

Załącznik nr 2

Szczegółowe warunki konkursu

I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU I PROWADZONEJ W NIM DZIAŁALNOŚCI

Niniejszy konkurs ofert obejmuje najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 8,23 m² znajdującego się na parterze budynku Centrum Sportowo – Rehabilitacyjnego Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego (CRS WUM) w Warszawie przy ul. Trojdena 2 C-G.

Dopuszcza się rozszerzenie przedmiotu najmu maksymalnie o 10% o teren wokół lokalu od strony wiatrołapu/holu w celu umożliwienia najemcy wystawienia dodatkowej ekspozycji towaru (stojaki z gazetami, bądź wieszaki z odzieżą itp.).

Lokal jest usytuowany w holu przy wejściu głównym do obiektu, składa się z jednego pomieszczenia przylegającego do elewacji. Lokal posiada dwie ściany w pełni przeszklone. Plan lokalu przedstawia załącznik nr 1 do ogłoszenia. Lokal jest wyposażony w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania oraz wentylację. Lokal będzie dostępny dla Najemcy i jego klientów od poniedziałku do niedzieli oraz w dni świąteczne, w których działa obiekt CSR WUM, w godzinach otwarcia tj.: od 6.00 do 22.00.

W okresie przerwy technologicznej basenu, w każdym roku trwania umowy, czynsz najmu zostanie obniżony o 50% miesięcznej stawki czynszu proporcjonalnie za każdy dzień trwania przerwy.

Wszelkie ulepszenia lub przebudowa pomieszczeń możliwa jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

II. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY LOKALU.

1. Wystrój i wyposażenie

- a) Najemca na własny koszt dostosuje Lokal do prowadzenia działalności w postaci sklepu sportowego, wyposaży Lokal w niezbędne meble i sprzęt.
- b) Ewentualne ulepszenia lub przebudowa pomieszczeń w ograniczonym zakresie tj. bez naruszania struktury budynku (wewnętrzna aranżacja ścian działowych) jest możliwe jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
- c) Zamieszczenie na terenie budynku CSR WUM oraz jego elewacji szyldów i reklam Najemcy może nastąpić odpłatnie zgodnie z obowiązującym cennikiem, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wynajmującego.
- d) Najemca jest zobowiązany do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z przystosowaniem Lokalu do rozpoczęcia działalności w postaci kiosku bądź sklepu.

2. Działalność sklepu

- a) Wynajmujący zastrzega prowadzenie przez Najemcę w Lokalu działalności gospodarczej o charakterze sklepu sportowego.

Załącznik nr 2

- b) Wymagane artykuły dostępne w sprzedaży:
 - artykuły sportowe
 - czepki
 - klapki
 - stroje kąpielowe
 - pieluchy basenowe
- c) Akustyka: w trakcie dnia pracy w pomieszczeniu dopuszczalna jest jako tło muzyka nie przeszkadzająca pozostałym klientom CSR WUM., dopuszczalne natężenie dźwięku ze wszystkich źródeł hałasu nie powinno przekraczać 40 dB.
- d) Wynajmujący wymaga udokumentowania minimum rocznego doświadczenia w prowadzeniu tego rodzaju działalności.

3. Pozostałe wymagania

- a) Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej o charakterze sklepu sportowego.
- b) Najemca nie może zalegać z opłatą podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.
- c) Wobec Najemcy nie ogłoszono upadłości lub likwidacji oraz nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe.
- d) Najemca posiada uprawnienia do wykonywania zadeklarowanej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień.
- e) Wykluczenie z udziału w konkursie dotyczy podmiotów mających zadłużenie wobec WUM, chyba, że jest to podmiot, który podpisał umowę z WUM i wywiązuje się w pełni z warunków zawartej umowy.

III. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

- a) **wykluczone** prowadzenie jakiejkolwiek formy działalności hazardowej,
- b) **wykluczone** prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te są przeznaczone do spożycia,
- c) **wykluczona** sprzedaż alkoholu,
- d) **wykluczona** sprzedaż papierosów i e-papierosów,
- e) **wykluczona** sprzedaż napojów z dodatkiem kofeiny lub tauryny osobom poniżej 18 roku życia i sprzedaży napojów z dodatkiem kofeiny lub tauryny z automatu – stosownie do zapisów ustawy z dn. 17 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o zdrowiu publicznym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1718.).

IV. OPIS WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH ZAWARTOŚCI OFERTY

1. Materiały związane z konkursem, tj. ofertę oraz wszystkie wymagane dokumenty należy złożyć według wzoru i zasad określonych w niniejszych szczegółowych warunkach konkursu (Załącznik nr 2 do ogłoszenia) oraz w regulaminie konkursu (Załącznik nr 3 do ogłoszenia).
2. Ofertę należy przygotować na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 4 do ogłoszenia.

