

KAN.270.1.2024

**DYREKTOR INSTYTUTU MEDYCYNY DOŚWIADCZALNEJ I KLINICZNEJ IM.
MIROSLAWA MOSSAKOWSKIEGO POLSKIEJ AKADEMII NAUK OGŁASZA:
PISEMNY NIEOGRANICZONY PRZETARG NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO
(BUFET) ZLOKALIZOWANEGO NA PARTERZE W BUDYNKU D
W SIEDZIBIE IMDiK PAN UL. A. PAWIŃSKIEGO 5, 02-106 WARSZAWA**

I.

**OPIS I PRZEZNACZENIE LOKALU, TERMINY WNOŠENIA OPŁAT ORAZ ZASADY
ICH AKTUALIZACJI**

- 1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności kateringowej z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych.** Rodzaj serwowanych potraw to: dania lanczowe, catering obiadowy, kanapki, słodczyce, ciasta, napoje zimne oraz gorące inne posiłki kateringowe. Lokal zlokalizowany jest na parterze w budynku „D” w siedzibie IMDiK PAN ul. A. Pawińskiego 5, 02-106 Warszawa na działce 6/16 z obrębu 2-03-10 uregulowanej w KW WA1M/0050946/7. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 22,72 m², składają się na nią :
 - 1) kuchnia,
 - 2) zmywalnia,
 - 3) magazyn,
 - 4) komunikacja z zapleczem socjalnym personelu
 - 5) toaleta.

Lokal znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie powierzchni konsumpcyjnej na której znajdują się stoliki, krzesła, fotele i kanapy do użytku pracowników IMDiK PAN oraz innych klientów bufetu, należącej do Wynajmującego a nie stanowiącej przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest do dbania o porządek na powierzchni konsumpcyjnej, w tym w szczególności do sprzątania stołów i krzeseł po swoich klientach. W budynku IMDiK PAN pracuje średnio powyżej 100 osób.

- 2. Okres obowiązywania umowy: 3 lata od dnia zawarcia Umowy.**
- 3. Miesięczna stawka wywoławcza czynszu najmu wynosi 2000 zł (słownie: dwa tysiące złotych).** Podany czynsz wywoławczy nie zawiera podatku od towarów i usług. Do wylicytowanej w przetargu kwoty netto będzie doliczony należyty podatek VAT zgodnie z obowiązującymi stawkami w chwili przetargu.
- 4. Płatność czynszu nastąpi z góry do dnia 10 go każdego miesiąca,** na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
- 5. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium, które wynosi 10% miesięcznej stawki wywoławczej, tj. 200 zł (słownie: dwieście złotych).**
6. Jeżeli przekazanie Lokalu nastąpi w trakcie trwania miesiąca kalendarzowego, pierwszy czynsz należny jest proporcjonalnie za okres pozostały do końca danego miesiąca kalendarzowego, z uwzględnieniem wniesionego przez Najemcę wadium w wysokości.

7. Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług podawany przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od dnia 01 stycznia 2026 roku, po ogłoszeniu przez GUS tego wskaźnika w Monitorze Polskim.
8. Niezależnie od czynszu z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany będzie do uiszczania opłat za:
 - 1) energię z tytułu odczytów z podlicznika o numerze : DEM 1133177
 - 2) oraz ryczałtu za: wodę, ścieki, odpady komunalne, ogrzewanie, odprowadzenie ścieków i inne opłaty eksploatacyjne. W pierwszym okresie trwania umowy, tj. do 31.12.2025 r. ryczałt wynosi 77 zł (siedemdziesiąt siedem złotych). Do podanej ceny netto zostanie doliczony należny podatek VAT.
9. Wysokość opłaty ryczałtowej, o której mowa powyżej obowiązuje do 31.12.2024 r. Miesięczne, ryczałtowe, opłaty eksploatacyjne na każdy kolejny rok ustalone zostaną w oparciu o szczegółowe rozliczenie opłat w minionym półroczu wynajmu powiększone o znany Wynajmującemu rzeczywisty wzrost kosztów cen towarów i usług na kolejny rok kalendarzowy, wynikających z umów łączących Wynajmującego z dostawcami i usługodawcami oraz będą stanowić 1/12 przewidywanych rocznych kosztów z tego tytułu.
10. Zmiana wysokości czynszu i ryczałtowych opłat eksploatacyjnych nie wymaga podpisywania aneksu do umowy a jedynie poinformowania Najemcy drogą elektroniczną.
11. **Przed przystąpieniem do przetargu oferent zobowiązany jest do zapoznania się z treścią: *Regulaminu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Instytutu Medycyny Doświadczalnej i Klinicznej im. Mirosława Mossakowskiego Polskiej Akademii Nauk (Załącznik nr 1), informacji zawartych w Ogłoszeniu o Przetargu, Projektu Umowy Najmu (Załącznik nr 2), Formularzem Oferty (Załącznik nr 3) oraz Opiszem Technicznym do Projektu Technologicznego Baru i Zaplecza w IMDiK PAN (Załącznik nr 4).***

II.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI NAJMU

1. Wydanie Lokalu nastąpi protokolarnie po podpisaniu Umowy, ze szczegółowym opisem lub rzutem pomieszczeń oraz wyliczeniem sprzętu i mebli w ciągu 7 dni od zawarcia umowy. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności w Lokalu w terminie 14 dni od zawarcia umowy.
2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt dokona niezbędnego wyposażenia Lokalu w rzeczy ruchome w celu dostosowania go do prowadzenia swojej działalności.
3. Najemca będzie użytkował Lokal wyłącznie w celu prowadzenia usługi cateringowej i sprzedaży towarów określonych niniejszą Umową na potrzeby użytkowników nieruchomości położonej przy ul. A. Pawińskiego 5, tj. w celu prowadzenia bufetu pracowniczego. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal wyłącznie zgodnie z Opiszem Technicznym zatwierdzonym przez Rzecznawcę ds. Sanitarnohigienicznych zawartym w Załączniku nr 4 do Umowy.
4. Bufet będzie czynny we wszystkie dni robocze, w których pracuje IMDiK PAN w godzinach 9:00 – 17:00. Oferent musi zaproponować takie godziny serwowania menu aby śniadania były dostępne od godziny otwarcia a obiady do godziny zamknięcia.

5. **Prowadzenie bufetu polegać będzie na: zapewnieniu posiłków śniadaniowych i obiadowych, zimnego bufetu, artykułów cukierniczych oraz zimnych i ciepłych napojów. Najemca nie może prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych, tytoniu oraz innego potencjalnie niebezpiecznego asortymentu (wszelkie wątpliwości w tym zakresie należy każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym).** Najemca wprowadzi do codziennej sprzedaży, w szczególności:
 - 1) menu śniadaniowe – kanapki, sałatki, nabiał, wędliny, ryby, ewentualnie inne przekąski,
 - 2) menu obiadowe, obejmujące każdego dnia co najmniej 2 zestawy obiadowe, w tym minimum 1 zestaw obiadowy mięsny i minimum 1 zestaw obiadowy wegetariański,
 - 3) ponadto – napoje gorące (kawa, herbata), soki, produkty mleczne (jogurty, serki, itp.), woda gazowana/niegazowana, napoje gazowane/niegazowane, kompot, owoce, wyroby cukiernicze i słodczyce.
6. Najemca nie może przygotowywać na miejscu dań obiadowych – dania obiadowe muszą być przywożone na miejsce transportem Najemcy i mogą być przechowywane w podgrzewaczach lub w ladach termicznych.
7. Dopuszcza się przygotowywanie na miejscu jedynie śniadań, ciepłych i zimnych przekąsek oraz innych potraw, których przygotowywanie nie wiąże się z uciążliwymi zapachami.
8. Oferent będzie zobowiązany do przestrzegania w pomieszczeniach zakazów powszechnie obowiązujących, w szczególności zakazu palenia tytoniu i papierosów elektronicznych oraz sprzedaży i spożywania napojów alkoholowych.
9. **Najemca zapewni możliwość zakupu przez pracowników IMDiK PAN posiłków z upustem wskazanym w ofercie.** Pracownicy legitymują się identyfikatorami pracowniczymi.
10. Posiłek pracowniczy składał się będzie z: zupy, dania głównego, napoju. Będzie dostępny również w wariacie wegetariańskim.
11. Najemca zapewni korzystającym z bufetu codziennie informacje dotyczące oferowanych w sprzedaży w danym dniu zestawów obiadowych.
12. Najemca zobowiązany jest do dbania o porządek na powierzchni konsumpcyjnej.
13. Najemca musi zaoferować możliwość płatności za produkty zarówno gotówkowo, jak i bezgotówkowo (w technologii stykowej i bezstykowej). Z tytułu płatności bezgotówkowych Najemca nie może pobierać prowizji, jak również ustalać limitu, od którego możliwe jest bezgotówkowe dokonanie płatności.
14. Pozostałe warunki Najmu zawarte są w projekcie Umowy najmu, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego Ogłoszenia.

