

Regulamin konkursu
na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu
w budynku głównym w Narodowym Instytucie Geriatrii, Reumatologii i
Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie
(zwany dalej „Regulaminem”)

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Ogłaszającym konkurs jest Dyrektor Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie.
2. Do konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy – Prawo zamówień publicznych.
3. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi oferent.
4. Konkurs prowadzony jest na podstawie Zarządzenia nr 7/2021 Dyrektora Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie z dnia 2 lutego 2021 r. w sprawie wprowadzenia procedury wyłaniania najemców oraz dzierżawców lokali i powierzchni użytkowych w Narodowym Instytucie Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher oraz Zarządzenia nr 23/2023 Dyrektora Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie z dnia 18 października 2023 r. w sprawie zmiany Zarządzenia nr 7/2021 z dnia 2 lutego 2021 r. w sprawie wprowadzenia procedury wyłaniania najemców oraz dzierżawców lokali i powierzchni użytkowych w Narodowym Instytucie Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher.
5. Informacja o konkursie jest zamieszczona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Instytutu oraz na stronie internetowej: www.spartanska.pl.

§ 2

Przedmiot konkursu

1. Przedmiotem konkursu jest najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu (zwany dalej także „przedmiotem najmu”).
2. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni 88,20m² zlokalizowany na 1 piętrze (blok C) budynku głównego Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie (zwanym dalej: „NIGRiR”), przy ul. Spartańskiej 1 (działka 124/1, obręb 1-02-11). Lokalizacja przedmiotu najmu została zaznaczona w załączniku nr 3 do niniejszego Regulaminu.
3. Właścicielem budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu jest NIGRiR.
4. Przedmiot najmu przeznaczony jest do prowadzenia bufetu. Powierzchnia przeznaczona do wynajęcia składa się z dwóch pomieszczeń: zaplecza oraz pomieszczenia konsumpcyjnego. Najemca nie ma prawa zajmowania dodatkowej powierzchni poza wskazaną w umowie najmu.
5. Klientami bufetu będą pracownicy, pacjenci oraz osoby odwiedzające NIGRiR.
6. Prowadzona działalność gospodarcza:
 - 1) nie może być działalnością konkurencyjną w stosunku do świadczeń udzielanych przez Wynajmującego;
 - 2) nie może zakłócać działalności prowadzonej przez Wynajmującego;
 - 3) nie może być uciążliwa dla pozostałych najemców w budynku oraz sąsiednich budynków;
 - 4) może być wykonywana maksymalnie w godzinach od 6:00 do 22:00 z zachowaniem ciszy nocnej.
7. Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) prowadzenia bieżących napraw, konserwacji oraz utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i higienicznym;
 - 2) przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego;
 - 3) utrzymania czystości przedmiotu najmu;
 - 4) uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu stanowiącym przedmiot najmu,
 - 5) wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia bufetu. Najemca przed montażem jakichkolwiek urządzeń zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu dokumentację techniczną urządzeń przeznaczonych do montażu w lokalu będącym przedmiotem najmu.

Każdorazowa zmiana/wymiana urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu w bufecie wymagała będzie wcześniejszych uzgodnień i akceptacji Działu Technicznego NIGRiR. W przypadku konieczności modernizacji instalacji elektrycznej w celu podłączenia nowych energochłonnych urządzeń Najemca na własny koszt wykona prace instalacyjne po uzgodnieniu ich zakresu i uzyskaniu akceptacji Działu Technicznego NIGRiR.

8. Najemca będzie zobowiązany do prowadzenia bufetu z zachowaniem poniższych zasad:

- 1) najemca może świadczyć usługi codziennie w godzinach od 6:00 do 22:00, przy czym bufet powinien być czynny dla klientów przynajmniej od poniedziałku do piątku od 8:00 do 16:00.
- 2) zaopatrzenie bufetu będzie odbywać się codziennie, gwarantując ciągłość sprzedaży;
- 3) wynajmujący nie dopuszcza do sprzedaży napojów energetyzujących (energy drink), alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych,
- 4) asortyment sprzedawanych potraw powinien być oparty na zasadach zdrowego żywienia,
- 5) bufet powinien oferować (minimum) następujące artykuły:
 - napoje gorące (herbaty, kawy),
 - napoje zimne (np. kompoty, soki i przeciery owocowe/warzywne, woda)
 - wyroby cukiernicze, desery,
 - dania gorące jedno- i dwudaniowe (w tym dania wegetariańskie),
 - zupy kuchni tradycyjnej oraz zupy krem,
 - sałatki, surówki,
 - dania garmażeryjne,
- 6) ceny wyżej wymienionych produktów nie powinny znacząco odbiegać od cen rynkowych;
- 7) posiłki obiadowe proponowane mogą być w formie zestawów, bądź dowolnej kombinacji dostępnych danego dnia składników. Każdy składnik będzie wyceniony oddzielnie.