Załącznik nr 2

3. Do oferty należy dołączyć:

- a) dowód wpłaty wadium,
 - b) oryginał lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy,
 - c) aktualne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą złożenia oferty zaświadczenie z właściwego ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami wg stanu na datę ogłoszenia konkursu lub oświadczenia o braku zaległości z ww. opłatami wraz z pisemnym zobowiązaniem do dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy,
 - d) dokumenty potwierdzające posiadane doświadczenie w zakresie prowadzenia sklepu sportowego,
 - e) opis sprzedawanego asortymentu; oferty, które nie obejmują asortymentu co najmniej wymienionego w opisie wymagań stawianych najemcy lokalu (artykuły sportowe, czepki, klapki, stroje kąpielowe, pieluchy basenowe) podlegają odrzuceniu.
 - f) parafowany wzór umowy (Załącznik nr 5 do ogłoszenia),
4. Zaleca się ponumerowanie stron i spięcie w sposób uniemożliwiający wysunięcie którejkolwiek kartki.
5. Brak któregośkolwiek z wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty.

V. OPIS KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty, Wynajmujący będzie oceniał oferty niepodlegające odrzuceniu na podstawie poniższych kryteriów, przypisując im wagę procentową:

KRYTERIUM nr I - wysokość miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m² (bez podatku VAT)
P(A) - waga 70 %

Punkty w tym kryterium zostaną przyznane według następującego wzoru:

$$P(A) = Cx / Cmax \times 100 \times 70\%$$

Gdzie:

P(A) - liczba punktów przyznana ofercie „x” za kryterium ceny

Cx – stawka czynszu za m² netto zawarta w badanej ofercie „x”

Cmax – najwyższa stawka czynszu za m² wśród cen zawartych w ofertach

Oferta w kryterium nr I może uzyskać maksymalnie 70 punktów.

Oferty złożone poniżej stawki wywoławczej wynoszącej 202 zł/m² podlegają odrzuceniu.

KRYTERIUM nr II – dotychczasowe doświadczenie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu sklepu/ kiosku sportowego P(B) - waga 30%

Przyjmuje się, że:

10 punktów otrzyma Oferent, który posiada doświadczenie w okresie ≥ 1 roku

20 punktów otrzyma Oferent, który posiada doświadczenie ≥ 2 lata do 3 lat

30 punktów otrzyma Oferent, który posiada doświadczenie > 3 lata

Oferta w kryterium nr II może uzyskać maksymalnie 30 punktów.

Oferty, które nie spełnią wymogu minimum rocznego doświadczenia podlegają odrzuceniu.

Załącznik nr 2

Liczba punktów przyznana każdej z ocenianych ofert obliczona zostanie wg poniższego wzoru.

$$LP = P(A) + P(B)$$

gdzie:

Lp - łączna liczba punktów przyznanych ofercie,

P(A) - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium I,

P(B) - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium II

Komisja zastrzega prawo odrzucenia oferty w przypadku braku udokumentowania co najmniej rocznego doświadczenia oraz braku opisu sprzedawanego asortymentu.

VI. WARUNKI NAJMU

1. Najemca jest zobowiązany do:

- a) dostosowania na swój koszt lokalu do prowadzonej działalności.
- b) utrzymania Lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- c) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów
- d) wykonywania w Lokalu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
- e) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Lokalu,
- f) ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
- g) ubezpieczenia Lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla Lokalu, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie,
- h) zamontowania na własny koszt szyldu w miejscu wskazanym przez Wynajmującego przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania czystości,
- i) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem Lokalu do wymogów działalności jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Najemcę bez możliwości ich zwrotu ze strony Wynajmującego,
- j) zapewnienia na własny koszt sprzątnięcia Lokalu,
- k) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Lokalu,
- l) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód,
- m) uzgodnienia z Wynajmującym oraz uzyskania jego pisemnej zgody na wszelkie zmiany związane z adaptacją Lokalu, oraz na umieszczanie elementów zewnętrznych, w szczególności: reklam na elewacji i stolarce aluminiowo-szklanej również od

Załącznik nr 2

wewnętrznej strony szyb, szyldów, reklam i innych urządzeń w Lokalu lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone według obowiązujących przepisów prawa, oraz z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących stawek za umieszczanie materiałów reklamowych,

n) przestrzegania zasad segregacji odpadów.

VII. ZAWARCIE UMOWY

1. Z wyłonionym w drodze przedmiotowego konkursu podmiotem zostanie zawarta umowa najmu na okres 3 lat z możliwością przedłużenia umowy o kolejne 3 lata.
2. Umowę zawiera się w terminie nie później niż w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia wyników konkursu.
3. Umowa zostanie podpisana z terminem obowiązywania najwcześniej od 23.04.2025 r.
4. Udostępnienie Przedmiotu najmu nastąpi po podpisaniu umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Informacje na temat konkursu można uzyskać:

- organizacja konkursu: Joanna Szczepaniak, Dział Nieruchomości, tel. 22 57 20 488 e-mail: joanna.szczepaniak@wum.edu.pl, nieruchomosci@wum.edu.pl
- wizja lokalna i użytkowanie lokalu: Emilia Dybcio – tel. 728 960 719 e-mail: emilia.panus@wum.edu.pl