

Załącznik nr 2

Szczegółowe warunki pisemnego przetargu nieograniczonego

I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

Pisemny przetarg nieograniczony obejmuje wynajem powierzchni użytkowej w niżej wymienionych budynkach w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 24/26, (budynki dawnego Szpitala Dziecięcego), o łącznej powierzchni **6 792,35 m²** - przeznaczenie dowolne, lecz zgodne z wymaganiami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Budynek przy ul. Marszałkowskiej 24/26, oznaczony ewidencyjnie nr 1 (BA), 7.0/1.0 kondygnacyjny, do budynku przynależą obiekty pomocnicze oznaczone nr 7 (BG) i B (BJ). Łączna powierzchnia użytkowa 5 542,42 m².
- Budynek oznaczony ewidencyjnie nr 2 (BB), 2.0/1.0 kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 384,67 m².
- Budynek oznaczony ewidencyjnie nr 3 (BC), 2.0/1.0 kondygnacyjny do budynku przynależą obiekty pomocnicze oznaczone nr 4 (BD) i 5 (BE). Łączna powierzchnia użytkowa 124,70 m².
- Budynek administracji oznaczony ewidencyjnie nr 9 (BI), 2.0/1.0 kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 740,56 m².
- Dodatkowo Wynajmujący umożliwi korzystanie z wewnętrznego placu na terenie posesji z możliwością parkowania min. 10 aut..

Wynajmujący dopuszcza składanie ofert częściowych.

Budynki, wyposażone są w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania oraz wentylację.

Wynajmujący dopuszcza możliwość zawarcia budynkowo indywidualnych umów na dostarczenie nośników energii z dostawcą mediów przez Najemcę.

Plac utwardzony.

Rejestr zabytków: Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „ustala się ochronę budynków”:

Najemca na własny koszt przystosuje przedmiot najmu do prowadzonej przez niego działalności, na podstawie złożonego przez Najemcę a zatwierdzonego przez Wynajmującego projektu oraz po uzyskaniu wymaganej dokumentacji, uzgodnień wynikających z obowiązujących zasad i przepisów niezbędnych do rozpoczęcia działalności (Sanepid, p-poż., prawo budowlane, itp.),

II. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY

1. Wszelkie ulepszenia lub przebudowa pomieszczeń jest możliwa jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, ulepszenia lub przebudowy Najemca wykona na własny koszt wraz z uzyskaniem wszelkich zgód i dokumentacji projektowej. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca może być zobowiązany do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, lub Wynajmujący przejmie ulepszenia nieodpłatnie.
2. Najemca wyposaży przedmiot najmu w sprzęt i meble na własny koszt. Wyposażenie to musi być zgodne ze złożoną w ofercie i sporządzoną na własny koszt koncepcją aranżacji po wcześniejszym zaakceptowaniu aranżacji przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się powstrzymać od działań, które utrudnią lub będą stanowić uciążliwość dla innych działalności prowadzonych w obiekcie.
4. W przypadku stwierdzenia przez Najemcę lub władze administracyjne potrzeby wykonania w przedmiocie najmu dodatkowych zabezpieczeń i ulepszeń poprawiających bezpieczeństwo

Załącznik nr 2

- i komfort klientów, pracowników oraz innych użytkowników obiektu, wszelkie nakłady związane z dostosowaniem do ww. wymogów leżą po stronie Najemcy.
5. Najemca musi spełniać wszystkie wymagania do uzyskania niezbędnych zezwoleń i koncesji.

III. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI:

- a. **Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** przedmiotowe nieruchomości znajdują się na terenie oznaczonym symbolem DIUZ- tereny usług zdrowia i nauki. Nieruchomości te mogą być wykorzystywane na świadczenie usług zdrowia i nauki jako usług podstawowych z dopuszczalnością usług związanych z przeznaczeniem podstawowym.
- b. **wykluczone** instalowanie automatów do gier i do gier o niskich wygranych,
- c. **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 nie są przeznaczone do spożycia – **zgodnie ze** stanowiskiem nr 170/10 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 14.07.2010 r.;

IV. ZAWARTOŚĆ OFERTY

1. załącznik nr 1 oferty stanowią dokumenty ujęte w §5 regulaminu przetargu (regulamin przetargu podany jako załącznik nr 3 ogłoszenia o przetargu).
2. załącznik nr 2 oferty stanowi wypełniony formularz oferty (podany jako załącznik nr 4 ogłoszenia o przetargu),

V. ZASADY WYŁONIENIA ZWYCIĘZCY

1. Podstawę oceny będą stanowiły:
 - wysokość oferowanego czynszu – **70%**
 - czas trwania najmu – **20%**
 - liczba zadeklarowanych do wynajmu budynków – **10 %**

Ocena liczona wg wzoru:

$$K = K_c + K_t + K_b$$

K – liczba punktów oferty ocenianej

K_c - liczba punktów przyznanych ofercie w kryterium „wysokość oferowanego czynszu”