- 8) w asortymencie nie mogą znajdować się produkty sprzeczne z misją placówki zdrowotnej, ustawowo zakazane na terenach służby zdrowia i w przestrzeni publicznej,
 - 9) prowadzenie działalności w sposób, który nie będzie zakłócał statutowych działań NIGRiR
9. Lokal nie może być podnajmowany oraz wykorzystywany do organizowania imprez okolicznościowych na jego terenie.
10. Wynajmujący zapewnia dostęp do energii elektrycznej, wody, kanalizacji, gazu, centralnego ogrzewania oraz możliwość wywozu nieczystości komunalnych. W lokalu jest wentylacja. W pobliżu lokalu znajduje się toaleta.
11. Dodatkowo możliwe jest wykupienie karty parkingowej uprawniającej do wjazdu na teren NIGRiR oraz wynajęcie powierzchni magazynowej (za dodatkową opłatą) zgodnie z §5 ust. 5 Regulaminu.
- 12. Najem przewidziany jest na okres 5 lat.**
13. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia przedmiotu najmu we własnym zakresie i na własny koszt. Wszelkie prace montażowe Najemca będzie wykonywał w uzgodnieniu z Wynajmującym. Najemca jest zobowiązany do ustalenia z Wynajmującym wszelkich kwestii związanych z ingerencją w wygląd wynajmowanej przestrzeni oraz przestrzeni wokół. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może mocować szyldów, reklam itp.
14. Najemca będzie prowadził działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami.
15. Szczegółowe informacje dotyczące konkursu można uzyskać w Dziale Administracji NIGRiR przy ul. Spartańskiej 1, pok. nr -114B lub mailowo pod adresem dzial.administracji@spartanska.pl lub telefonicznie pod nr (22) 670 95 41.
16. Wynajmujący umożliwi oferentom oględziny przedmiotu najmu w trakcie wizji lokalnej zaplanowanej w dniach **20 i 24 października 2025 r. o godz. 10:00** (zbiórka przy szatni w holu głównym). Udział w oględzinach jest dobrowolny. Zainteresowani oferenci powinni z wyprzedzeniem, drogą mailową, telefonicznie lub osobiście zgłosić chęć udziału w powyższych oględzinach na przynajmniej 30 minut przed wskazanym powyżej terminem wizji lokalnej. Zgłoszenia należy dokonać w Dziale Administracji NIGRiR (pok. nr -114B, mail: dzial.administracji@spartanska.pl, tel.: (22) 670 95 41. NIGRiR zastrzega, że wizja

lokalna ma na celu zapoznanie się z przedmiotem najmu, odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie wizji nie będą wiążącymi. Wszelkie pytania należy kierować w formie pisemnej lub pocztą e-mail na adres Działu Administracji wskazany powyżej. Odpowiedzi na pytania będą udzielane bezpośrednio do podmiotów zainteresowanych, które zadały pytanie. Pytania mogą być zadawane maksymalnie do dnia 26 października 2025 r. do godziny 23:59 (pytania zadane po tym terminie mogą pozostać bez odpowiedzi).

§ 3

Warunki udziału

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Oferta musi być złożona w formie pisemnej, zgodnie z wymaganiami opisanymi w niniejszym Regulaminie.
3. Oferty w konkursie mogą składać podmioty spełniające poniższe warunki:
 - 1) nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne;
 - 2) nie prowadzi się względem nich postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani nie są w likwidacji;
 - 3) nie figurują w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, o którym mowa w ustawie z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
 - 4) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
 - 5) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację umowy najmu i terminową płatność czynszu na rzecz Wynajmującego.
 - 6) posiadające doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na prowadzeniu usług gastronomicznych tj. na przygotowywaniu i sprzedaży posiłków ciepłych i zimnych oraz napojów – prowadzenie w okresie ostatnich 5 lat, co najmniej jednej placówki gastronomicznej przez okres nie krótszy niż 2 lata), udokumentowane np. w formie referencji.
4. W celu udziału w konkursie Wynajmujący wymaga złożenia następujących dokumentów:

