

Załącznik nr 2 W

Szczegółowe warunki pisemnego przetargu nieograniczonego na WYNAJEM

I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

Pisemny przetarg nieograniczony obejmuje wynajem **6 359,76 m²** powierzchni użytkowej w niżej wymienionych budynkach w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 24/26, (budynki dawnego Szpitala Dziecięcego) - przeznaczenie dowolne, lecz zgodne z wymaganiami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Budynek przy ul. Marszałkowskiej 24/26, oznaczony ewidencyjnie nr 1 (BA), 7 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacja podziemna, do budynku przynależą obiekty pomocnicze oznaczone nr 7 (BG), B (BJ) i A (BK). Łączna powierzchnia użytkowa 5 619,20 m².
- Budynek administracji oznaczony ewidencyjnie nr 9 (BI), 2 kondygnacje naziemne i 1 kondygnacja podziemna, powierzchnia użytkowa budynku 740,56 m².
- Przynależny plac wewnętrzny na terenie posesji do wyłącznego użytkowania Najemcy z możliwością parkowania kilku samochodów. Plac utwardzony.

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.

Rejestr zabytków: Obowiązują zasady wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujęte w Rozdziale 7.

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.).

Wynajmujący informuje, że nieruchomość zabudowana położona na działce ewidencyjnej nr 5 z obrębem 5-05-11 oznaczona księgą wieczystą KW nr WA4M/00151617/6 nie jest geodezyjnie podzielona, a Wynajmujący dysponuje wstępnym projektem podziału nieruchomości wykonanym przez uprawnionego geodetę (kopia stanowi Załącznik nr 7 do niniejszego przetargu). Aktualnie trwa procedura związana z podziałem ostatecznym nieruchomości.

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 wyposaża 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 W

- 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 wymogi do uzyskania niezbędnych zezwoleń i koncesji.
 6. Wynajmujący oczekuje minimum 5 – cio letniego okresu trwałości umowy.

III. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI:

- a. **Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** przedmiotowe nieruchomości znajdują się na terenie oznaczonym symbolem D1UZ- 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 4W ogłoszenia o przetargu),

V. ZASADY WYŁONIENIA ZWYCIĘZCY

1. Podstawę oceny będą stanowiły:
 - wysokość oferowanego czynszu za jeden miesiąc – **70%**
 - czas trwania najmu – **30%**

Ocena liczona wg wzoru:

$$K = K_c + K_t$$

K – liczba punktów oferty ocenianej

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

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

Załącznik nr 2 W

- **W kryterium wysokość oferowanego czynszu za jeden miesiąc 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 za jeden miesiąc”

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

C_o – wysokość czynszu za jeden miesiąc (netto) oferty ocenianej

100 - współczynnik stały

- **W kryterium czas trwania najmu K_t - 30%**

Gdzie:

$$K_t = \frac{C_{\max}}{C_o} \times 30\% \times 100$$

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

- Przetarg ofert składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.
- Część niejawna przetargu zawiera prace komisji przetargowej.
- Oferent jest związany ofertą w ciągu 120 dni od dnia otwarcia ofert.
 - 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.
 - 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 przetargu, a jego oferta podlega odrzuceniu.
- Wynajmujący zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
 - uchylał się bądź odmówił parafowania wzoru umowy najmu stanowiącego załącznik do wniosku Uczelni do Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, o którym mowa w części VI ust.1 niniejszych warunków przetargu lub nie dostarczył wskazanych przez Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w tym celu dokumentów w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
 - odmówił podpisania umowy najmu na warunkach określonych w ogłoszeniu oraz ofercie,
 - zawarcie umowy najmu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.
- Pozostałe przepisy wyżej wymienionego Regulaminu stosuje się odpowiednio.
- Podczas otwarcia ofert Organizator podaje do publicznej wiadomości następujące informacje:
 - nazwy oraz adresy oferentów,
 - informację dotyczącą zaoferowanej stawki czynszu najmu,
- Zastrzega się prawo swobodnego wyboru oferty, odwołania przetargu w całości lub w części.
- Skorzystanie przez Wynajmującego z prawa:
 - odwołania przetargu w całości lub części,
 - dokonania zmian warunków przetargu,nie powoduje powstania po stronie oferentów jakichkolwiek roszczeń.

Załącznik nr 2 W

10. Zastrzega się prawo zaproszenia podmiotów, które złożyły dwie najwyżej punktowane oferty do dodatkowej tury składania ofert.
11. Zastrzega się prawo do zmian warunków przetargu.
12. 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 niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu i po uzyskaniu przez Warszawski Uniwersytet Medyczny zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej na zawarcie wynegocjowanej umowy w trybie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r. poz. 2259) w zw. z art. 54 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r. poz. 2260) jeżeli taka okaże się być wymagana.
2. Udostępnienie przedmiotu najmu – po zawarciu umowy najmu.
3. Oczekiwane rozpoczęcie działalności – w terminie uzgodnionym przez strony w formie pisemnej.

Ewentualne pytania związane z przetargiem należy kierować:

e-mail: marszalkowska@wum.edu.pl

w nagłówku powinien być zawarty zapis:

„Do Komisji Przetargowej - dotyczy oferty na wynajem powierzchni Marszałkowska”.