

## **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 130,42 m<sup>2</sup> znajdującego się na parterze w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Grójeckiej 69 w Warszawie.

#### **Stan techniczny lokalu:**

Pomieszczenia w stanie dobrym – normalne ślady użytkowania. Do odświeżenia powłoki malarskie ścian. Na sufitach kasetony kompletne, bez uszkodzeń - stan dobry. Pomieszczenia wentylowane mechanicznie – anemostaty w sufitach. Brak uszkodzeń ram aluminiowych okien i drzwi zewnętrznych, brak pęknięć we wszystkich szybach zespolonych witryny i drzwiach wejściowych, drzwi wewnętrzne sprawne stan dobry, podłoga częściowo wykładzina dywanowa - stan dobry, częściowo z terrakoty – stan dobry.

Instalacja elektryczna sprawna z oświetleniem pomieszczeń kasetonowym sufitowym z jarzeniówkami, gniazda zasilania prądem V220 w każdym pomieszczeniu.

Instalacja centralnego ogrzewania stalowa sprawna, wyposażona w 9 sztuk grzejników stalowych z zaworami termoregulacyjnymi, bez oznak korozji i wycieków.

Instalacja kanalizacji sanitarnej sprawna w stanie dobrym (planowana wymiana pionów kanalizacyjnych w całym budynku obejmująca ten lokal).

Instalacja wodociągowa wewnętrzna z rur PP z podlicznikiem zużycia, sprawna, stan dobry (planowana wymiana pionu inst. ZW w budynku obejmująca ten lokal).

Lokal posiada instalację klimatyzacji pomieszczenia głównego z centralnym klimatyzatorem umieszczonym na suficie, sterowanym centralną zamieszczoną na ścianie pomieszczenia.

Lokal wyposażony jest w instalację alarmową wewnętrzną z systemem powiadomienia służb interwencyjnych do uruchomienia i adaptacji według własnych potrzeb Wynajmującego.

Pomieszczenie socjalne posiada dwie szafki stojące z blatem i wmontowanym zlewem jednokomorowym bez baterii oraz dwie szafki wiszące – stan wyposażenia dobry.

Pomieszczenie WC posiada umywalkę ze stopką bez baterii oraz sprawne WC ze spłuczką i deską sedesową do wymiany.

Lokal posiada zewnętrzną konstrukcję stalową na całej długości witryny, bez oświetlenia umożliwiającą zamontowanie reklamy z nazwą prowadzonej działalności gospodarczej.

#### **Lokal wymaga:**

Wykonania prac malarskich ścian we wszystkich pomieszczeniach lokalu, uzupełnienia ubytku podłogi gresu na ok. 1 m<sup>2</sup> powierzchni, oraz zamontowania baterii przy zlewozmywaku i umywalce.

Zlecenia montażu licznika energii elektrycznej po podpisaniu umowy z dostawcą i montażu urządzenia do podgrzewania wody użytkowej – termy elektrycznej lub przepływowego podgrzewacza elektrycznego oraz wykonania zakresu tych prac na koszt najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot kosztów.

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

## **Załącznik nr 2**

### **II. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY LOKALU.**

- Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej.
- Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przyjętych ogólnie norm i zasad „dobrego sąsiedztwa” w stosunku do znajdujących się w pobliżu instytucji i mieszkańców, nie organizowania wydarzeń i imprez z użyciem instalacji nagłaśniających w godzinach ciszy nocnej obowiązującej w części mieszkalnej budynku.
- 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 zadeklarowanej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień.
- 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) prowadzenia jakiegokolwiek formy działalności hazardowej,
- b) prowadzenia placówki handlowej zajmującej się w przeważającej ilości sprzedażą napojów alkoholowych – sklepów monopolowych,
- c) prowadzenia placówki handlowej zajmującej się wyłącznie sprzedażą papierosów i e-papierosów,
- d) 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,
- e) montażu automatów do gier i do gier o niskich wygranych,
- f) prowadzenia działalności godzącej w dobre imię Uczelni lub mogącej narazić Uczelnię na utratę dobrego wizerunku.

### **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.

## **Załącznik nr 2**

opłatach wraz z pisemnym zobowiązaniem do dostarczenia zaświadczeń przed podpisaniem umowy,

- d) parafowaną kopię wzoru umowy (Załącznik nr 5 do ogłoszenia),
- 4. Zaleca się ponumerowanie stron i spięcie w sposób uniemożliwiający wysunięcie którejkolwiek kartki.
- 5. Brak któregokolwiek z wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty.

### **V. OPIS KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT**

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja konkursowa bierze pod uwagę jako jedyne kryterium zaoferowaną wysokość czynszu netto za miesiąc za 1 m<sup>2</sup> (bez podatku VAT).

### **VI. WARUNKI NAJMU**

1. Z wyłonionym w drodze przedmiotowego konkursu podmiotem zostanie zawarta umowa najmu na okres 3 lat z możliwością przedłużenia na kolejny okres. Przedmiotowy lokal nie jest wyodrębniony i nie jest objęty księgą wieczystą, jego stan prawny nie jest uregulowany. W 2019 r. WUM złożył wniosek o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Grójecka 69, postępowanie jest w toku przed Sądem I Instancji. Umowa może zostać rozwiązana, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej, w przypadku wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia na niekorzyść Wynajmującego, w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości.
2. Najemca jest zobowiązany do:
  - a) dostosowania na swój koszt lokalu do prowadzonej działalności.
  - b) zainstalowania licznika energii elektrycznej i zawarcia umowy z dostawcą i dystrybutorem energii elektrycznej.
  - c) utrzymania Lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
  - d) przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i BHP,
  - e) 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,
  - f) 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,
  - g) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Lokalu,
  - h) ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
  - i) ubezpieczenia Lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla Lokalu, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie,
  - j) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii

## **Załącznik nr 2**

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,

- k) uzgodnienia z Wynajmującym wszelkich zmian związanych z przebudową Lokalu oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, szyldów, reklam i innych urządzeń w Przedmiocie Najmu lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone według obowiązujących przepisów prawa,
- l) uzgodnienia z Wynajmującym zasad wywozu nieczystości będących pochodną działalności Najemcy, w tym zgłoszenia zapotrzebowania wielkości odpowiedniego kontenera, jednak o pojemności nie mniejszej niż 120 litrów, a także częstotliwości wywozu odpadów.

### **VII. ZAWARCIE UMOWY**

1. Umowę zawiera się w terminie nie później niż w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia wyników konkursu. W przypadku niezakończenia prac związanych z wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych na dzień ogłoszenia wyników konkursu, umowa zostanie zawarta niezwłocznie po zakończeniu tych prac na wezwanie Wynajmującego bądź w uzgodnieniu pomiędzy Najemcą a Wynajmującym.
2. 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](mailto:joanna.szczepaniak@wum.edu.pl), [nieruchomosci@wum.edu.pl](mailto:nieruchomosci@wum.edu.pl)*
- *wizja lokalna i użytkowanie lokalu: Grzegorz Ładecki – tel. 511 862 608 e-mail: [grzegorz.ladecki@wum.edu.pl](mailto:grzegorz.ladecki@wum.edu.pl)*