

## **Regulamin Konkursu na najem punktu gastronomicznego**

### **Zwany dalej jako „Regulamin”**

#### **I. Podstawa prawna**

Postępowanie konkursowe w sprawie zawarcia umowy najmu prowadzone jest na podstawie przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 Kodeksu Cywilnego (dalej jako „KC”), ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z dnia 20 lipca 2018 r. (dalej jako „PSWN”) oraz ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (dalej jako UZZMP”). Do niniejszego postępowania nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

#### **II. Wynajmujący**

1. Wynajmującym jest Akademia Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej, do której należy lokal będący przedmiotem postępowania na wyłonienie jego najemcy.
2. Siedziba Wynajmującego znajduje się przy ul. Szczęśliwickiej 40 w Warszawie (02-353), telefon kontaktowy 22 589 36 00, adres email: aps@aps.edu.pl.

#### **III. Przedmiot Postępowania**

1. Postępowanie jest prowadzone w celu wyboru najemcy punktu użytkowego, którego przeznaczeniem jest prowadzenie działalności gastronomicznej. Minimalny zakres działalności gastronomicznej, jaką zobowiązany jest prowadzić najemca został określony poniżej w Regulaminie.
2. Przedmiotem najmu jest część parteru nowo wybudowanego budynku D w kompleksie budynków Akademii Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej przy ul. Szczęśliwickiej 40. Powierzchnia najmu wynosi 16-18 m<sup>2</sup>. Jest to miejsce posiadające ciąg komunikacyjny.
3. Załącznik nr 1 do Regulaminu zawiera:
  - 1) umiejscowienie bufetu w budynku – rysunek 1;
4. Budynek, w którym znajduje się punkt położony jest w Warszawie, dzielnicy Ochota przy ul. Szczęśliwickiej 40. Na zachód od budynku w odległości 500 m znajduje się Dworzec Zachodni (kolejowo – autobusowy). Kampus APS graniczy z parkiem zachodnim przyjaznym dla spacerowiczów i dzieci (plac zabaw). Do centrum dojechać można komunikacją miejską w ciągu kilku minut. Na terenie kampusu Akademii Pedagogiki Specjalnej znajdują się dwa bufety. Pierwszy z nich usytuowany jest w budynku A na parterze obok wejścia do Uczelni a drugi na pierwszym piętrze budynku C. Ponadto na terenie kampusu znajduje się punkt ksero oraz stojak rowerowy oferujący kawę.
5. Konkurs ma charakter jednoetapowy.

6. Wynajmujący umożliwi przeprowadzenia wizji za uprzednim umówieniem się poprzez złożenie wniosku na adres poczty elektronicznej mwojciechowski@aps.edu.pl.
7. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania punktu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu, a także do wyposażenia punktu na własny koszt w niezbędny sprzęt ppoż. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość w najmowanym punkcie.
8. Najemca zobowiązany jest do pokrycia, o ile zajdzie taka potrzeba, kosztów podatku od nieruchomości od powierzchni będącej przedmiotem najmu.

#### **IV. Wymagania wobec prowadzenia punktu gastronomicznego**

1. Najemca będzie prowadził w wynajmowanym punkcie działalność gastronomiczną. Sprzedaż odbywać się będzie na rzecz pracowników i studentów ASP jak też innych osób.
2. Najemca zapewnia, że będzie prowadził sprzedaż: napoje bezalkoholowe w tym kawa, herbata (różne rodzaje), przekąski zimne bez podgrzewania, kanapki, słodczyce, dostęp do różnego rodzaju mleku bez cukru, oferta dla vegan i inne. Asortyment powinien być zróżnicowany i dostosowany do różnych odbiorców.
3. Najemca zapewnia działanie bufetu w dni kiedy prowadzone jest kształcenie studentów w godzinach pracy Wynajmującego – w dniach poniedziałek-piątek w godzinach od 7.30 do 17.00, a w sobotę i w niedzielę w godzinach od 7.30 do 17.00. Godziny działania bufetu mogą być dłuższe z zastrzeżeniem godzin funkcjonowania Wynajmującego z wyłączeniem terminu od 15 lipca do 15 września.
4. Najemca wyraża zgodę na to aby podczas uroczystości akademickich, po uprzednim powiadomieniu, zaprzestać działalności w danym terminie.
5. Najemca jest zobowiązany do dostosowania cennika do możliwości finansowych studentów, którzy będą głównymi odbiorcami usług gastronomicznych w tym zestaw dnia: np. napój gorący plus kanapka.
6. Najemca nie jest uprawniony do sprzedaży napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
7. Wynajmujący może zażądać wycofania ze sprzedaży asortyment.

