

SPECYFIKACJA

I. Przedmiot Najmu

Najem lokalu o powierzchni 86,30 m² składającego się z 4 pomieszczeń znajdujących się w holu budynku głównego Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz punktu sprzedaży prasy i artykułów pierwszej potrzeby.

II. Termin realizacji umowy

36 miesięcy od dnia podpisania umowy

III. Szczegółowy opis warunków najmu

1. W ramach działalności gastronomicznej Najemca zobowiązany jest do:
 - a) prowadzenia działalności codziennie (łącznie z dniami wolnymi od pracy) oraz udostępniania usługi gastronomicznej co najmniej w godzinach 9:00-16:00;
 - b) prowadzenia usługi gastronomicznej obejmującej co najmniej:
 - serwowanie zimnych i gorących dań barowych oraz obiadowych. Dania obiadowe obejmują minimum dwie zupy, dwa dania mięsne i danie wegetariańskie,
 - serwowanie zimnych i gorących napojów,
 - serwowanie nietrwałego pieczywa cukierniczego,
 - posiadanie w ciągłej sprzedaży świeżych owoców
 - c) zapewnienia możliwości wykupienia przez pracowników Wynajmującego dwutygodniowego lub miesięcznego abonamentu obiadowego,
 - d) sprzedaży fabrycznie pakowanych produktów spożywczych (trwałe pieczywo cukiernicze, słodczyce, napoje, lody itp.)
 - e) sprzedaży prasy oraz podstawowych artykułów codziennego użytku do zaspokojenia potrzeb pacjentów (kosmetyki, artykuły odzieżowe dla pacjentów typu: szczoteczki, pasty, żele, nożyczki, szampony, kremy, dezodoranty, mydła, skarpetki, t-shirty, itp.),
 - f) prowadzenia kolektury Lotto,
 - g) zapewnienia możliwości dokonywania rozliczeń z klientem przez transakcje bezgotówkowe (terminal).
2. Najemca nie może prowadzić sprzedaży ani podawania alkoholu, wyrobów tytoniowych, prezerwatyw, e-papierosów i paraleków, suplementów diety i wyrobów medycznych.
3. Najemca jest odpowiedzialny za realizację wymogów prawnych, w tym szczególnie sanitarnych, związanych z produkcją i obrotem żywnością.
4. Najemca jest zobowiązany do wykonania na własny koszt:
 - a) koncepcji aranżacji powierzchni wynajmowanej (86,30 m²) oraz uzyskania jej akceptacji przez Wynajmującego,
 - b) projektów budowlanych i branżowych oraz uzyskania wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń koniecznych dla ich realizacji,
 - c) prac ogólnobudowlanych i branżowych we własnej lokalizacji oraz montażu urządzeń i wyposażenia w obiekcie gastronomicznym,
 - d) zamontowania wodomierzy wody zimnej i ciepłej oraz licznika energii elektrycznej,
 - e) wentylacji odprowadzającej zapachy powstające przy przygotowywaniu posiłków na zewnątrz budynku.
5. Najemca będzie ponosił koszty mediów:
 - a) centralnego ogrzewania (w sezonie grzewczym) zajmowanej powierzchni lokalu x aktualna stawka za m² powierzchni,
 - b) ciepłej i zimnej wody – wg wskazań licznika,

- c) ścieków – w ilości stanowiącej sumę ilości poboru wody zimnej i ciepłej,
 - d) energii elektrycznej – wg wskazań licznika.
 - e) wywozu nieczystości stałych, określonych ryczałtowo 2000 l miesięcznie wg ceny ustalonej przez odbiorcę nieczystości.
6. Wynajmujący zastrzega, iż w przypadku niezależnej od Wynajmującego, zmiany opłat za wywóz nieczystości, Najemca jest obowiązany do zapłaty na podstawie nowych stawek.
7. Poniesione przez Najemcę nakłady na infrastrukturę budynku, określone w pkt 4 stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, natomiast sprzęt i wyposażenie obiektu gastronomicznego są własnością Najemcy i podlegają usunięciu albo na wniosek Wynajmującego - odkupieniu po uzgodnionej cenie po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu Najmu.
8. Dla zabezpieczenia płatności czynszu Najemca jest zobowiązany wpłacić Wynajmującemu kaucję w wysokości 1 miesięcznego czynszu, którą po zakończeniu umowy oraz po dokonaniu koniecznych potrąceń, Wynajmujący zwróci Najemcy w terminie 14 dni na rachunek bankowy Najemcy.

