

## Załącznik nr 2

### Szczegółowe warunki konkursu

#### I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

Przedmiotem konkursu jest najem samodzielnej części Domu Ronalda McDonalda o powierzchni użytkowej 290,26 m<sup>2</sup> znajdującego się w Warszawie przy ul. Trojdena 2B (z osobnym wejściem) zwanej WUMIK, zaprojektowanej jako strefa o funkcjach przedszkolnych oraz przynależny plac zabaw z przeznaczeniem na prowadzenie dwóch punktów przedszkolnych z możliwością przekształcenia w przedszkole. Okres najmu - 5 lat z możliwością przedłużenia na kolejny okres.

W WUMIKu znajdują się dwie sale o powierzchni ok. 55 m<sup>2</sup> usytuowane na parterze budynku z łazienkami dziecięcymi przy obu salach. W każdej sali znajduje się pomieszczenie – schowek – jeden z nich o powierzchni 2,74 m<sup>2</sup> i drugi o powierzchni 5,5 m<sup>2</sup>. Pozostałe pomieszczenia to: wiatrołap, hol z szatnią i miejscem dla oczekujących na dziecko rodziców, pomieszczenia pomocnicze: zmywalnia, ekspedycja, dodatkowe pomieszczenie, zaplecze dla personelu stanowi: pokój biurowy, pokój socjalny z aneksem kuchennym, łazienka.

WUMIK jest częściowo umeblowany i wyposażony w sprzęt. Łazienki dziecięce wyposażone są w bezpieczne krany, umywalki DELABIE, brodziki prysznicowe. Pomieszczenie ekspedycji jest umeblowane i wyposażone w urządzenia ze stali FRANKE i zmywarę do naczyń MIELE. Pomieszczenie porządkowe WUMIKA wyposażone jest w komorę do zmywania FRANKE i baterię GROHE. Łazienka dla personelu jest uniwersalna, damsko-męska, w pomieszczeniu znajdują się także szafki dla personelu. Meble stałe w salach to regały i szafy wykonane na miarę. Sale wymagają doposażenia w krzeselka i stoliki dziecięce oraz biurka dla wychowawcy. W salach dla dzieci są fotele dla wychowawców Montana marki FAMEG. W pokoju biurowym i socjalnym wykonane są meble na miarę. Pomieszczenie socjalne wyposażone są w urządzenia AGD, w tym w lodówkę.

Lokal posiada ogrzewanie podłogowe: w salach dla dzieci i w toaletach, w pokoju socjalnym i pokoju-biurze, w zmywalni w ekspedycji. Ogrzewania nie ma w magazynkach przy salach dla dzieci i w pomieszczeniu pomocniczym przy zmywalni i ekspedycji.

WUMIK jest wyposażony w klimakonwektory łącznie 7 sztuk (sale dla dzieci - po 2 sztuki, korytarz główny - 1 szt., pokój socjalny – 1 szt., pokój- biuro – 1szt.).

Wykończenie posadzek w głównych pomieszczeniach komunikacyjnych i salach wykładzina winylową, elastyczną (Tarkett) w toaletach – żywica epoksydowa, w pomieszczeniu biurowym wykładzina dywanowa, w pomieszczeniu socjalnym - płytki wielkoformatowe, w pomieszczeniach gospodarczych płytki ceramiczne na podłodze i ścianach.

W lokalu występują sufity powieszane kasetonowe.

Lokal wyposażony jest w system CCTV - 2 kamery w holu z odczytem obrazu w pokoju biurowym. W pokoju biurowym ponadto znajduje się szafa serwerowa i teleinformatyczna RACK. W lokalu wykonano okablowanie LAN. Lokal wyposażony jest w system alarmu antywłamaniowego z czujnikami ruchu, rozbrajany jest przy wejściu kodem. Przy wejściu znajduje się videodomofon z możliwością dzwonienia, wejścia za pomocą kodu dostępu, w razie potrzeby istnieje możliwość uruchomienia dostępu kartą.

W lokalu zainstalowano system oświetlenia awaryjnego.

## Załącznik nr 2

Przy WUMIKu znajduje się plac zabaw o powierzchni 158 m<sup>2</sup>. Plac jest ogrodzony i wyłożony bezpieczną nawierzchnią z płyty Proflex EPDM gr. 70mm Light Grey. Na wyposażeniu placu jest 5 urządzeń/zabawek ogrodowych, w tym piaskownica. Ponadto znajdują się 4 ławki i kosz do segregacji Mmcite.