K_t - liczba punktów przyznanych ofercie w kryterium „czas trwania najmu”

K_b – liczba punktów przyznanych ofercie w kryterium „liczba zadeklarowanych do wynajmu budynków”

Załącznik nr 2

- **W kryterium wysokość oferowanego czynszu K_c - 70%**

Gdzie:

$$K_c = \frac{C_{\max}}{C_o} \times 70\% \times 100$$

K_c - liczba punktów przyznanych ofercie w kryterium „wysokość oferowanego czynszu”

C_{\max} – najwyższa zaoferowana wysokość czynszu (netto)

C_o – wysokość czynszu (netto) oferty ocenianej

100 - współczynnik stały

- **W kryterium czas trwania najmu K_t - 20%**

Gdzie:

$$K_t = \frac{C_{\max}}{C_o} \times 20\% \times 100$$

K_t - liczba punktów przyznanych ofercie w kryterium „czas trwania najmu”

C_{\max} – najwyższy zaoferowany czas trwania najmu

C_o – czas trwania najmu oferty ocenianej

100 - współczynnik stały

- **W kryterium liczba zadeklarowanych do wynajmu budynków K_b - 10%**

Gdzie:

$$K_b = \frac{C_{\max}}{C_o} \times 10\% \times 100$$

K_b - liczba punktów przyznanych ofercie w kryterium „liczba zadeklarowanych do wynajmu budynków”

C_{\max} – najwyższa zaoferowana liczba zadeklarowanych do wynajmu budynków

C_o – liczba zadeklarowanych do wynajmu budynków oferty ocenianej

100 - współczynnik stały

2. Przetarg ofert składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.
3. Część niejawna przetargu zawiera prace komisji przetargowej.
4. Oferent jest związany ofertą w ciągu 120 dni od dnia otwarcia ofert.
 - 4.1. Oferent samodzielnie lub na wniosek Wynajmującego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym, że Wynajmujący może co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferenta o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni.
 - 4.2. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą przedłużeniu ulega obowiązywanie wadium.
 - 4.3. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą, powoduje, iż Oferent zostaje z tego tytułu wykluczony z przetargu, a jego oferta podlega odrzuceniu.
5. Wynajmujący zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
 - a) uchylał się bądź odmówił parafowania wzoru umowy najmu stanowiącego załącznik do wniosku Uczelni do Ministra właściwego do Skarbu Państwa, o którym mowa w części VI ust.1 niniejszych warunków przetargu lub nie dostarczył wskazanych przez Ministra właściwego do Skarbu Państwa w tym celu dokumentów w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
 - b) odmówił podpisania umowy najmu na warunkach określonych w ogłoszeniu oraz ofercie,
 - c) zawarcie umowy najmu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

Załącznik nr 2

6. Pozostałe przepisy wyżej wymienionego Regulaminu stosuje się odpowiednio.
7. Podczas otwarcia ofert Organizator poda do publicznej wiadomości następujące informacje:
 - nazwy oraz adresy oferentów,
 - informację dotyczącą zaoferowanej stawki czynszu najmu,
8. Zastrzega się prawo swobodnego wyboru oferty, odwołania przetargu w całości lub w części.
9. Zastrzega się prawo zaproszenia podmiotów, które złożyły dwie najwyżej punktowane oferty do dodatkowej tury składania ofert.
10. Zastrzega się prawo do zmian warunków przetargu.
11. Wyniki przetargu zostaną podane na oficjalnej stronie Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego <http://www.wum.edu.pl/informacje-i-ogloszenia/ogloszenia-o-wynajmie-dzierzawie-powierzchni-sprzedazy-nieruchomosci> oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Rektoratu.

VI. ZAWARCIE UMOWY

1. **Umowa najmu zostanie zawarta na minimum 5 lat niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu i po uzyskaniu przez Warszawski Uniwersytet Medyczny zgody Ministra właściwego do Skarbu Państwa na zawarcie wynegocjowanej umowy w trybie art. 5a i nast. Ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz.493 ze zm.) jeżeli taka okaże się być wymagana.**
2. Udostępnienie przedmiotu najmu – po podpisaniu umowy najmu.
3. Oczekiwane rozpoczęcie działalności – niezwłocznie po przejęciu przedmiotu najmu od Wynajmującego protokołem zdawczo – odbiorczym lecz nie później niż w terminie do 30 dni od przejęcia przedmiotu najmu od Wynajmującego lub w innym terminie uzgodnionym przez strony w formie pisemnej.

Ewentualne pytania związane z przetargiem można składać do:

e-mail: marszalkowska@wum.edu.pl

w nagłówku powinien być zawarty zapis:

„Do Komisji Przetargowej

- dotyczy oferty na wynajem powierzchni Marszałkowska”.