

**Dyrektor Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji  
im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie ogłasza konkurs  
na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu**

**REGULAMIN**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

1. Ogłaszający konkurs: 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.
5. Informacja o konkursie została zamieszczona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Instytutu oraz na stronie internetowej: [www.spartanska.pl](http://www.spartanska.pl).
6. Konkurs może zostać unieważniony na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

**§ 2**

**Przedmiot konkursu**

1. Przedmiotem konkursu jest najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu.
2. Najem dotyczy lokalu użytkowego o powierzchni 88,20m<sup>2</sup>, który zlokalizowany jest na 1 piętrze (blok C) budynku głównego Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie (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 lokal przeznaczony do wynajęcia jest Narodowy Instytut Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie.
4. Przeznaczenie – powyższy lokal przeznaczony jest do prowadzenia bufetu. Powierzchnia przeznaczona do wynajęcia składa się z dwóch pomieszczeń: zaplecza oraz pomieszczenia konsumpcyjnego. W asortymencie nie mogą znajdować się produkty sprzeczne z misją placówki zdrowotnej, ustawowo zakazane na terenach służby zdrowia i w przestrzeni publicznej.
5. Klientami bufetu będą pracownicy, pacjenci oraz osoby odwiedzające NIGRiR.
6. Najemca będzie zobowiązany do prowadzenia bufetu z zachowaniem poniższych zasad:
  - a. najemca może świadczyć usługi codziennie w godzinach od 6:00 do 17:00,
  - b. zaopatrzenie bufetu będzie odbywać się codziennie, gwarantując ciągłość sprzedaży,
  - c. wynajmujący nie dopuszcza do sprzedaży napojów energetyzujących, alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych,
  - d. asortyment sprzedawanych potraw powinien być oparty na zasadach zdrowego żywienia,
  - e. bufet powinien oferować (minimum) następujące artykuły:
    - napoje gorące (herbaty, kawy),
    - napoje zimne, soki i przeciera owocowe oraz warzywne, wodę mineralną gazowaną/niegazowaną,
    - pieczywo, wyroby cukiernicze, desery,
    - kanapki,
    - przekąski gorące i zimne,
    - dania gorące jedno- i dwudaniowe,
    - zupy kuchni tradycyjnej oraz zupy krem,
    - sałatki, surówki,
    - dania garmażeryjne,
    - produkty mleczarskie (kefiry, jogurty, serki, twarożki),
    - inne, uzgodnione z Wynajmującym grupy towarowe,

- f. ceny wyżej wymienionych produktów nie powinny znacząco odbiegać od cen rynkowych,
  - g. posiłki obiadowe proponowane mogą być w formie zestawów, bądź dowolnej kombinacji dostępnych danego dnia składników. Każdy składnik będzie wyceniony oddzielnie.
7. Wynajmujący zapewnia dostęp do energii elektrycznej, wody, kanalizacji, gazu, centralnego ogrzewania oraz możliwość wywozu nieczystości komunalnych. W lokalu jest wentylacja. Dodatkowo możliwe jest wykupienie karty parkingowej uprawniającej do wjazdu na teren NIGRiR.
  8. Najem przewidziany jest na okres 24 miesięcy.
  9. Lokal musi zostać wyposażony przez Najemcę w niezbędny sprzęt do prowadzenia objętej umową działalności – który pozostaje własnością Najemcy. Powyższe czynności Najemca wykona na własny koszt. Wszelkie prace remontowe Najemca będzie wykonywał w uzgodnieniu z Wynajmującym. Najemca jest zobowiązany do ustalenia z Wynajmującym wszelkich kwestii związanych z ingerencją w wygląd zewnętrzny lokalu - bez zgody Wynajmującego Najemca nie może mocować szyldów, reklam itp.
  10. Najemca będzie prowadził działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  11. Najemca będzie utrzymywał pomieszczenia w należytym stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym, a także będzie przestrzegał zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponosił odpowiedzialność z tego tytułu.
  12. Szczegółowe informacje dotyczące konkursu można uzyskać w Dziale Organizacyjnym Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji w Warszawie, ul. Spartańska 1, pok. nr -114B, mailowo pod adresem [dzial.organizacyjny@spartanska.pl](mailto:dzial.organizacyjny@spartanska.pl) lub telefonicznie pod nr (22) 670 92 38.
  13. Wynajmujący umożliwi oferentom oględziny lokalu w trakcie wizji lokalnej zaplanowanej na dzień 29 sierpnia 2022 r. o godz. 10:00. Udział w oględzinach jest obligatoryjnym elementem niezbędnym do złożenia oferty w konkursie. Oferta złożona przez podmiot, który nie weźmie udziału w oględzinach, nie będzie rozpatrywana. Na miejscu zostanie sporządzony protokół, który będzie weryfikowany podczas rozstrzygnięcia konkursu. Zainteresowani oferenci powinni z wyprzedzeniem, drogą mailową, telefonicznie lub osobiście zgłosić chęć