Lokal został zaprojektowany pod dwa punkty przedszkolne.

Dostęp do strefy WUMIK dla osób upoważnionych będzie nieograniczony (7/24h).

### II. PRZEZNACZENIE LOKALU

Lokal został zaprojektowany pod dwa punkty przedszkolne.

W lokalu prowadzone będą dwa punkty przedszkolne z możliwością ubiegania się o przekształcenie punktów w przedszkole.

Minimalne godziny otwarcia punktu od poniedziałku do piątku: od 7.00 do 17.00 (10 godzin na dobę).

Dozwolona działalność, poza działalnością podstawową:

- organizacja zajęć rozwojowych,
- organizacja imprez okolicznościowych (festynów) i uroczystości związanych z działalnością punktów.

### III. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY LOKALU

1. Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej.
2. Najemca powinien dysponować wykwalifikowaną kadrą kierowniczą doświadczoną w prowadzeniu placówek wychowania przedszkolnego (punktów przedszkolnych, przedszkoli publicznych i niepublicznych).
3. Najemca doposaży pomieszczenia w niezbędne umeblowanie.
4. Najemca doposaży pomieszczenia ekspedycji i zmywalni w niezbędny sprzęt techniczny i użytkowy.
5. Najemca zapewni na własny koszt wszelkie pomoce dydaktyczne, zabawki, pomoce rozwojowe.
6. Najemca dołoży wszelkich starań, by spełnić wszystkie wymogi do uzyskania niezbędnych zezwoleń.
7. Koszty związane z uzyskaniem pozwolenia na działalność będą leżały po stronie Najemcy, bez możliwości ubiegania się o zwrot kosztów w przypadku braku uzyskania zezwolenia.
8. Działalność placówki wychowania przedszkolnego podjęta zostanie po uzyskaniu wszelkich zgód i zezwoleń. Preferowany termin dzień 1 września 2022 r., najpóźniej w terminie do 1 marca 2023 r. W przypadku nieuruchomienia działalności przedszkolnej do 1 marca 2023 r. zawarta w wyniku konkursu umowa najmu ulegnie rozwiązaniu, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych kosztów przez najemcę.
9. Najemca zapewni pierwszeństwo w naborze do 40 miejsc dla dzieci pracowników i studentów WUM, niewykorzystane miejsca zostaną przeznaczone dla lokalnej społeczności.

## Załącznik nr 2

10. Poza czynszem najmu Najemca ponosić będzie koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu (media, inne koszty eksploatacyjne określone w załączniku do umowy) Do czasu uruchomienia działalności Najemca ponosić będzie koszty eksploatacyjne, a czynsz najmu w wymiarze 10 % wysokości pełnego czynszu. Po uruchomieniu działalności przedszkolnej w miesiącach lipcu i sierpniu będzie obowiązywała obniżona o 50 % stawka czynszu najmu. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana co 12 miesięcy wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS poczynając od lutego 2024 r.

### 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) zaakceptowany wzór umowy (Załącznik nr 5 do ogłoszenia),
  - e) potwierdzenie zatrudnienia wykwalifikowanej kadry kierowniczej, bądź promesę zatrudnienia.
4. Zaleca się ponumerowanie stron i ich spięcie.
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 m<sup>2</sup> (bez opłat eksploatacyjnych) P(A) - waga 60 %

Punkty w tym kryterium zostaną przyznane według następującego wzoru:

$$P(A) = \frac{C_x - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}} \times 100 \text{ pkt} \times 60\%$$

gdzie:

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

C<sub>max</sub> - najwyższy czynsz wśród cen zawartych w ofertach

## Załącznik nr 2

Cmin - najniższy dopuszczony czynsz równy 79 zł netto/m<sup>2</sup>

Cx - czynsz zawarty w badanej ofercie „x”

Oferta w kryterium nr I może uzyskać maksymalnie – 60 punktów, 60 % = 60 pkt – waga kryterium

KRYTERIUM nr II - liczba godzin otwarcia przedszkola na dobę, od poniedziałku do piątku (minimum 7:00-17:00, przy czym placówka nie może być otwarta poza godzinami 6.00 – 20.00)

P(B) - waga 10 %

Punkty w tym kryterium zostaną przyznane według następującego wzoru:

$$P(B) = \frac{Bx}{Bmax} \times 100 \text{ pkt} \times 10\%$$

gdzie:

P(B) - liczba punktów przyznana ofercie „x” za kryterium godzin otwarcia przedszkola

Bmax – największa ilość godzin w przesłanych ofertach

Bx – ilość godzin w badanej ofercie „x”

Oferta w kryterium nr II może uzyskać maksymalnie – 10 punktów, 10 % = 10 pkt – waga kryterium.