#### **V. Wymagania wobec przygotowania i organizacji punktu gastronomicznego**

1. Najemca jest zobowiązany do przeprowadzenia niezbędnych prac adaptacyjnych oraz uzyskania własnym zakresie i na własny koszt wszystkich przewidzianych prawem zezwoleń do prowadzenia działalności gastronomicznej w wynajmowanym punkcie.
2. Najemca jest zobowiązany do wykonania wykończenia wynajmowanej powierzchni w określonym standardzie i projekcie wykonania, który musi zostać zaakceptowany przez

Wynajmującego. Przedmiot najmu zostanie przekazany Wykonawcy w tzw. stanie surowym tzn. wylewkę betonową oraz otynkowane ściany. Najemca w swoim zakresie musi min. zainstalować zlew, meble.

3. Wraz z ofertą Najemca składa koncepcję wykończenia i oraz umeblowania punktu, spełniającą wymagania określone poniżej.
4. Koncepcja będzie podstawa do uzgodnienia standardu wykończenia i umeblowania pomieszczeń z Wynajmującym. Koncepcja wykończenia musi być spójna ze standardami wykończenia pomieszczeń budynku D.
5. Lokal powinien zostać doposażony przez najemcę w niezbędne urządzenia i sprzęt (pozostające jego własnością) umożliwiające prowadzenie działalności gastronomicznej, w tym: wyciąg kuchenny, urządzenia chłodnicze, wyposażenie kuchni odpowiednio do sposobu prowadzenia działalności, sztućce, zastawę stołową, garnki, naczynia itp. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **VI. Okres trwania najmu**

1. Wymagane jest zawarcie umowy na okres 5 lat. Zakłada się możliwość przedłużenia umowy do maksymalnie 10 lat, z zastrzeżeniem, że w okresie trwania najmu czynsz nie może przekroczyć łącznej kwoty 2 000 000 zł.
2. Termin rozpoczęcia najmu – po przekazaniu w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu – założeniem jest podpisanie protokołu.
3. Termin rozpoczęcia świadczenia usług przez najemcę – niezwłocznie od udostępnienia punktu, jednak nie później niż od miesiąca następnego po przekazaniu punktu i rozpoczęcia roku akademickiego 2023/2024. W lokalu prowadzone są prace remontowe co może przedłużyć oddanie punktu do najemcy.
4. W przypadku niepodpisania umowy najmu przez wybranego najemcę w terminie określonym w mailu przez Wynajmującego, Wynajmujący zastrzega możliwość wybrania kolejnej oferty o największej liczbie punktów.
5. Czynsz naliczany jest od uruchomienia działalności bufetu.

## **VII. Koszty**

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu miesięcznego w wysokości wynikającej z oferty.
2. Miesięczny czynsz najmu nie może być niższy niż 2000zł netto. Podana cena stawki czynszu musi być wyrażona w PLN. Podana w ofercie stawka czynszu, w tym cena jednostkowa ma charakter ryczałtowy i nie podlega zmianie. Cenę należy podać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
3. Najemca poza zapłatą czynszu Wynajmującemu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z prowadzeniem działalności w punkcie, w tym za:

- 1) Zimną i ciepłą wodę zgodnie ze wskazaniem licznika,
- 2) Odprowadzanie ścieków,
- 3) Energię elektryczną zgodnie ze wskazaniem licznika,
- 4) Centralne ogrzewanie proporcjonalnie do m<sup>2</sup>.
- 5) Wywóz odpadów komunalnych;