- 1) wypełnionego i podpisanego formularza ofertowego (załącznik nr 1 do Regulaminu);
- 2) aktualnego – wystawionego nie wcześniej niż w okresie 6 miesięcy od daty otwarcia ofert – odpisu z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
- 3) oryginału pełnomocnictwa do złożenia oferty lub jego kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez oferenta, w przypadku gdy ofertę podpisują osoby, których upoważnienie do reprezentacji nie wynika z dokumentów rejestrowych załączonych do oferty;
- 4) zaświadczenia właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzającego, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego Urzędu Skarbowego – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu otwarcia ofert;
- 5) zaświadczenie z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego oddziału ZUS – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 6) podpisanego oświadczenia (załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu);
- 7) wykazu usług gastronomicznych potwierdzających posiadanie doświadczenia w prowadzeniu działalności polegającej na prowadzeniu usług gastronomicznych tj. na przygotowywaniu i sprzedaży posiłków ciepłych i zimnych (prowadzenie w okresie ostatnich 5 lat, co najmniej jednej placówki gastronomicznej przez okres nie krótszy niż 2 lata) – w formie oświadczenia podpisanego przez oferenta, w którym zawarte będą co najmniej: nazwa placówki, lokalizacja oraz okres prowadzenia działalności. Dodatkowo oferent musi udokumentować posiadane doświadczenie np. w formie referencji.
- 8) dowód wpłaty wadium.

5. Wymienione wyżej dokumenty wskazane w pkt. 2 – 5 oraz 7 mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta. Dokumenty, o których mowa w pkt. 1 oraz 6 i 8 należy złożyć w formie oryginału. Wynajmujący może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu, gdy złożona przez oferenta kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.
6. Ocena spełnienia przez oferentów powyższych warunków udziału w postępowaniu będzie dokonana przez Komisję konkursową na podstawie złożonych wraz z ofertą oświadczeń i dokumentów wg formuły spełnia – nie spełnia.
7. Ofertę należy sporządzić w języku polskim z wykorzystaniem udostępnionego formularza, w sposób czytelny na komputerze, lub pismem odręcznym. Wymagane Regulaminem dokumenty i oświadczenia sporządzone języku obcym powinny zostać złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.
8. Wszystkie strony oferty powinny być trwale spięte i ponumerowane.
9. Wskazane jest aby wszystkie miejsca, w których oferent naniósł poprawki były parafowane przez osobę podpisującą ofertę.
10. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać w zamkniętej, nieprzejrzystej kopercie do dnia **30 października 2025 r. do godziny 13:00** w siedzibie NIGRiR przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie, w Kancelarii Ogólnej zlokalizowanej na parterze w budynku głównym, pokój 001C. Koperta powinna zawierać nazwę i dokładny adres oferenta, telefon kontaktowy oraz dopisek **„Oferta konkursowa na najem powierzchni na terenie NIGRiR z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu. Nie otwierać przed dniem 30 października 2025 r. do godz. 14:00”**.
11. Jeżeli oferta zostanie złożona w inny sposób niż powyżej, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jej nieprawidłowe przekazanie lub przypadkowe otwarcie.
12. Oferent nie może wprowadzać zmian w złożonej ofercie lub jej wycofać, chyba że uczyni to przed upływem terminu składania ofert. Zarówno zmiana, jak i wycofanie oferty wymagają formy pisemnej.
13. Zmiany dotyczące treści oferty powinny być przygotowane, opakowane i zaadresowane w ten sam sposób co oferta. Dodatkowo opakowanie, w którym jest przekazywana zmieniona oferta należy opatrzyć napisem „ZMIANA”.

14. Pisemne oświadczenie o wycofaniu oferty powinno być opakowane i zaadresowane w ten sam sposób jak oferta. Dodatkowo opakowanie, w którym jest przekazywane to powiadomienie należy opatrzyć napisem „WYCOFANE”.
15. Złożona oferta wiąże oferenta przez 60 dni od daty otwarcia ofert.
16. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest **wniesienie wadium w kwocie 5 000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100), w pieniądzu przelewem na rachunek bankowy NIGRiR nr: **24 2490 0005 0000 4600 8185 8973 w Alior Bank S.A. W tytule przelewu należy wpisać: „Wadium – konkurs na najem (bufet)”**. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert (o terminie wniesienia wadium decyduje data uznania rachunku bankowego NIGRiR).
17. NIGRiR zwróci wszystkim oferentom wadium niezwłocznie, po wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza – wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zawarciu umowy i wniesieniu kaucji.
18. NIGRiR zatrzymuje wadium, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana:
 - 1) Odmówił podpisania umowy w sprawie najmu lokalu na warunkach określonych we wzorze umowy,
 - 2) Nie wniósł wymaganej kaucji, na zasadach określonych we wzorze umowy,
 - 3) Zawarcie umowy w sprawie najmu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta.

