Regulamin konkursu
na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (butik z odzieżą) 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 zmienionego przez Zarządzenie 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 działalności gospodarczej – butiku z odzieżą (zwany dalej także „przedmiotem najmu").
2. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni 6,16 m^2 zlokalizowany przy wejściu głównym w budynku głównym 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 działalności gospodarczej – butiku z odzieżą.
5. Prowadzona działalność gospodarcza:
    1) nie może zakłócać działalności prowadzonej przez Wynajmującego;
    2) nie może być uciążliwa dla pozostałych najemców w budynku oraz sąsiednich budynków;
    3) może być wykonywana maksymalnie w godzinach od 6:00 do 22:00 z zachowaniem ciszy nocnej.
6. Najemca jest zobowiązany do:
    1) prowadzenia bieżących napraw, konserwacji oraz utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym i higienicznym;
    2) przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego;
    3) utrzymania czystości przedmiotu najmu;
7. Wynajmujący zapewnia wywóz nieczystości komunalnych oraz dostęp do energii elektrycznej. Ponadto lokal znajduje się w holu głównym, w którym jest centralne ogrzewanie, w pobliżu znajduje się dostęp do toalety.
8. Dodatkowo możliwe jest wykupienie karty parkingowej uprawniającej do wjazdu na teren NIGRiR.
9. Najem przewidziany jest na okres 36 miesięcy.

10. 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.
11. Najemca będzie prowadził działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Szczegółowe informacje dotyczące konkursu można uzyskać w Dziale Administracji NIGRiR przy ul. Spartańskiej 1, pok. nr -114B lub mailowo pod adresem dzial.organizacyjny@spartanska.pl lub telefonicznie pod nr (22) 670 95 41.
13. Wynajmujący umożliwi oferentom oględziny przedmiotu najmu w trakcie wizji lokalnej zaplanowanej w dniu **26 listopada 2026 r. o godz. 10:00**. 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.nr114B, mail: dzial.administracji@spartanska.pl, tel.: (22) 670 95 41.

§ 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) prowadzi zarejestrowaną działalność gospodarczą potwierdzoną wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.

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);

5. Wymienione wyżej dokumenty wskazane w pkt. 2 - 5 mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta. Dokumenty, o których mowa w pkt. 1 oraz 6 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 **4 grudnia 2026 r. do godziny 10:00** 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 działalności gospodarczej (butik z odzieżą). Nie otwierać przed dniem 4 grudnia 2026 r. do godz. 12:00".**
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 30 dni od daty otwarcia ofert.
16. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest **wniesienie wadium w kwocie 2 000,00zł** (słownie: dwa tysiące 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 (butik z odzieżą)”**. 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.

Otwarcie ofert jest jawne i odbędzie się w dniu **4 grudnia 2026 r. o godzinie 12:00** w sali konferencyjnej (na parterze w korytarzu D, pokój 002D budynku głównego NIGRiR).

5. Przy ocenie ofert brane jest jedyne kryterium:
   1) Proponowana wysokość czynszu – 100 pkt.
      100 pkt uzyska oferta, która zawiera najwyższą cenę.
6. 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.
7. 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,;
   3) została złożona przez oferenta niespełniającego wymogów określonych w Regulaminie;
   4) zawiera niższą propozycję czynszu niż kwota określona jako minimalna przez Wynajmującego.
8. 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.
9. 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, jednak nie później niż 21 dni od ogłoszenia wyników.
2. W przypadku, gdy wartość przedmiotu czynności prawnej przekroczy 200 000 złotych, umowa zostanie zawarta 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.2026.373 z późn. zm.)
3. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu.
4. Umowa zostanie zawarta na okres 36 miesięcy.
5. Czynsz najmu lokalu będzie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez oferenta w wybranej ofercie. Czynsz najmu nie może być niższy niż **122,50 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.
6. Opłaty eksploatacyjne związane z najmem (w tym za wywóz odpadów komunalnych, centralne ogrzewanie i energia elektryczna) są zawarte w kwocie czynszu. Wynajmujący zapewnia również możliwość wynajęcia miejsca parkingowego za dodatkową opłatą zgodną z obowiązującą stawką miesięczną obowiązującą zgodnie z Regulaminem Parkingu.
7. 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;*