### **VIII. Uczestnicy konkursu**

1. Uczestnikami konkursu, zwani dalej też najemcami, mogą być osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej.
2. Udział w postępowaniu mogą brać udział uczestnicy posiadający uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
3. Oferty nie mogą złożyć podmioty, które złożyły wniosek o upadłość lub wobec których ogłoszono upadłość lub które otworzy likwidację lub wobec których toczy się postępowanie upadłościowe.
4. Uczestnikami mogą być podmioty wykazujące się posiadaniem środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości nie mniejszej niż 20 000 zł.
5. Uczestnikami nie mogą być podmioty (osoby fizyczne, spółki kapitałowe i spółki osobowe), którzy zostali skazani prawomocnym wyrokiem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe. Powyższe odnosi się również do członków zarządu, rad nadzorczych, wspólników i prokurentów takich podmiotów.

### **IX. Wymagania wobec oferty i termin składania ofert**

#### ***Termin i sposób składania ofert***

1. Oferty należy składać do końca lipca 2023 r. do końca dnia.
2. Ofertę należy złożyć na adres mailowy mwojciechowski@aps.edu.pl. UWAGA! – liczy się data, godzina i minuta wpływu oferty na ww. adres mailowy.
3. W tytule maila należy wpisać: „Oferta APS najem bufetu nie otwierać przed 31 lipca 2023 r., godzina 00.01”.
4. UWAGA: ze względu na ograniczony limit przesyłu do 30 MB, oferta nie może przekraczać tej wielkości.
5. W przypadku złożenia ofert w plikach skompresowanych, wymaga się formatu .ZIP

### **Wymagania co do formy oferty**

6. Oferta winna być sporządzona w języku polskim.
7. Ofertę należy złożyć:
  - 1) sporządzoną pisemnie z odręcznym podpisem uprawnionej osoby, a następnie zeskanowaną i przekazaną na wskazany powyżej adres mailowy,  
**albo**
  - 2) sporządzoną elektronicznie z podpisem elektronicznym kwalifikowanym
8. Oferta winna być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Najemcy.
9. Najemca może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie większej liczby ofert spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez danego Najemcę w odpowiedzi na niniejsze postępowanie.
10. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty. Wynajmujący nie odpowiada za koszty poniesione przez najemcę w związku z przygotowaniem i złożeniem oferty.

### **Zawartość oferty**

11. Oferta składa się z:
  - 1) Formularza ofertowego. Wzór formularza oferty zawiera Załącznik nr 1 do Regulaminu;
  - 2) Dokumentów wykazujące umocowanie osoby podpisującej formularz ofertowy (CEIDG/KRS/Pełnomocnictwa);
  - 3) Informacji z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzające wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową najemcy, w okresie nie wcześniejszym niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert na wykazanie wymogu zdolności w postaci 50 000 zł.
  - 4) Koncepcji wykończenia oraz umeblowania bufetu. Koncepcja powinna zawierać:
    - a) Rysunek przedstawiający rozmieszczenie mebli oraz ich liczbę; Wymagane jest uwzględnienie mebli jadalnianych i bankietowych
    - b) Opis standardu wykończenia pomieszczeń;
12. Zaoferowane ceny będą obowiązywały Wykonawcę w toku realizacji Umowy.
13. W przypadku braku złożenia dokumentów, o których mowa w ust. 11 pkt 3 lub 4, Wynajmujący wezwie do złożenia dokumentu w terminie 3 dni w taki sposób jak została złożona oferta. Wezwanie będzie przesłane mailem na adres podany w ofercie.

## **Zmiany i wycofanie oferty**

14. Przed upływem terminu składania ofert Najemca może wprowadzić zmiany do złożonej oferty lub wycofać ofertę. Zmiany lub wycofanie muszą być doręczone Wynajmującemu mailem przed upływem terminu składania ofert. Oświadczenie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu powinno być złożone tak jak oferta a tytuł e-maila zawierać oznaczenie wyrazami odpowiednio „ZMIANA” lub „WYCOFANIE”.
15. Najemca nie może wycofać oferty i wprowadzać zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.