III.

ZASADY WNOSZENIA WADIUM

1. Wadium może być wniesione w:
 - 1) pieniądzu na rachunek bankowy IMDiK PAN nr 07 1130 1017 0020 1471 1620 0001 z zaznaczeniem celu wpłaty: „Wadium Przetarg na najem Lokalu użytkowego (bufet) zlokalizowanego w budynku D przy ul. A. Pawińskiego 5,02-106 Warszawa”,
 - 2) obligacjach Skarbu Państwa,
 - 3) papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego.

2. **Wadium należy wnieść do dnia 23.07.2024 do godziny 13:00.** W przypadku wnoszenia wadium w pieniądzu za dzień wniesienia wadium uznaje się dzień zaksięgowania płatności na rachunku bankowym IMDiK PAN.
3. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu najmu. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu, przez uczestnika który przetarg wygrał podlega zwrotowi niezwłocznie po wpłaceniu pierwszego czynszu najmu.
4. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zwraca się niezwłocznie po zamknięciu lub unieważnieniu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od dnia zamknięcia lub unieważnienia przetargu.

IV.

KRYTERIA OCENY OFERT

1. **Przy wyborze najkorzystniejszej oferty komisja przetargowa będzie brała pod uwagę następujące kryteria:**
 - 1) **zaoferowaną cenę za najem,**
 - 2) **upust w postaci procentowej na obiady dla pracowników IMDiK PAN.**
2. Ocenie podlegają nie odrzucone oferty według kryterium:
 - 1) cena miesięczna czynszu – waga 70%,
 - 2) procentowy upust na posiłki dla pracowników IMDiK PAN – waga 30% .
3. W kryterium „cena miesięczna czynszu” (X_c) liczba zdobytych przez Oferenta punktów wyliczona zostanie według następującej formuły:
$$X_c = (\text{cena miesięczna czynszu oferty badanej} / \text{najwyższa oferowana cena miesięczna czynszu}) \times 70.$$
4. W kryterium „procentowy upust na posiłki dla pracowników IMDiK PAN” (X_p) liczba zdobytych przez Oferenta punktów wyliczona zostanie według następującej formuły:
$$X_p = (\text{procentowy upust na posiłki dla pracowników IMDiK PAN}) \times 30.$$
5. Organizator przetargu wyliczy ostateczną wartość punktową każdej oferty w sposób następujący:
$$X = X_c + X_p$$

Gdzie:

X – łączna wartość punktowa oferty.

X_c – wartość punktowa badanej oferty w kryterium „cena czynszu”.

X_p – wartość punktowa oferty w kryterium „procentowy upust na posiłki dla pracowników IMDiK PAN”.

V.

ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Oferent składa:
 - 1) Wypełniony Formularz Oferty (Załącznik nr 3) opatrzony datą oraz czytelnym podpisem Oferenta,
 - 2) dodatkowo podmioty będące osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą, osobami fizycznymi prowadzącymi gospodarstwo rolne, osobami prawnymi, organizacjami

społecznymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej składają:

- a) aktualny odpis z właściwego rejestru lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 685 z późn. zm.) albo aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
 - b) gdy oferentem są wspólnicy spółki cywilnej – umowę spółki z potwierdzeniem aktualności dokumentu przez osobę uprawnioną do reprezentowania podmiotu poprzez dokonanie stosownej adnotacji w dokumencie,
 - c) w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej – informacja dotycząca wspólników mających prawo prowadzenia spraw spółki lub reprezentowania spółki lub członków organów zarządzających lub nadzorczych, a także pełnomocników lub prokurentów, którzy będą ją reprezentować w przetargu,
 - d) pełnomocnictwo w formie pisemnej – szczególne, ogólne lub rodzajowe upoważniające do reprezentowania w postępowaniu przetargowym podmiotu, w imieniu którego pełnomocnik występuje i składania oświadczeń woli w prowadzonym przetargu,
 - e) dokumenty, o których mowa w pkt. a) i b) mogą być przedstawione w kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania uczestnika przetargu po okazaniu oryginałów. Pozostałe dokumenty winny zostać złożone w oryginale. Na równi z oryginałem traktowany jest odpis poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza oraz wszelkie wydruki dokumentów, które z mocy przepisów prawa traktowane są jako oryginały.
- 3) Dowód wniesienia wadium.
3. Oferent będący osobą fizyczną, przedstawiciel uczestnika przetargu oraz osoba uprawniona do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej jest zobowiązana do przekazania na żądanie danych obejmujących: imię (imiona), nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, w tym adres elektroniczny. W przypadku osoby nieposiadającej obywatelstwa polskiego zamiast numeru PESEL przekazuje się numer paszportu lub innego dokumentu tożsamości.
4. Cudzoziemcy mogą uczestniczyć w przetargu oraz w rokowaniach dotyczących nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278 z późn. zm.).
5. Zainteresowani mogą brać udział w postępowaniu osobiście lub przez pełnomocników.
6. Wszelkie dokumenty i oświadczenia powinny być składane na piśmie w języku polskim. Dokumenty i oświadczenia składane w języku innym niż polski powinny być przedkładane wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski. Zagraniczne dokumenty urzędowe powinny być przedkładane z uwierzytelnionym tłumaczeniem na język polski, spełniać wymogi co do legalizacji (*apostille*) oraz powinny być poświadczane przez właściwy konsulat/Ambasadę RP, który powinien także stwierdzić zgodność z prawem miejscowym formy sporządzenia dokumentu, chyba że przepisy prawa lub umowy międzynarodowe stanowią inaczej.
- 7. Oferty należy składać w zamkniętej kopercie, ostemplowanej bądź podpisananej w miejscu zaklejenia, w Kancelarii IMDIK PAN, pokój D211 w Warszawie przy ul. A. Pawińskiego 5, osobiście lub pocztą, w terminie do dnia 26.07.2024 r. do godz. 13:00**

z napisem na kopercie:

„PRZETARG NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO (BUFET), ZLOKALIZOWANEGO W BUDYNKU D PRZY UL. A. PAWIŃSKIEGO 5, 02-106 WARSZAWA”.

VI.

WYMOGI FORMALNE OFERTY

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Oferta powinna być sporządzona w jednym egzemplarzu, w języku polskim na załączonym edytowalnym Formularzu oferty.
3. Oferta musi być podpisana przez Oferenta. W przypadku, gdy Oferenta reprezentuje pełnomocnik, do oferty musi być załączone pełnomocnictwo podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta lub przez Oferenta, określające jego zakres.
4. Zabrania się dokonywania zmian przy użyciu wszelkich maskujących sposobów, np. zamazywanie, zaklejenie, korektorowanie.
5. Wszelkie poprawki w treści oferty, jakie Oferent zamierza nanieść (podczas przygotowywania oferty) mogą być dokonane tylko poprzez jednokrotne przekreślenie treści, a następnie wpisanie poprawnej treści i parafowanie obok wniesionej poprawki.
6. Nie zaleca się załączania do oferty innych dokumentów niż wymagane przez Organizatora przetargu.