IV O wynajęcie lokalu mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają następujące warunki:

- 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności,
- 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie,
- 3) ubezpieczą się od odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzonej działalności. Oferent jest zobowiązany do utrzymania ważności polisy OC przez cały okres obowiązywania umowy na kwotę co najmniej 500.000 zł. Oferent przedstawi polisę nie później niż po rozstrzygnięciu przetargu i przed podpisaniem umowy,
- 4) wyrażą zgodę na wszystkie warunki określone w Specyfikacji łącznie z zaakceptowaniem projektu umowy,
- 5) w roku ogłoszenia przetargu (2023) nie **zalegają lub nie zalegali z płatnościami wobec Wynajmującego przekraczającymi 90 dni.**

V. Warunkiem przystąpienia Oferenta do przetargu jest:

- 1) złożenie w terminie oferty zgodnej z wymaganiami określonymi w warunkach przetargu.
- 2) wpłacenie wadium w wysokości 1000,00 PLN przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr **57 1160 2202 0000 0003 1557 0460** lub gotówką w kasie w siedzibie Wynajmującego do dnia **04.01.2024 r. do godz. 12.00.** Za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek Wynajmującego lub datę wpłaty w kasie organizatora przetargu.

VI. Przygotowanie oferty:

- 1. Oferta powinna być napisana w języku polskim na maszynie, komputerze lub inną trwałą techniką.
- 2. Każdy z Oferentów może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie większej liczby ofert spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez danego Oferenta.
- 3. Oferta powinna zawierać imię, nazwisko i adres Oferenta lub nazwę oraz siedzibę, jeżeli Oferentem nie jest osoba fizyczna.
- 4. Ofertę i załączniki podpisują osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta.
- 5. Wszystkie podpisy złożone w ofercie winny być opatrzone pieczęcią imienną osoby składającej podpis celem jej identyfikacji.
- 6. Każda strona oferty musi być ponumerowana kolejnymi numerami oraz opatrzona datą i podpisem osoby upoważnionej.
- 7. Wszystkie strony oferty powinny być związane w sposób trwały uniemożliwiający ich rozłączenie bez naruszenia integralności oferty.
- 8. Oferta winna zawierać spis treści z podaniem numerów stron.
- 9. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę lub osoby podpisujące ofertę.
- 10. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane niniejszą Specyfikacją oświadczenia i dokumenty

(w tym załączniki) bez wprowadzania do ich treści jakichkolwiek zmian lub zastrzeżeń ze strony Oferenta.

11. Wysokość oferowanego czynszu miesięcznego musi być podana w polskiej walucie w wartości netto (plus obowiązujący podatek VAT).
12. Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia dokumentów przetargowych ponosi Oferent.
13. Poniesienie kosztów udziału w postępowaniu przez uczestnika przetargu nie powoduje żadnych zobowiązań do ich zwrotu po stronie organizatora przetargu i nie powoduje zaliczenia ich na poczet wadium.
14. W przypadku dołączenia do oferty dokumentów lub materiałów w języku obcym wymagane jest przedstawienie ich tłumaczenia na język polski dokonane przez tłumacza przysięgłego.

VII. Do oferty należy dołączyć następujące dokumenty:

- kopię dowodu wpłaty wadium,
- oświadczenie na jaki numer rachunku należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium,
- wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do CEIDG,
- oświadczenie oferenta o dokładnym zapoznaniu się ze Specyfikacją i przyjęciu bez zastrzeżeń jej warunków i postanowień łącznie ze wzorem umowy,
- oświadczenie Oferenta, iż nie był skazany prawomocnym wyrokiem za popełnione przestępstwo przeciwko mieniu, obrotowi gospodarczemu, papierom wartościowym lub karno-skarbowe lub wyciąg z Centralnego Rejestru Skazanych oraz oświadczenie, iż nie toczy się wobec niego postępowanie o wymienione powyżej przestępstwa,
- wizualizację powierzchni najmu wraz ze specyfikacją proponowanych usług handlowo-gastronomicznych.