## **X. Ocena ofert. Kryteria**

1. Zamawiający przy wyborze oferty zastosuje następujące kryteria:
  - 1) kryterium A - oferowana kwota wysokości czynszu brutto za 1 miesiąc – waga 80%;
  - 2) kryterium B – koncepcja wykończenia oraz umeblowania bufetu – waga 20 %
2. Poszczególne kryteria będą oceniane w następujący sposób:
  - 1) Kryterium A oferowana kwota wysokości czynszu brutto za 1 miesiąc

Ocenie podlega zaoferowana wysokość czynszu brutto za 1 miesiąc najmu.

Oferta na najwyższą kwotę zaoferowanego czynszu brutto otrzyma maksymalną liczbę punktów – 65. Pozostałe oferty zgodnie z wzorem:

$$P_{An} = (C_{An} : C_{Amax}) \times 80$$

gdzie:

n - numer oferty,

P<sub>An</sub> - liczba punktów uzyskanych przez badaną ofertę „n” w ramach kryterium A,

C<sub>Amax</sub> - najwyższa zaproponowana kwota czynszu brutto za 1 miesiąc

C<sub>An</sub> – kwota czynszu brutto za 1 miesiąc zaproponowana w badanej ofercie „n”

- 2) Kryterium B – koncepcja wykończenia oraz umeblowania bufetu

Ocenie polega złożona koncepcja wykończenia oraz umeblowania bufetu. Pod uwagę brana będzie jakość materiałów wykończeniowych i umeblowania, estetyka, ergonomika zagospodarowania przestrzeni.

W ramach tego kryterium każdy z członków komisji konkursowej może przyznać od 0 do 5 punktów. Oferta oceniana otrzymuje liczbę punktów stanowiącą średnią arytmetyczną wyliczoną z ocen członków komisji, do dwóch miejsc po przecinku. W przypadku braku przedłożenia koncepcji uczestnik otrzymuje 0 pkt. Przyznanie punktów przez każdego z członków komisji nie wymaga uzasadnienia i stanowi jego subiektywną ocenę.

3. Wynajmujący powoła komisję konkursową składającą się z minimum 3, a maksimum 5 osób. Rolą Komisja jest przede wszystkim ocena w ramach kryterium E. Komisja dokonuje również czynności otwarcia ofert, z czego sporządza się protokół.
4. Punkty uzyskane z poszczególnych kryteriach zostaną zsumowane. Oferta z najwyższą liczbą punktów zostanie uznana za najkorzystniejszą

#### **XI. Odrzucenie ofert**

1. Wynajmujący odrzuca ofertę Najemcy jeśli:
  - 1) jest niezgodna z Regulaminem lub z Umową;
  - 2) nie złoży informacji potwierdzającej zdolność finansową;
  - 3) została podpisana przez osobę, która nie jest uprawniona do działania w imieniu danego najemcy;
  - 4) została złożona po terminie składania ofert;
  - 5) oferta będzie nieważna w oparciu o przepisy prawa powszechnie w Polsce obowiązującego;
  - 6) cena miesięcznego czynszu jest niższa niż czynsz minimalny wskazany w Regulaminie.
2. Informacja o odrzuceniu będzie zawarta w informacji o wyborze oferty i zawierać będzie wskazaną podstawę odrzucenia.

#### **XII. Zakończenie postępowania**

1. Wynajmujący wybierze Najemcę, który złożył ofertą najkorzystniejszą z zastrzeżeniem pkt 2.
2. Wynajmujący nie wybierze Najemcy jeśli:
  - 1) nie złożono żadnej ważnej oferty;
  - 2) Najemca odmówił popisania umowy najmu;
  - 3) wystąpiła nieusuwalna wada postępowania.
3. Wynajmujący w przypadkach z pkt 2 unieważnia postępowanie.
4. O wyborze najkorzystniejszej oferty lub o unieważnieniu postępowania, Wynajmujący zawiadomi niezwłocznie wszystkich uczestników, którzy przesłali oferty w wyznaczonym terminie, zawiadamiając jednocześnie wybranego uczestnika o złożeniu najkorzystniejszej oferty w postaci elektronicznej na adres e-mail wskazany w ofercie.
5. Informacja o wyniku postępowania upubliczniona na stronie internetowej postępowania.