udziału w powyższych oględzinach przynajmniej 30 minut przed wskazanym powyżej terminem wizji lokalnej.

### § 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:
  - a. nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne;
  - b. nie prowadzi się względem nich postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani nie są w likwidacji;
  - c. nie figurują w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, o którym mowa w ustawie z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
  - d. posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
  - e. znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację zadania.
4. Wynajmujący wymaga złożenia następujących dokumentów:
  - a. wypełnionego i podpisanego formularza ofertowego (załącznik nr 1 do regulaminu)
  - b. 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,
  - c. oryginał pełnomocnictwa do podpisania oferty lub jego kopię poświadczoną przez notariusza, w przypadku gdy ofertę podpisują osoby, których upoważnienie do reprezentacji nie wynika z dokumentów rejestrowych załączonych do oferty,
  - d. zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub zaświadczenie,

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;

- e. zaświadczenie z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem 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 lub KRUS – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

- f. podpisanego oświadczenia (załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu).

Wymienione wyżej dokumenty pod pozycją b, c, d i e mogą być przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta. Dokumenty, o których mowa pod pozycją a i f 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.

Ocena spełniania przez oferentów powyższych warunków udziału w postępowaniu będzie dokonana przez Wynajmującego na podstawie złożonych wraz z ofertą oświadczeń i dokumentów wymienionych w §3 wg formuły spełnia – nie spełnia.

- 5. Ofertę należy sporządzić w języku polskim, w sposób czytelny na komputerze, maszynie lub pismem odręcznym. Wymagane Regulaminem dokumenty i oświadczenia sporządzone języku obcym powinny być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.
- 6. Wszystkie kartki oferty powinny być trwale spięte i ponumerowane.
- 7. Wskazane jest aby wszystkie miejsca, w których oferent naniósł poprawki były parafowane przez osobę podpisującą ofertę.
- 8. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać w zamkniętej, nieprzejrzystej kopercie do dnia **31 sierpnia 2022 r. do godziny 10:00** w siedzibie Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie przy ul. Spartańskiej 1, 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 w celu prowadzenia bufetu. Nie otwierać przed dniem 31 sierpnia 2022 r. do godz. 12:00**”.

Jeżeli oferta zostanie złożona w inny sposób niż powyżej, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jej nieprawidłowe przekazanie do siedziby Wynajmującego, bądź przypadkowe otwarcie.

9. Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie lub ją wycofać, pod warunkiem, że uczyni to przed terminem składania ofert. Zarówno zmiana, jak i wycofanie oferty wymagają formy pisemnej.

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”.

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”.