§ 4

Zasady konkursu

1. Wszelkie czynności w konkursie przeprowadza Komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora NIGRiR.
2. Konkurs uważa się za ważny, jeśli wpłynie co najmniej jedna oferta.
3. Komisja konkursowa:
 - 1) przyjmuje oferty;
 - 2) otwiera oferty;
 - 3) przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia oferentów;
 - 4) dokonuje analizy ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą;
 - 5) odrzuca ofertę w przypadkach określonych w Regulaminie;

- 6) może wystąpić do oferenta z wnioskiem o uzupełnienie brakujących dokumentów;
 - 7) sporządza protokół z wyboru oferty, który przedkłada Dyrektorowi NIGRiR do zatwierdzenia.
4. Komisja konkursowa uprawniona jest do unieważnienia konkursu bez podawania przyczyny na każdym jego etapie
 5. Otwarcie ofert jest jawne i odbędzie się w dniu **30 października 2025 r. o godzinie 14:00** w sali konferencyjnej pok. 103B (1 piętro budynku głównego NIGRiR).
 6. Przy ocenie ofert brane jest jedyne kryterium:
 - 1) Proponowana wysokość czynszu – 100 pkt.
100 pkt. uzyska oferta, która zawiera najwyższą cenę.
 7. W przypadku gdy Komisja konkursowa nie może dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty z uwagi na złożenie identycznych ofert, Komisja uprawniona jest do wezwania oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia nowych ofert w określonym terminie. Jednocześnie nowe oferty nie mogą przewidywać gorszych warunków niż oferty dotychczas złożone.
 8. Komisja konkursowa odrzuca ofertę która:
 - 1) została złożona po terminie, określonym w § 3 ust. 10 Regulaminu;
 - 2) jest niekompletna, nieczytelna lub nie spełnia wymagań określonych w Regulaminie, z zastrzeżeniem ust. 9 poniżej;
 - 3) została złożona przez oferenta niespełniającego wymogów określonych w Regulaminie;
 - 4) zawiera niższą propozycję czynszu niż kwota określona jako minimalna przez Wynajmującego.
 9. Komisja może wezwać oferenta do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści oferty i w tym celu wyznaczyć mu odpowiedni termin. Bezskuteczny upływ wspomnianego terminu skutkuje odrzuceniem oferty.
 10. W przypadku niepodpisania umowy najmu przez wybranego oferenta w terminie określonym w § 5 pkt 1 Regulaminu, zostanie wybrana kolejna oferta, która uzyskała największą liczbę punktów

§ 5

Umowa najmu

1. Z oferentem, którego oferta zostanie wybrana Wynajmujący podpisze umowę najmu – w terminie i miejscu, o którym oferent zostanie powiadomiony pisemnie, mailowo lub telefonicznie, pod warunkiem uzyskania przez Wynajmującego zgody, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U.2024.125 z późn. zm.)
2. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu.
3. Umowa zostanie zawarta na okres 5 lat, nie wcześniej niż następnego dnia po otrzymaniu zgody o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U.2024.125 z późn. zm.)
Przekazanie przedmiotu najmu nowemu najemcy nastąpi po wygaśnięciu umowy zawartej z dotychczasowym najemcą pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu oraz po ich wydaniu przez dotychczasowego najemcę.
4. Czynsz najmu lokalu będzie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez oferenta w wybranej ofercie. Czynsz najmu nie może być niższy niż **64,00 zł netto za 1 m²**. Szczegóły dotyczące zasad rozliczeń zostaną określone w umowie na najem lokalu. Wynajmujący wystawia faktury VAT z tytułu najmu powierzchni. Czynsz podlegał będzie waloryzacji na zasadach określonych we wzorze umowy.
5. Opłaty eksploatacyjne związane z najmem będą naliczane na zasadach określonych we wzorze umowy. Wynajmujący zapewnia również możliwość wynajęcia miejsca parkingowego za dodatkową opłatą zgodną z obowiązującą stawką wskazaną w Regulaminie Parkingu NIGRiR oraz powierzchni magazynowej zlokalizowanej w budynku zewnętrznym, na wprost wejścia głównego, o powierzchni 9,87 m². Opłata za najem powierzchni magazynowej będzie naliczana w formie ryczałtu w kwocie **500,00 zł netto** miesięcznie.
6. Wynajmujący może odmówić zawarcia umowy, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym przez Wynajmującego do zawarcia umowy najmu.

Załączniki do Regulaminu:

- 1) Formularz ofertowy;

- 2) *Oświadczenie;*
- 3) *Lokalizacja przedmiotu najmu (mapka);*
- 4) *Wzór umowy najmu;*
- 5) *Wykaz usług gastronomicznych potwierdzających doświadczenie*