### **XIII. Umowa**

1. Wzór umowy stanowi Załącznik nr 3 do Regulaminu. Umowa zostanie zawarta nie później niż w terminie 10 dni od dnia opublikowania informacji o wyborze.
2. Na podpisanie umowy nie jest konieczne uzyskanie zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w trybie art. 423 ust. 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1668) w zw. z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym gdyż wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej rozumiana jako wartość świadczeń za cały czas obowiązywania niniejszej Umowy nie przekracza kwoty 2 000 000 zł na dzień wejścia umowy w życie.
3. Jeżeli Najemca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie kaucji, Wynajmujący może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.

### **XIV. Informacje o sposobie porozumiewania się oraz wyjaśnienia**

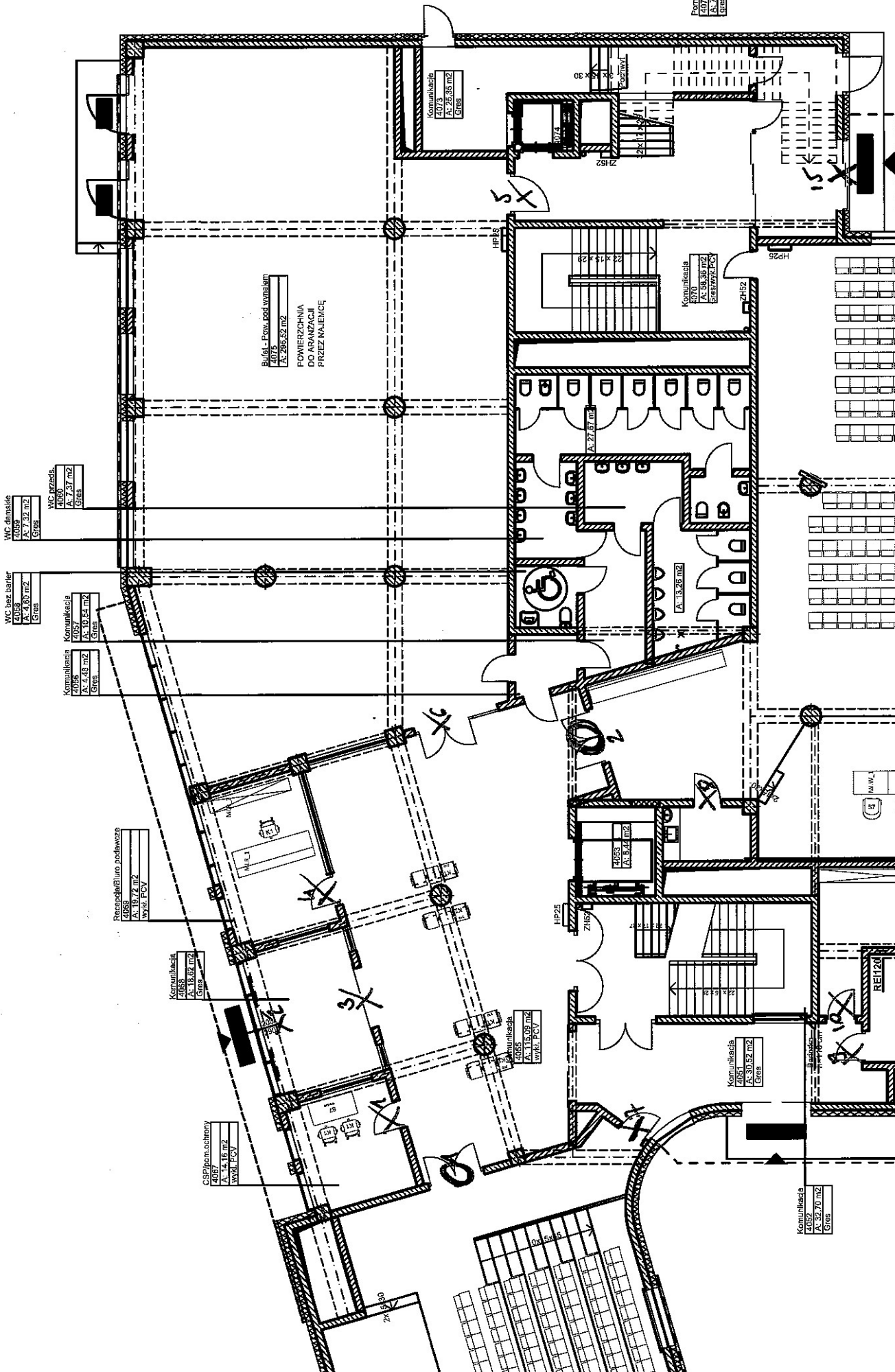
1. Dokumentacja konkursu umieszczona jest na stronie internetowej.....
2. Na stronie internetowej konkursu opublikowane zostaną informacje:
  - 1) z otwarcia oferta, który wpłynęły, wraz z podaniem zaproponowanych stawek czynszu, cen ocenianych posiłków oraz wysokości rabatu
  - 2) o wyborze oferty wraz z informacją o odrzuceniu ofert;
3. Na stronie internetowej konkursu publikowane będą wszelkie wyjaśnienia oraz zmiany dokumentacji.
4. Informacje publikowane na stronie, poza informacją do Najemcy, którego oferta została wybrana, nie będą odrębnie przesyłane do pozostałych najemców.
5. Najemca może zwrócić się do Wynajmującego o wyjaśnienie treści Regulaminu lub innych dokumentów.
6. Wynajmujący obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 3 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego wpłynął do Wynajmującego nie później niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert.
7. Termin związania ofertą wynosi 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert.
8. W postępowaniu komunikacja między Wynajmującym, a najemcami odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poczty elektronicznej oraz za pośrednictwem strony internetowej postępowania.