Przyjmuje się, że najwyższą liczbę punktów otrzyma Oferent, który zaproponuje największą liczbę godzin otwarcia przedszkola na dobę.

KRYTERIUM nr III - ilość różnego rodzaju zajęć dodatkowych

P(D) - waga 10 %

Przyjmuje się, że za każdy rodzaj zajęć Oferent otrzyma 1 pkt.

Oferta w kryterium nr III może uzyskać maksymalnie – 10 punktów.

KRYTERIUM nr IV - działalność przedszkolna w soboty za dodatkową opłatą P(S) - waga 10 %

Przyjmuje się, że 10 pkt otrzyma Oferent, który zaoferuje organizację zajęć w soboty, 0 pkt.

Oferent, który organizacji takich zajęć nie proponuje.

KRYTERIUM nr V - opieka wakacyjna (utworzenie grupy wakacyjnej)

P(W) - waga 10 %

Przyjmuje się, że 10 pkt otrzyma Oferent, który zaoferuje organizację zajęć w wakacje,

0 pkt. Oferent, który organizacji takich zajęć nie proponuje.

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

Lp.	Kryterium	Znaczenie w %
1.	wysokość miesięcznej stawki czynszu netto P(A)	60%
2.	liczba godzin otwarcia przedszkola P(B)	10%
3.	ilość zajęć dodatkowych P(D)	10%
4.	działalność przedszkolna w soboty P(S)	10%
5.	opieka wakacyjna P(W)	10%
RAZEM		100%

## Załącznik nr 2

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

$$LP = P(A) + P(B) + P(D) + P(S) + P(W)$$

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

P(D) - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium III

P(S) - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium VI

P(W) - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium V

Punkty będą liczone z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

1. W części jawnej konkursu Przewodniczący Komisji konkursowej podaje do publicznej informacji liczbę złożonych ofert, imiona i nazwiska lub firmy oraz adresy Oferentów, propozycje Oferenta.
2. W części niejawnej konkursu Komisja konkursowa dokonuje szczegółowej analizy złożonych ofert oraz wybiera najkorzystniejszą ofertę lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
3. Oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni. Oferent ma prawo do przedłużenia terminu związania ofertą o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą przedłużeniu ulega obowiązywanie wadium. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą powoduje, iż Oferent zostaje z tego tytułu wykluczony z konkursu, a jego oferta podlega odrzuceniu.
4. Wynajmujący zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, odmówił podpisania umowy najmu na warunkach określonych w regulaminie konkursu lub niniejszych szczegółowych warunkach konkursu.
5. Zastrzega się prawo swobodnego wyboru oferty, odwołania konkursu w całości lub w części.
6. Zastrzega się prawo zaproszenia podmiotów, które złożyły dwie najwyżej punktowane oferty do dodatkowej tury składania ofert.
7. Zastrzega się prawo do zmian warunków konkursu.
8. Wyniki konkursu zostaną podane na oficjalnej stronie Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego  
<https://bip.wum.edu.pl/artykuly/282/ogloszenia-o-wynajmie-powierzchni>  
z uwagi na remont budynku wyniki nie zostaną wywieszane na tablicy ogłoszeń w budynku Rektoratu WUM.

### VI. WAUNKI NAJMU

1. Z wyłonionym w drodze przedmiotowego konkursu podmiotem zostanie zawarta umowa najmu na okres 5 lat, z możliwością przedłużenia na kolejny okres.
2. Poza czynszem najmu Najemca ponosić będzie koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokalu.
3. Do czasu uruchomienia działalności przedszkolnej Najemca ponosić będzie koszty eksploatacyjne, a czynsz najmu w wymiarze 10 % wysokości pełnego czynszu.

