



**Łódzka
Specjalna Strefa
Ekonomiczna**

OGŁOSZENIE O PRZETARGU PISEMNYM NIEOGRANICZONYM

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi (90-349) przy ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22 G, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000014128, REGON: 471537330, NIP: 725-14-86-825 z kapitałem zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 24 927 000 złotych, posiadająca status dużego przedsiębiorstwa, (dalej zwana również „**ŁSSE S.A.**” lub „**Wydzierżawiającym**”) ogłasza przetarg pisemny, nieograniczony na dzierżawę parkingu znajdującego się na nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym położonej w Łodzi przy ul. ks. bp. W. Tymienieckiego 22G, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 80/39 o pow. 26704 m² w obrębie W-25, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr numer LD1M/00262248/8.

1. Przedmiot Przetargu

Przedmiotem przetargu jest parking o powierzchni 3.115 m² składający się z 72 miejsc postojowych położony na nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym położonej w Łodzi przy ul. ks. bp. W. Tymienieckiego 22G, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 80/39 o powierzchni 26704 m² w obrębie W-25, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr numer LD1M/00262248/8 zwany dalej „**Parkingiem**”. Plan sytuacyjny Parkingu stanowi **załącznik nr 4** do niniejszego ogłoszenia.

Księga wieczysta pobrana ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości stanowi **załącznik nr 5** do niniejszego ogłoszenia.

Parking, będący przedmiotem postępowania, stanowi własność Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. z siedzibą w Łodzi i jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich, praw rzeczowych ograniczonych, długów, zajęć, obciążeń i ograniczeń w dysponowaniu. Do chwili obecnej nie były zawierane z osobami trzecimi umowy mające za przedmiot zbycie przedmiotowego Parkingu ani jego obciążenie; wydzierżawienie Parkingu nie stanowi naruszenia orzeczenia, decyzji ani umowy, które to naruszenie mogłoby spowodować nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy dzierżawy bądź uznanie jej za bezskuteczną.

Parking jest wyposażony w system parkingowy szczegółowo opisany w Opisie systemu parkingowego Wydierżawiającego stanowiącego **załącznik nr 3** do niniejszego ogłoszenia. Parking wraz z infrastrukturą oraz zainstalowanym systemem parkingowym objęte są gwarancją udzieloną przez ich wykonawcę.

Parking posiada dostęp do sieci energetycznej.

Oględzin Parkingu można dokonywać we własnym zakresie w każdym czasie. Oferent może żądać od ŁSSE S.A. udostępnienia danych, map oraz innych dokumentów i informacji.

2. Przeznaczenie Parkingu

Przedmiotem przetargu pisemnego, nieograniczonego jest dzierżawa Parkingu przeznaczonego do wykorzystania tylko na cele związane z świadczeniem usług parkingowych wyłącznie dla aut osobowych na rzecz użytkowników Parkingu.

Oferent zobowiązany jest do zapewnienia całodobowej obsługi parkingu (24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu), w sposób gwarantujący użytkownikom możliwość nieprzerwanego wjazdu i wyjazdu z parkingu. W szczególności Oferent jest zobowiązany do zapewnienia dostępności personelu lub całodobowego serwisu interwencyjnego umożliwiającego niezwłoczne usunięcie awarii oraz udzielenie pomocy użytkownikom, tak aby żadna osoba korzystająca z Parkingu nie została pozbawiona możliwości opuszczenia Parkingu, w szczególności w przypadku awarii systemu parkingowego, szlabanu, urządzeń płatniczych lub innych elementów infrastruktury.

Wydzierżawiający wymaga, aby wszelkie materiały eksploatacyjne (rolki do kas fiskalnych, bilety parkingowe, karty abonamentowe, itp.) do obsługi systemu parkowania zapewniał Dzierżawca we własnym zakresie.

Wydzierżawiający zapewni i pokryje koszt zakupu urządzeń fiskalnych niezbędnych do prowadzenia działalności parkingowej, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów prawa. Dzierżawca zobowiązany będzie, na etapie przygotowania do rozpoczęcia działalności, do wskazania Wydierżawiającemu rodzaju oraz wymaganych parametrów urządzeń fiskalnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Parkingu. Wszelkie czynności związane z instalacją, uruchomieniem, fiskalizacją, zgłoszeniem urządzeń do właściwych organów, ich bieżącą obsługą, konserwacją oraz serwisowaniem, a także wszelkie koszty z tym związane, pozostają po stronie Dzierżawcy.

Dzierżawca będzie prowadził działalność parkingową we własnym imieniu i na własny rachunek, pobiera opłaty od użytkowników parkingu oraz ponosi wszelkie obowiązki publicznoprawne związane z tą działalnością.

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowe ewidencjonowanie sprzedaży, rozliczenia podatkowe oraz przestrzeganie obowiązujących przepisów w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.

Dzierżawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Wydierżawiającym koncepcji funkcjonowania Parkingu, w tym w szczególności wysokości stawek opłat za korzystanie z Parkingu. Ustalenie oraz zmiana wysokości stawek opłat wymaga uprzedniego uzgodnienia i akceptacji Wydierżawiającego

3. Uwarunkowania Parkingu

Parking ma powierzchnię 3.115 m² i składa się z 72 miejsc parkingowych. Cały teren parkingu niestrzeżonego jest objęty monitoringiem Wydierżawiającego. Teren Kompleksu Wydierżawiającego jest ogólnodostępny całą dobę.

Wydierżawiający oświadcza, że teren Kompleksu 3 Łódź Centrum przy ul. Tymienieckiego 22G w Łodzi jest wpisany do rejestru zabytków. Wobec powyższego przed montażem wszelkich dodatkowych elementów związanych z systemem parkingowym, np. umieszczenia tablic informacyjnych, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę właściwego konserwatora zabytków.

Wydierżawiający zapewni dostęp do energii elektrycznej w miejscu, w którym zamontowane są szlabany i parkomaty. Wydierżawiający oświadcza, iż Parking będący przedmiotem dzierżawy posiada dedykowane przyłącze energetyczne.

Wydzierżawiający informuje, że na terenie obiektu znajdują się sale konferencyjne, na których regularnie organizowane są konferencje, szkolenia oraz inne wydarzenia. Średnio w ciągu roku odbywa się około 80 konferencji, przeciętny czas postoju każdego z aut uczestników wydarzenia to ok. 3-4 godzin. W związku z powyższym należy uwzględnić, że uczestnicy konferencji będą korzystać z parkingu objętego niniejszym postępowaniem. Powyższe dane mają charakter szacunkowy i służą zobrazowaniu przewidywanego natężenia ruchu oraz potencjalnego zapotrzebowania na miejsca parkingowe. Wydierżawiający nie gwarantuje osiągnięcia wskazanej liczby wydarzeń ani liczby parkujących pojazdów

Wydierżawiający oświadcza, iż na terenie Kompleksu znajduje się również część Parkingu nieobjęta systemem poboru opłat – część ta przeznaczona jest dla pracowników Wydierżawiającego.

Wydierżawiający nie dopuszcza stosowania ciężkiego sprzętu (np. koparki) bez jego wiedzy i wcześniejszych ustaleń.

Nawierzchnia parkingu z kostki brukowej oraz system parkingowy objęte są gwarancją jakości udzieloną Wydierżawiającemu przez wykonawcę robót budowlanych, wobec czego Dzierżawca zobowiązany jest do korzystania z niej w sposób nienaruszający warunków tej gwarancji. Wszystkie elementy nieujęte w niniejszym ogłoszeniu a niezbędne do prawidłowego uruchomienia systemu parkingowego muszą być dostarczone przez Dzierżawcę.

4. Okres dzierżawy

Okres dzierżawy: 1 rok od dnia zawarcia Umowy.

5. Warunki przetargu

1) Wywoławcza stawka części stałej czynszu dzierżawnego wynosi 4.000 zł netto (słownie: cztery tysiące 00/100) miesięcznie. Do zaoferowanej stawki czynszu zostanie doliczony podatek zgodnie z obowiązującą stawką VAT.

2) Wywoławczy stawka części zmiennej czynszu dzierżawnego jako miesięczny udział w przychodach netto uzyskanych z tytułu obsługi Parkingu w danym miesiącu, którego dotyczyć będzie rozliczenie wynosi 10%.

3) Warunkiem przystąpienia do przetargu jest złożenie oferty. Oferty należy przysyłać drogą elektroniczną na adres e-mail: lidia.gorska@sse.lodz.pl **do dnia 10.09.2026 roku do godz. 12:00.** Wzór oferty stanowi załącznik nr 2 do niniejszego ogłoszenia. Oferta winna być przygotowana w formie pisemnej w języku polskim oraz podpisana przez oferenta. Do oferty należy dołączyć:

- aktualny odpis z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualny odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
- potwierdzenia uiszczenia wadium,
- polisę ubezpieczenia OC na kwotę nie niższą niż 200.000 złotych,
- wykaz prowadzenia parkingów zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 7 do ogłoszenia, a także dokumenty potwierdzające należyte wykonanie wykazanych usług, tj. **referencje podmiotów zlecających prowadzenie usług parkingowych**
- pełnomocnictwo notarialne upoważniające pełnomocników do przystąpienia do przetargu na oznaczoną nieruchomość wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo
w przypadku, gdy osoby prawne lub fizyczne działają przez pełnomocników (jeśli dotyczy).

4) Wadium: 4.000,00 złotych (słownie: cztery tysiące złotych).