## **XV. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych:**

Wynajmujący informuje, na podstawie art. 13 i 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), że:

- 1) Administratorem przekazanych danych osobowych jest Wynajmujący
- 2) Dane osobowe będą przetwarzane w celu wybrania najemcy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
- 3) adres mail: odo@aps.edu.pl
- 4) Odbiorcami danych mogą być organy administracji publicznej, osoby lub podmioty biorące udział w postępowaniu i w związku z tym dane osobowe będą przetwarzane w celu związanym z postępowaniem w przedmiocie wyboru najemcy.
- 5) W odniesieniu do danych osobowych decyzję będą podejmowane zgodnie z art. 22 RODO
- 6) Mają Państwo prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO.
- 7) Mają Państwo prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
- 8) Podanie danych osobowych jest dobrowolne ale konieczne do przeprowadzenia postępowania konkursowego



Biurowiec - Posa. pod wentylem  
A. 295.52 m<sup>2</sup>  
KOMUNIKACJA  
DOŁĄCZACI  
PRZEZ NALECNIE

WC damskie  
A. 7.33 m<sup>2</sup>  
G.68

WC męskie  
A. 7.37 m<sup>2</sup>  
G.68

WC bez balii  
A. 4.80 m<sup>2</sup>  
G.68

Komunikacja  
A. 19.54 m<sup>2</sup>  
G.68

Komunikacja  
A. 7.43 m<sup>2</sup>  
G.68

Przebieganie podwieszane  
A. 19.72 m<sup>2</sup>  
WYK. PCV

Komunikacja  
A. 13.82 m<sup>2</sup>  
G.68

GSP/pom.ochrony  
A. 16.72 m<sup>2</sup>  
WYK. PCV

Komunikacja  
A. 13.05 m<sup>2</sup>  
WYK. PCV

Komunikacja  
A. 30.52 m<sup>2</sup>  
G.68

Komunikacja  
A. 32.70 m<sup>2</sup>  
G.68

Komunikacja  
A. 25.35 m<sup>2</sup>  
G.68

Komunikacja  
A. 10.35 m<sup>2</sup>  
G.68

Komunikacja  
A. 13.25 m<sup>2</sup>  
G.68

Kuchnia  
A. 14.14 m<sup>2</sup>  
G.68

M.W.A.  
G.68

REMIZ  
G.68

Komunikacja  
A. 32.70 m<sup>2</sup>  
G.68