## Załącznik nr 2

4. Po uruchomieniu działalności przedszkolnej w miesiącach lipcu i sierpniu będzie obowiązywała obniżona o 50 % stawka czynszu najmu.
11. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana co 12 miesięcy wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS poczynając od lutego 2024 r.

### VII. ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

1. Przestrzeganie przyjętych ogólnie norm i zasad „dobrego sąsiedztwa” w stosunku do Fundacji Domu Ronalda Mc Donalda i użytkowników Domu Ronalda Mc Donalda.
2. Nieodpłatne przyjmowanie pod opiekę dzieci rodziców mieszkających w Domu Ronalda Mc Donalda zgodnie z poniższymi zasadami:
  - a. rezerwacja dwóch miejsc dziennie w placówce dla dzieci z rodzin przebywających w Domu Ronalda Mc Donalda,
  - b. przyjmowanie dzieci z rodzin przebywających w Domu Ronalda Mc Donalda w wieku od 3 lat, które mają prawo do korzystania z wychowania przedszkolnego, w szczególnie uzasadnionych przypadkach przyjmowanie dzieci, które ukończyły 2,5 roku, które są samodzielne i nie wymagają leżakowania,
  - c. Organ prowadzący opracuje szczegóły modelu prawno-funkcjonalnego pozwalającego na objęcie opieką w strefie WUMiK dzieci skierowanych przez Dom Ronalda Mc Donalda, w szczególności opracuje „Deklarację”, wzór umowy, która zawierana będzie pomiędzy organem prowadzącym, a rodzicem dziecka, sposób zgłaszania chęci skorzystania z usługi cateringu i sposób płatności.
3. Zawarcie niezbędnych umów na usługi związane z prowadzoną działalnością (wywóz odpadów, dezynsekcja, deratyzacja, konserwacja, sprzątanie itp.)
4. Ubezpieczenie prowadzonej przez siebie działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków.
5. Utrzymanie placu zabaw w jak najlepszym stanie technicznym i wizualnym, w tym sprzątanie, bieżąca konserwacja i dozór. Opracowanie regulaminu korzystania z placu zabaw i wdrożenie nadzoru nad przestrzeganiem regulaminu.
6. Ponoszenia kosztów eksploatacyjnych utrzymania lokalu i terenu przyległego (placu zabaw).
7. Dbanie o przekazaną część obiektu w szczególności poprzez:
  - a. prawidłową pielęgnację podłóg i wykładzin, ścian, sufitów, okien wraz z szybami, mebli, wyposażenia,
  - b. prawidłowe korzystanie z ogrzewania i klimatyzacji zainstalowanej w pomieszczeniach.
  - c. prawidłowe użytkowanie instalacji elektrycznej i oświetlenia.

### VIII. OGRANICZENIA STAWIANE NAJEMCY LOKALU

1. Powstrzymanie się od napraw do czasu uzyskania zgody Kierownictwa Domu Ronalda Mc Donalda na naprawę.
2. Współpraca z Kierownictwem Domu Ronalda Mc Donalda przy aranżacji, konsultacje w konieczności wykonania mocowania przedmiotów do podłoża, ścian.

## Załącznik nr 2

### IX. ZAWARCIE UMOWY

1. Oferent, którego oferta została wybrana, jest zobowiązany do podpisania umowy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.
2. Przy podpisaniu umowy najmu (najpóźniej w dniu podpisania umowy) Oferent zobowiązany jest okazać dowód wpłaty kaucji w wysokości odpowiadającej trzykrotnemu miesięcznemu czynszowi najmu netto.

### X. ZAWARCIE UMOWY

1. Udostępnienie Przedmiotu najmu nastąpi po podpisaniu umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Działalność placówki wychowania przedszkolnego podjęta zostanie po uzyskaniu wszelkich zgód i zezwoleń. W przypadku nieuruchomienia działalności przedszkolnej do 1 marca 2023 r. zawarta w wyniku konkursu umowa najmu ulegnie rozwiązaniu, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych kosztów przez najemcę.

*Ewentualne pytania związane z konkursem można składać do:*

- *organizacja konkursu: Agnieszka Długosz, Dział Kontrolingu – Sekcja ds. Nieruchomości, tel. 22 57 20 495 e-mail: agnieszka.dlugosz@wum.edu.pl, nieruchomosci@wum.edu.pl*