

Załącznik nr 2

I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU I PROWADZONEJ W NIM DZIAŁALNOŚCI

Niniejszy konkurs ofert obejmuje najem powierzchni do 20 m² (pow. zabudowy ok 8 m² plus dodatkowa powierzchnia do 12 m²), znajdującej się w holu na parterze budynku położonego przy ul. Banacha 1 w Warszawie, gdzie usytuowany jest Wydział Farmacji WUM, zwanego dalej „Przedmiotem najmu” z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w formie kawiarenki dla studentów i pracowników Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego. Szczegółową lokalizację Przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 1 do umowy.

Właścicielem budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem konkursu jest Warszawski Uniwersytet Medyczny.

Powierzchnia usytuowana jest na parterze budynku Wydziału Farmaceutycznego w sąsiedztwie strefy dla studentów i Dziekanatu. Powierzchnia znajduje się na wprost przy głównym wejściu. Klientami lokalu będą przede wszystkim studenci oraz pracownicy Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego.

Godziny otwarcia budynku 7.30 -22.00. Dostęp Najemcy do lokalu w godzinach otwarcia budynku. Preferowane godziny otwarcia lokalu 8.00 – 17.00 od poniedziałku do piątku, pozostałe dni do ustalenia z Wynajmującym.

Powierzchnia powinna zostać przystosowana przez Najemcę uwzględniając wykorzystanie znajdującej się tam zabudowy. Do lokalu zostało doprowadzone przyłącze wodno-kanalizacyjne oraz przyłącze elektryczne. Najemca wyposaży wynajętą powierzchnię w niezbędny sprzęt do prowadzenia objętej umową działalności tj. w ladę i wyposażenie bufetu typowego dla działalności gastronomicznej w formie kawiarenki np.: ekspres do kawy, opiekacz, wyciskarka do soków itp., przy czym praca zainstalowanych urządzeń nie może być uciążliwa dla innych użytkowników budynku ze względu na zapachy, hałas. Meble, w które zostanie wyposażona powierzchnia nie mogą zostać przykręcone do podłogi, i winny posiadać zabezpieczenia uniemożliwiające zarysowanie podłóg w trakcie ich użytkowania. Powyższe prace Najemca wykona na własny koszt i ryzyko, zgodnie z warunkami sanitarnymi i technologicznymi. Wyklucza się możliwość postawienia stolików w holu. Najemca zapewni kosz na śmieci dla klientów.

Wszelkie ulepszenia możliwe są wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do nadzoru nad realizacją wszelkich prac adaptacyjnych w szczególności polegających na prowadzeniu niezbędnych instalacji.

Najemca przedstawi projekt adaptacji powierzchni do akceptacji.

Umieszczenie szyldu możliwe będzie po uzgodnieniu z administratorem budynku i wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

Najemca będzie utrzymywał powierzchnię w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a także będzie przestrzegał zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponosił odpowiedzialność z tego tytułu.

Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej.

II. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY LOKALU.

- Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej.
- Najemca nie może zalegać z opłatą podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.
- Wobec Najemcy nie ogłoszono upadłości lub likwidacji oraz nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe.
- Najemca posiada uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień.
- Znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania.
- Oferent przedstawi projekt adaptacji powierzchni.
- 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

Bezwzględnie zakazuje się:

- a) sprzedaży alkoholu, wyrobów tytoniowych, e-papierosów,
- b) prowadzenia jakiegokolwiek formy działalności hazardowej,
- c) prowadzenia 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.

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.
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) parafowany wzór umowy (Załącznik nr 5 do ogłoszenia),
 - e) pozostałe dokumenty: projekt adaptacji powierzchni, planowany wykaz wyposażenia.
4. Zaleca się ponumerowanie stron i spięcie w sposób uniemożliwiający wysunięcie którejkolwiek kartki.

4. Brak któregokolwiek 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 opłat eksploatacyjnych) P(A) - waga 70 %

Punkty w tym kryterium zostaną przyznane według następującego wzoru:

$$P(A) = \frac{C_x - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}} \times 100 \text{ pkt} \times 70\%$$

gdzie:

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

C_{max} - najwyższy czynsz wśród cen zawartych w ofertach

C_{min} - najniższy dopuszczony czynsz równy 39 zł netto/1m²

C_x - czynsz zawarty w badanej ofercie „x” ()

Oferta w kryterium nr I może uzyskać maksymalnie – 70 punktów, 70 % = 70 pkt – waga kryterium

KRYTERIUM nr II – sposób aranżacji lokalu.

P(B) - waga 30 %

Przyjmuje się, że 30 pkt otrzyma Oferent, który przedstawi najbardziej estetyczny i praktyczny projekt, pozostali Oferenci otrzymają: 20 pkt., 10 pkt., 0 pkt. w zależności od oceny estetyki i praktyczności projektu .

Wynajmujący uzna za najkorzystniejszą ofertę, która uzyskała najwyższą liczbę punktów.

Lp.	Kryterium	Znaczenie w %
1.	wysokość miesięcznej stawki czynszu netto P(A)	70%
2.	Sposób aranżacji P(B)	30 %
RAZEM		100%

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

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

gdzie:

L_p - 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

Punkty będą liczone z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

VI. WAUNKI NAJMU

1. Z wyłonionym w drodze przedmiotowego konkursu podmiotem zostanie zawarta umowa najmu na okres 3 lat z możliwością przedłużenia umowy na kolejny okres do 3 lat na wniosek Najemcy złożony na 3 m-ce przed końcem trwania umowy.
2. W miesiącach lipiec, sierpień, wrzesień będzie obowiązywała obniżona o 50 % stawka czynszu najmu.

3. Z uwagi na nakłady jakie Najemca poniesie w celu adaptacji przedmiotu umowy do prowadzonej w nim działalności gospodarczej, przez pierwszy miesiąc obowiązywania umowy, Najemca będzie zwolniony z opłaty czynszu.
4. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) utrzymania Przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - b) 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,
 - c) wykonywania w Przedmiocie najmu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,
 - d) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Przedmiocie najmu,
 - e) ubezpieczenia mienia i ubezpieczenia prowadzonej działalności, Najemca w terminie 14 dni od zawarcia Umowy złoży Wynajmującemu kopię Umowy ubezpieczenia (polisy), w przypadku niedopełnienia tego obowiązku Wynajmujący ma prawo ubezpieczyć Przedmiot najmu na własny koszt i kosztami tymi obciążyć Najemcę,
 - f) zapewnienia na własny koszt sprzątnięcia Przedmiotu najmu,

VII. ZAWARCIE UMOWY

1. Udostępnienie Przedmiotu najmu nastąpi po podpisaniu umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Oczekiwane rozpoczęcie działalności - 1 – 15 października 2023r.