedzibie Spółki:  
**Lotnisko Leszno Sp. z o.o., ul. Szybowników 28, 64-100 Leszno.**

**2.** Kopertę należy opatrzyć dopiskiem:

**„OFERTA - Dzierżawa gruntu pod budowę restauracji na Lotnisku Leszno  
NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT”**

- 3.** Termin składania ofert upływa w dniu 08.04.2026 r. o godz. 12.00. Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone oferentom bez otwierania.
- 4.** Otwarcie ofert nastąpi w dniu 08.04.2026 r. o godz. 12.30 w siedzibie Spółki.

## **X. Zawartość oferty**

Oferta musi zawierać:

- 1.** wypełniony i podpisany **Formularz ofertowy** (Załącznik nr 1);
- 2.** podpisane **Oświadczenie oferenta o spełnianiu warunków udziału** (Załącznik nr 2);
- 3.** aktualny odpis z CEIDG lub KRS (wydruk nie starszy niż 3 miesiące przed terminem składania ofert);
- 4.** pełnomocnictwo do podpisania oferty - jeżeli oferta jest podpisywana przez pełnomocnika.

## **XI. Termin związania ofertą**

Oferent jest związany złożoną ofertą przez okres **60 dni**, licząc od dnia upływu terminu składania ofert.

## **XII. Osoba do kontaktu**

Osobą upoważnioną do kontaktu z oferentami oraz udzielania wyjaśnień dotyczących niniejszego zaproszenia jest:

**Mateusz Weber**

tel.: +48535233282

e-mail: mweber@lotniskoleszno.pl

## **XIII. Zastrzeżenia**

- 1.** Niniejsze zaproszenie do składania ofert nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego ani ogłoszenia o zamówieniu w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych i nie rodzi po stronie Wydzierżawiającego obowiązku zawarcia umowy.
- 2.** Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zamknięcia postępowania bez wyboru żadnej oferty, bez podania przyczyny, na każdym etapie postępowania.
- 3.** Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków niniejszego zaproszenia przed upływem terminu składania ofert, o czym poinformuje na stronie internetowej Spółki.
- 4.** Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do żądania od oferentów złożenia dodatkowych wyjaśnień lub dokumentów.

- 5.** Oferentom nie przysługuje żadne roszczenie wobec Spółki z tytułu zamknięcia lub unieważnienia postępowania ani roszczenie o zwrot kosztów przygotowania i złożenia oferty.
- 6.** Wybór najkorzystniejszej oferty nie jest równoznaczny z zawarciem umowy dzierżawy.

#### **XIV. Załączniki**

**Załącznik nr 1** - Formularz ofertowy

**Załącznik nr 2** - Oświadczenie oferenta o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu

**Załącznik nr 3** - Projekt budowlany

**Załącznik nr 4** - Mapka sytuacyjna z oznaczeniem przedmiotu dzierżawy

**Załącznik nr 5** - Klauzula informacyjna RODO

Mateusz Weber  
  
PROKURENT

.....  
(podpis osoby upoważnionej  
do reprezentacji Wyzierżawiającego)