Dokumenty i oświadczenia wymagane niniejszą Specyfikacją powinny być dostarczone w oryginale lub jako poświadczona za zgodność z oryginałem kopia. Poświadczenia dokonuje osoba upoważniona do podpisywania oferty w imieniu firmy.

Dokumenty i oświadczenia wymagane niniejszą Specyfikacją nie mogą być datowane (data wystawienia) wcześniej niż na 6 tygodni przed wyznaczonym terminem składania ofert. Wyjątek stanowi wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub CEIDG, którego data wystawienia nie może być wcześniejsza niż 6 miesięcy przed wyznaczonym terminem do składania ofert.

Brak jakiegokolwiek dokumentu lub oświadczenia jak również złożenie ich w nieodpowiedniej formie lub o niewłaściwej treści spowoduje odrzucenie oferty lub wykluczenie Oferenta z postępowania.

VIII. Sposób oceny oferty

Oferta oceniana będzie pod względem:

1. formalnym, tj. spełnienia warunków określonych w niniejszej Specyfikacji (wymagana dokumentacja),
2. merytorycznym, tj. wyboru najkorzystniejszej oferty - (kryterium maksymalna cena), przy czym kwota minimalna czynszu wynosi **33,00 PLN za 1 m²** zajmowanej powierzchni netto. Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wymiarze 23%.
3. Kryteria oceny oferty:
 - maksymalna cena – 80%,
 - doświadczenie udokumentowane referencjami – 20%

IX. Składanie i tryb otwarcia ofert

1. Oferta musi być umieszczona w zamkniętej kopercie, która:
 - a) będzie zaadresowana na Wynajmującego:
Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o., 05-510 Konstancin-Jeziorna
ul. Wierzejewskiego 12,

- b) będzie posiadała nazwę, adres i numer telefonu Oferenta, umożliwiające dalszą korespondencję lub zwrot, nie otwartej oferty przetargowej,
 - c) będzie posiadać oznaczenie:
„Oferta przetargowa na najem lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, znajdującego się w holu budynku głównego Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie - Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12”,
 - d) będzie opatrzona dopiskiem „Nie otwierać”,
2. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wynajmującego (Kancelaria ogólna) w Konstancinie - Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 do godz. **12.00** w dniu **04.01.2024** r.
 3. Publiczne otwarcie ofert nastąpi w dniu **04.01.2024** r. o godz. **12.30** w siedzibie Wynajmującego w Dziale Handlowym (budynek Zarządu Spółki),
 4. Jeśli koperta zawierająca ofertę nie będzie odpowiednio oznakowana i zamknięta Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za jej nieprawidłowe skierowanie lub przedwczesne otwarcie,
 5. Oferta dostarczona po wyznaczonym przez Wynajmującego terminie zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania,
 6. Oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi przetargu, nie później niż ostatniego dnia wyznaczonego do składania ofert,
 7. Oferenci mogą uczestniczyć w części jawnej przetargu,
 8. W części jawnej Komisja podaje liczbę otrzymanych ofert, nazwy Oferentów oraz zaoferowaną cenę,
 9. Wynajmujący powiadomi o wyniku przetargu (wybraniu najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania) zamieszczając stosowne ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie (tablica ogłoszeń) oraz prześle te informacje niezwłocznie wszystkim Oferentom biorącym udział w postępowaniu,
 10. Wadium zostanie zwrócone Oferentom, którzy przetarg przegrali w terminie 5 dni roboczych od dnia ogłoszenia jego wyniku,
 11. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do stawienia się w siedzibie Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie w celu podpisania umowy,
 12. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet czynszu Najmu za pierwszy miesiąc,
 13. Wadium przepada w razie uchylecia się Najemcy, który przetarg wygrał od zawarcia umowy najmu,
 14. Przed podpisaniem umowy Oferent zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu zaświadczenia z Urzędu Skarbowego i ZUS o nie zaleganiu z zobowiązaniami wobec budżetu (wystawione nie wcześniej niż 3 m-ce przed terminem złożenia).
 15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

Konstancin-Jeziorna, 27.12.2023 r.