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie nie później niż **do dnia 10.09.2026 roku** wadium (w pieniądzu) przelewem na rachunek Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w PKO BP S.A. I o/ Łódź nr rachunku: 58 1020 3352 0000 1102 0011 0445 – tytuł przelewu: „Wadium Parking”. Za datę

wpłaty wadium uważa się datę wpływu wymaganej kwoty na ww. rachunek Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Łodzi.

Wadium nie podlega oprocentowaniu. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygra, zaliczone zostanie na poczet pierwszej części stałej czynszu dzierżawnego. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy osoba, która przetarg wygrała, uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w terminie wyznaczonym przez ŁSSE S.A. lub też, gdy osoba prawna, która do zawarcia umowy zobowiązana jest mieć zgodę odpowiedniego organu, do dnia zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości nie przedstawi takiej zgody. Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał, zostaje zwrócone oferentowi w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy dzierżawy z przyczyn niezależnych od oferenta. Oferent zobowiązany jest wówczas do udokumentować okoliczności uzasadniających zwrot wadium.

5) Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest uzyskanie zgód korporacyjnych przez ŁSSE S.A.

6) Nie dopuszcza się zmiany oferty po jej złożeniu.

7) Do przetargu mogą przystąpić oferenci, którzy:

- posiadają ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej OC w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem niniejszego przetargu o sumie gwarancyjnej nie niższej niż 200.000 złotych,
- w ciągu ostatnich 3 lat zrealizowali lub realizują, co najmniej 2 usługi polegające na obsłudze parkingów, na minimum 100 miejsc parkingowych.

8) Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi oferent.

9) Uczestnicy postępowania mogą zwracać się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści warunków postępowania wyłącznie w formie elektronicznej, na adres e-mail: lidia.gorska@sse.lodz.pl w terminie do dnia 08.09.2026 r. Zamawiający udzieli odpowiedzi na zadane pytania zbiorczo, w terminie do dnia 09.09.2026 r. Treść pytań oraz udzielonych odpowiedzi zostanie przekazana wszystkim uczestnikom postępowania, z pominięciem danych identyfikujących podmiot, który zadał dane pytanie.

10) Zostaje odrzucona oferta w przypadku, gdy:

- zaoferowana stawka części stałej lub zmiennej czynszu dzierżawnego jest niższa niż stawka wywoławcza,
- nie odpowiada ona warunkom przetargu,
- została złożona po terminie,
- budzi wątpliwości co do ich treści,
- nie zawiera wszystkich wymaganych załączników.

11) W postępowaniu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:

- członkowie organu zarządzającego ŁSSE S.A. i jej organu nadzorczego;
- podmiot gospodarczy prowadzący przetarg oraz członkowie jego władz i organu nadzorczego;
- osoby, którym powierzono wykonanie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu;
- małżonek, dzieci, rodzice i rodzeństwo osób, o których mowa w pkt 1-3;
- osoby, które pozostają z osobami, o których mowa w pkt 1-3 w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności prowadzącego przetarg.

5. Kryterium oceny ofert

Kryterium oceny ofert zostało szczegółowo określone w załączniku nr 6 do niniejszego ogłoszenia.

6. Szczegółowy tryb prowadzenia postępowania przetargowego

Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie ŁSSE S.A., przy ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22 G w Łodzi w dniu **10.09.2026 roku o godz. 13:00**.

Przetarg prowadzi w siedzibie ŁSSE S.A. Komisja Przetargowa powołana uchwałą Zarządu ŁSSE S.A.

Komisja Przetargowa może zwrócić się do oferentów o złożenie dodatkowych informacji pisemnych, określając jednocześnie termin na ich przedłożenie, który nie może być krótszy niż 7 dni.

Komisja Przetargowa odrzuca ofertę w przypadku, gdy:

- zaoferowana stawka części stałej lub zmiennej czynszu dzierżawnego jest niższa niż stawka wywoławcza,
- nie odpowiada ona warunkom przetargu,
- została złożona po terminie,
- nie dołączono do niej dokumentów wymaganych w niniejszym ogłoszeniu,
- jest nieczytelna lub budząca wątpliwości co do ich treści,
- oferent nie złożył dodatkowych informacji pisemnych na wezwanie Komisji Przetargowej.

Warunkiem koniecznym rozstrzygnięcia przetargu wynikiem pozytywnym jest:

- zaoferowana stawka części stałej lub zmiennej czynszu dzierżawnego jest niższa niż stawka wywoławcza, oraz
- uiszczenie wadium,
- złożenie wraz z ofertą wszystkich wymaganych dokumentów.

Przetarg wygra oferent, który otrzyma najwięcej punktów zgodnie z kryteriami oceny ofert.

W razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało tę samą stawkę czynszu, prowadzący przetarg informuje oferentów o terminie i miejscu kontynuacji przetargu w formie licytacji. W przypadku obecności wszystkich oferentów prowadzący przetarg kontynuuje przetarg w formie licytacji.