10. Złożona oferta musi być ważna 30 dni od daty otwarcia ofert.

#### **§ 4**

#### **Zasady konkursu**

1. Konkurs uważa się za ważny, jeśli wpłynie co najmniej jedna oferta.
2. Złożone oferty weryfikuje i ocenia komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora NIGRiR.
3. Komisja konkursowa:
  - a. Przyjmuje oferty,
  - b. Otwiera oferty,
  - c. Przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia oferentów,
  - d. Dokonuje analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że oferta nie może zostać przyjęta,
  - e. Odrzuca ofertę, jeżeli oferta nie spełnia wymogów formalnych, z zastrzeżeniem pkt f,

- f. Może wystąpić do oferentów z wnioskiem o uzupełnienie brakujących dokumentów,
  - g. Sporządza protokół z wyboru oferty, który przedkłada Dyrektorowi NIGRiR do zatwierdzenia.
- 4. Bezskuteczny upływ terminu wyznaczony na uzupełnienie oferty skutkuje jej odrzuceniem w sytuacji gdy oferta nie spełnia wymagań formalnych lub Komisja stwierdzi potrzebę przedstawienia dodatkowych informacji w ofercie.
- 5. Otwarcie ofert jest jawne i odbędzie się w dniu **31 sierpnia 2022 r. o godzinie 12:00** w sali konferencyjnej pok. 109B (1 piętro budynku głównego NIGRiR).
- 6. Przy ocenie ofert brane jest jedyne kryterium:
  - a. Proponowana wysokość czynszu – 100 pkt.  
100 pkt uzyska oferta, która zawiera najwyższą cenę.
- 7. W sytuacji, gdy Wynajmujący nie będzie mógł dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty zawierające taką samą cenę, wezwie on oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w określonym terminie ofert dodatkowych – korzystniejszych od wcześniej złożonych.
- 8. Opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem pomieszczeń będą naliczane w następujący sposób:
  - a. energia elektryczna, gaz, woda ciepła i zimna oraz ścieki – na podstawie wskazań liczników,
  - b. wywóz nieczystości komunalnych, centralne ogrzewanie – na podstawie obowiązującej stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni,
  - c. ewentualna opłata za parking – opłata stała zgodna z obowiązującą stawką miesięczną.
- 9. Oferty złożone po terminie określonym w §3 pkt 8 zostaną protokolarnie zniszczone w obecności przedstawicieli komisji konkursowej.
- 10. W przypadku niepodpisania umowy najmu przez wybranego oferenta w terminie określonym w §5 pkt 1 Regulaminu, zostanie wybrana kolejna oferta o największej liczbie 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 14 dni od ogłoszenia wyników.
2. Umowa najmu zawarta pomiędzy NIGRiR a oferentem wybranym w konkursie zawierała będzie szczegółowe zasady najmu lokalu. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu.
3. Umowa zostanie zawarta na okres 24 miesięcy, z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Czynsz najmu lokalu będzie ustalony na poziomie zadeklarowanym przez oferenta w wybranej ofercie. Czynsz najmu nie może być niższy niż **65,00 zł brutto za 1 m<sup>2</sup>**. Szczegóły dotyczące zasad rozliczeń zostaną zapisane w umowie na najem lokalu. Wynajmujący wystawia faktury VAT z tytułu najmu powierzchni. Czynsz podlegał będzie waloryzacji raz do roku, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS. Waloryzacja ta następować będzie po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika za rok poprzedni.
5. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń w podnajem, do bezpłatnego użytkowania lub na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
6. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Najemca będzie informował Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
7. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami, jeśli zostały one spowodowane z winy Najemcy.
8. Wynajmujący może odstąpić od zawarcia umowy, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana nie stawi się w miejscu i terminie wskazanym przez Wynajmującego do zawarcia umowy najmu.



## **§ 6**

### **Postanowienia końcowe**

Wynajmującemu przysługuje prawo dokonania wyboru oferty wg kryteriów określonych w §4 ust. 5, jak również uznania, że konkurs nie dał rezultatu oraz unieważnienia konkursu w każdym czasie bez podania przyczyny.

#### **Załączniki do Regulaminu:**

1. Formularz ofertowy
2. Oświadczenie
3. Lokalizacja przedmiotu najmu (mapka)
4. Wzór umowy najmu