

## Załącznik nr 2

### Szczegółowe warunki konkursu

#### I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU I PROWADZONEJ W NIM DZIAŁALNOŚCI

Niniejszy konkurs ofert obejmuje wynajem lokalu znajdującego się przy ul. Oczuki 1a w Warszawie o łącznej powierzchni 783,62 m<sup>2</sup>, zwanego dalej „Lokalem”, składającego się z: części piwnicy o powierzchni 119,69 m<sup>2</sup> (zaplecze Najemcy, 2 szatnie, wc damskie i męskie), części parteru o pow. 238,22 m<sup>2</sup> (zaplecze najemcy, kawiarnia WC), całości I piętra o pow. 412,20 m<sup>2</sup> oraz części II piętra o pow. 13,51 m<sup>2</sup> (pomieszczenie techniczne).

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną z dostawą ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wentylacyjną i telefoniczną.

Uczelnia w 2011 r. przeprowadziła gruntowny remont pomieszczeń. Lokal wymaga odświeżenia oraz wyposażenia w sprzęt (związany z działalnością klubową prowadzoną w lokalu – nagłaśniający, oświetlenie oraz wyposażenie kuchni) i umeblowania na koszt Najemcy. Najemca wyposaży klub zgodnie ze sporządzoną na własny koszt koncepcją aranżacji. Wszelkie ulepszenia lub przebudowa pomieszczeń możliwa jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego

#### Działalność artystyczna:

Lokal przeznaczony jest na klub studentów, w którym prowadzona będzie działalność artystyczna i klubowa. W lokalu organizowane będą koncerty (różne gatunki muzyczne, imprezy z muzyką klubową, karaoke) oraz imprezy okolicznościowe. Najemca będzie zobowiązany do współpracy w ramach organizowanych przez Samorząd Studentów imprez tematycznych. Najemca zobowiązany będzie do przedstawiania Samorządowi Studentów Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego programu imprez organizowanych w przedmiocie najmu.

#### Działalność gastronomiczna:

W ciągu dnia sala na parterze funkcjonuje jako pub/kawiarnia. Najemca powinien zapewnić zestawy obiadowe, dania typu fast-food, gorące i zimne napoje, piwo oraz drinki alkoholowe i bezalkoholowe. W trakcie dnia w sali Najemca powinien zapewnić muzykę, nie przeszkadzającą w rozmowie i nauce.

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

- Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej.
- Najemca powinien posiadać minimum 3-letnie doświadczenie w prowadzeniu klubów studenckich bądź posiadać doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej lub kulturalnej lub rozrywkowej, ewentualnie posiadać wykwalifikowaną kadrę w wyżej wymienionym zakresie, posiadającą minimum 3 – letnie doświadczenie.
- Ceny powinny być przystępne dla studentów.
- Oferent zapewnia oświetlenie i sprzęt nagłaśniający w odpowiednich pomieszczeniach lokalu.
- Oferent wyposaży pomieszczenia w niezbędne do prowadzenia klubu umeblowanie (stoliki, krzesła, łóżka itp.).

## Załącznik nr 2

- Oferent wyposaży pomieszczenia kuchni w niezbędny sprzęt techniczny i użytkowy.
- Najemca musi spełniać wszystkie wymogi do uzyskania niezbędnych zezwoleń, w tym na sprzedaż alkoholu.
- Oferent powinien przedstawić wystrój oraz aranżację lokalu.
- Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przyjętych ogólnie norm i zasad „dobrego sąsiedztwa” w stosunku do znajdujących się w pobliżu instytucji i mieszkańców.
- W przypadku stwierdzenia przez Najemcę lub władze administracyjne potrzeby wykonania w lokalu dodatkowych zabezpieczeń i ulepszeń poprawiających bezpieczeństwo i komfort uczestnikom organizowanych w klubie imprez oraz mieszkańcom sąsiadujących budynków i instytucjom, wszelkie nakłady związane z dostosowaniem do ww. wymogów leżą po stronie Najemcy.

### III. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

Bezwzględnie zakazuje się:

- a) prowadzenia jakiegokolwiek formy działalności hazardowej,
- b) 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 nie są przeznaczone do spożycia.

### 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 nie zaleganiu 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) podpisaną kopię wzoru umowy (Załącznik nr 5 do ogłoszenia),
  - e) pozostałe dokumenty:
    - projekt aranżacji (wystroju) lokalu dostosowany do infrastruktury budowlanej lokalu, zawierający koncepcję umeblowania i instalacji wyposażenia takiego jak: oświetlenie, nagłośnienie, klimatyzacja, dodatkowa wentylacja i ewentualne wyciszenie lokalu,
    - opis funkcjonowania lokalu (w tym liczba i funkcje zatrudnionego personelu),
    - własna propozycja serwowanego menu z cenami, które będą obowiązywały w danym roku akademickim