Oferent jest związany ofertą przez okres nie krótszy niż 90 dni od dnia jej złożenia. Oferent w ofercie może wskazać dłuższy termin związania ofertą niż 90 dni. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z oferentów nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej.

O wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów oraz w Biuletynie Informacji Publicznej ŁSSE S.A.

Protokół z przetargu stanowić będzie podstawę do zawarcia umowy dzierżawy Parkingu.

Po rozstrzygnięciu przetargu i wyrażeniu zgody na wybór dzierżawcy oferowanego Parkingu przez właściwy organ Wydierżawiającego, Wydierżawiający powiadomi pisemnie dzierżawcę o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy.

Wydierżawiający może odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy, jeżeli Dzierżawca nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanymi w zawiadomieniu.

7. Umowa dzierżawy

Umowa dzierżawy zostanie zawarta z wyłonionym dzierżawcą według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia.

Czynsz należny Wydierżawiającemu z tytułu Umowy należny Wydierżawiającemu składać się będzie z części stałej oraz części zmiennej, wynoszącej ustalony procent przychodów netto uzyskanych z tytułu obsługi Parkingu w danym miesiącu, którego dotyczyć będzie rozliczenie.

Od dnia wydania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosić będzie koszty związane z dostawą, zużyciem i korzystaniem z energii elektrycznej przez Najemcę, zgodnie z faktycznym zużyciem.

W celu zagwarantowania wykonania wszystkich obowiązków wynikających z umowy dzierżawy, Dzierżawca w terminie 7 dni od daty jej zawarcia, ale nie później niż przed wydaniem Przedmiotu dzierżawy zobowiązany będzie wpłacić na rzecz Wydierżawiającego kaucję o wysokości trzymiesięcznej części stałej czynszu netto powiększonego o podatek VAT.

Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczenia OC na kwotę nie niższą niż 200.000 zł przez cały czas wykonania umowy dzierżawy.

Dzierżawca będzie zobowiązany do demontażu wszystkich elementów zainstalowanych w celu uruchomienia systemu parkingowego w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.

Dzierżawca zobowiązany będzie między innymi do:

- a) czytelnego oznakowania parkingów, w tym wjazdu/wyjazdu na/z parkingów;
- b) oznakowania miejsc parkingowych oraz ustawienia tablic informacyjnych;
- c) opracowania w ciągu 30 dni od zawarcia umowy Regulaminu parkingu oraz koncepcji funkcjonowania Parkingu, i po jego akceptacji przez Wydierżawiającego, podania do publicznej wiadomości warunków użytkowania parkingu (w tym umieszczenie informacji, że bezpłatne parkowanie obejmuje czas 15 minut; jeżeli pojazd opuści teren parkingu w czasie 15 min. opłata nie będzie pobierana);
- d) zorganizowania ruchu wewnętrznego parkujących pojazdów zgodnie z zasadami bezpieczeństwa w ruchu drogowym,
- e) opracowania zasad pobierania opłat za parking, sposobu ich pobierania i planowania wysokości opłat;
- f) uruchomienia i zintegrowania istniejącego Systemu parkowania u Wydierżawiającego przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony sprzęt,
- g) zawarcia umowy serwisowej na sprzęt opisany w pkt h) z podmiotem wskazanym przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony sprzęt
- h) dokonywania wszelkich napraw przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony system, w tym usuwania awarii, Systemu parkingowego Wydierżawiającego oraz zainstalowanego systemu parkowania przez Dzierżawcę w terminie 6 godzin od złożenia zgłoszenia,
- i) serwisu Systemu parkingowego Wydierżawiającego oraz zainstalowanego systemu parkowania przez Oferenta nie rzadziej niż raz na kwartał wykonanego przez podmiot posiadający stosowne kwalifikacje przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony system.

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji oraz usunąć wszelkie uszkodzenia.

8. Inne postanowienia

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. ma prawo zamknąć przetarg na każdym etapie postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny oraz odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy po ogłoszeniu wyników przetargu bez podania przyczyny.

Treść niniejszego ogłoszenia wraz z projektem umowy dzierżawy dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej ŁSSE S.A.: www.sse.lodz.pl/bip w kategorii „Przetargi ogłoszone” oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie ŁSSE S.A.

Szczegółowych informacji o przedmiocie dzierżawy i warunkach przetargu udziela Departament Inwestycji i Gospodarowania Mieniem, e-mail: lidia.gorska@sse.lodz.pl

Załączniki:

1. Wzór umowy dzierżawy,
2. Wzór oferty,
3. Opis systemu parkingowego Wydierżawiającego,

4. Plan sytuacyjny Parkingu,
5. Wydruk księgi wieczystej,
6. Kryterium oceny ofert,
7. Wykaz.