VII.

PRZETARG

1. Dyrektorowi IMDiK PAN przysługuje prawo odwołania ogłoszonego przetargu, jego zamknięcia lub unieważnienia w każdym czasie bez podania przyczyny.
2. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
3. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
4. O wynikach przetargu oferenci będą zawiadomieni telefonicznie oraz mailowo.
5. Jeżeli oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza odmówi podpisania umowy lub podpisanie umowy nie będzie możliwe z przyczyn leżących po jego stronie, IMDiK PAN dokona zatrzymania wadium.
6. Termin otwarcia przystosowanego lokalu (bufetu) ustala się maksymalnie na okres do 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego.

VIII.

TERMIN I MIEJSCE CZĘŚCI JAWNEJ PRZETARGU

1. Część jawna przetargu zostanie przeprowadzona **w dniu 31.07.2024 r. o godz. 12:00** w szklanej sali konferencyjnej na parterze w siedzibie IMDiK PAN ul. A. Pawińskiego 5, 02-106 Warszawa przy udziale powołanej do czynności Komisji Przetargowej.
2. Oferty złożone po terminie nie będą otwierane i podlegają odrzuceniu z powodu ich złożenia po terminie.

IX.

WIZJA LOKALNA

Oferenci mogą dokonać wizji przedmiotowego Lokalu po uprzednim umówieniu telefonicznym bądź mailowym z panią Pauliną Zieniewską nr telefonu 22 608 65 51, mail: pzieniewska@imdik.pan.pl. Pod wskazanymi kanałami do kontaktu można również uzyskać szczegółowe informacje odnośnie Lokalu.

X.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Po zakończeniu przetargu Oferent, którego oferta uznana została za najkorzystniejszą będzie zobowiązany do zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez Organizatora przetargu. Zawarcie umowy powinno nastąpić najpóźniej w terminie 10 dni od daty ogłoszenia przez Organizatora wyników przetargu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku wpływu skargi termin ten może zostać przedłużony.
2. Termin związania ofertą wynosi 30 dni licząc od dnia otwarcia ofert.
3. Oferent, zobowiązany jest nie później niż w dniu podpisania umowy wnieść kaucję w wysokości równowartości trzymiesięcznej opłaty z tytułu czynszu, wskazanej w ofercie, powiększonej o należny podatek VAT na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora przetargu. Środki wpłacone na poczet kaucji stanowią zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu.
4. Oferent, z którym zostanie podpisana umowa, zobowiązany jest do uzyskania zgody Państwowej Inspekcji Sanitarnej na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu – jeśli wymagane.
5. W przypadku gdy wybrany Oferent uchyla się od zawarcia Umowy najmu Organizator przetargu ma prawo zawrzeć umowę z kolejnym Oferentem, który uzyskał kolejno najwyższą ilość punktów w kryterium oceny ofert.

XI.

ZAŁĄCZNIKI STANOWIĄCE INTEGRALNĄ CZĘŚĆ OGŁOSZENIA

Integralną część ogłoszenia stanowią następujące Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Regulamin przeprowadzania przetargów oraz rokowań na sprzedaż, najem i dzierżawę prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Instytutu Medycyny Doświadczalnej i Klinicznej im. Mirosława Mossakowskiego Polskiej Akademii Nauk.
2. Załącznik nr 2 - Projekt Umowy Najmu lokalu użytkowego (bufet) zlokalizowanego na parterze w budynku D przy ul. A. Pawińskiego 5, 02-106 Warszawa.
3. Załącznik nr 3 - Formularz Oferty.
4. Załącznik nr 4 - Opis techniczny do projektu technologicznego baru i zaplecza w IMDiK PAN.

DYREKTOR INSTYTUTU

Prof. dr hab. Leonora Bużańska