## Załącznik nr 2

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

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja konkursowa bierze pod uwagę jako jedyne kryterium zaoferowaną wysokość czynszu netto za miesiąc (bez podatku VAT).
2. W części jawnej konkursu Przewodniczący Komisji konkursowej podaje do publicznej informacji liczbę złożonych ofert, imiona i nazwiska lub firmy oraz adresy oferentów, a także zaoferowane wysokości czynszu.
3. W części niejawnej konkursu Komisja konkursowa dokonuje szczegółowej analizy złożonych ofert, z uwzględnieniem pozostałych kryteriów oraz wybiera najkorzystniejszą ofertę lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
4. 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.
5. Wynajmujący zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, odmówił podpisania umowy najmu na warunkach określonych w regulaminie konkursu lub niniejszych szczegółowych warunkach konkursu ogłoszeniu.
6. Zastrzega się prawo swobodnego wyboru oferty, odwołania konkursu w całości lub w części.
7. Zastrzega się prawo zaproszenia podmiotów, które złożyły dwie najwyżej punktowane oferty do dodatkowej tury składania ofert.
8. Zastrzega się prawo do zmian warunków konkursu.
9. Wyniki konkursu zostaną podane na oficjalnej stronie Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego  
<http://www.wum.edu.pl/informacje-i-ogloszenia/ogloszenia-o-wynajmie-dzierzawie-powierzchni-sprzedazy-nieruchomosci>  
z uwagi na ograniczenia związane z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 wyniki konkursu 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.
2. W miesiącach lipiec, sierpień i wrzesień będzie obowiązywała obniżona o 50% stawka czynszu najmu.
3. W okresie, w którym Najemca będzie miał ograniczone możliwości prowadzenia działalności z uwagi na sytuację epidemiczną i wprowadzenie ograniczeń związanych z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, w każdym miesiącu trwania umowy, czynsz o którym mowa w ust. 2., na wniosek Najemcy zostanie obniżony proporcjonalnie o każdy dzień ograniczonych możliwości korzystania z przedmiotu Najmu:
  - wg. następującej kalkulacji w przypadku ograniczenia maksymalnej liczby osób przebywających w lokalu:

## Załącznik nr 2

ograniczenie max. liczby osób w Lokalu	wysokość czynszu	uwagi
450-500	80%	
350-400	70%	
250-300	60%	
200-250	50%	
150-200	40%	
100-150	30%	
50-100	20%	
0 do 50 osób	równowartość podatku od nieruchomości	1.562 zł - wysokość podatku w dniu zawarcia umowy

- w pozostałych przypadkach skutkujących całkowitym brakiem możliwości korzystania z Przedmiotu najmu z uwagi na ograniczenia związane ze stanem epidemicznym wysokość czynszu odpowiadała będzie równowartości podatku od nieruchomości, który Wynajmujący zobowiązany będzie uiszczać z tytułu prowadzonej w Lokalu działalności gospodarczej.
4. Najemca jest zobowiązany do:
- a) utrzymania Przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
  - b) utrzymywania we właściwym stanie eksploatacyjnym tłumaczownik wraz z jego systematycznym opróżnianiem i utylizację odpadów przez wyspecjalizowane firmy,
  - c) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, w szczególności wprowadzonych z uwagi na nierozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
  - d) wykonywania w Przedmiocie najmu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,
  - e) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Przedmiocie najmu,
  - f) ubezpieczenia i zabezpieczenia Przedmiotu najmu i znajdujących się w nim rzeczy przed włamaniem, pożarem, zalaniem, kradzieżą lub innymi nieszczęśliwymi wypadkami we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca w terminie 14 dni od zawarcia Umowy złoży Wynajmującemu kopię Umowy ubezpieczenia (polisy); w przypadku niedopełnienia tego obowiązku Wynajmujący ma prawo ubezpieczyć Przedmiot najmu na własny koszt i kosztami tymi obciążyć Najemcę,
  - g) zapewnienia na własny koszt ochrony i sprzątnięcia na terenie przedmiotu Najmu,
  - h) zapewnienia na własny koszt każdorazowego sprzątnięcia ewentualnych nieczystości powstałych podczas imprez we wszystkich pomieszczeniach zewnętrznych

## Załącznik nr 2

- ogólnodostępnych (holach, korytarzach, toaletach, klatce schodowej) i na zewnątrz budynku do godziny 7.00 następnego dnia po imprezie,
- i) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony lokalu w przypadku organizowania imprez, w tym imprez masowych,
  - j) uzyskać na własny koszt wszelkich niezbędnych zezwoleń i uzgodnień w przypadku organizowanie imprez masowych,
  - k) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie przedmiotu najmu, w szczególności uczestników organizowanych imprez,
  - l) zawarcia umowy na wywóz nieczystości będących pochodną swojej działalności i zabezpieczy na ten cel odpowiedni kontener o pojemności nie mniejszej niż 1100 litrów z częstotliwością wywozu nie mniejszą niż 2 x na tydzień,
  - m) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych podczas imprez masowych w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania ze znajdujących się na terenie przedmiotu najmu pomieszczeń na zjazdy, konferencje, imprezy itp., jeżeli Wynajmujący bądź Samorząd Studentów WUM zgłosi rezerwację określonych pomieszczeń, nie później niż 2 tygodnie przed planowanym terminem.
  6. W przypadku organizowania przez Najemcę imprez o charakterze komercyjnym, ceny biletów wstępu na te imprezy dla studentów Wynajmującego będą wynosiły nie więcej niż 50% ceny normalnego biletu, a dla studentów innych uczelni nie więcej niż 75% ceny normalnego biletu.
  7. Samorząd Studentów ma prawo do zarezerwowania pomieszczeń klubo - kawiarni jeden raz w miesiącu (piątek lub sobotę) plus jeden dzień w tygodniu (poza piątkiem i sobotą) na imprezę organizowaną przez Samorząd po uprzednim zgłoszeniu.

### VII. ZAWARCIE UMOWY

1. Udostępnienie Przedmiotu najmu nastąpi po podpisaniu umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Oczekiwane rozpoczęcie działalności – niezwłocznie po przejęciu lokalu od Wynajmującego, lecz nie później niż w terminie do 45 dni od przejęcia lub w innym terminie uzgodnionym przez strony w formie pisemnej.

*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*
- *wizja lokalna i użytkowanie lokalu: Iwona Szczerba, Sekcja Lindleya – tel. 22 629 80 13 e-mail: iwona.szczerba@wum.edu.pl*

*w nagłówku powinno być zawarte sformułowanie: „Do Komisji Konkursowej - dotyczy oferty na wynajem Klub Medyka”*