

SPECYFIKACJA KONKURSOWA

na najem lokalu użytkowego, przeznaczonego na prowadzenie kawiarni - bufetu gastronomicznego o łącznej powierzchni użytkowej 96,05 m², znajdującej się w budynku nr 48 - Biblioteki Głównej, posadowionym w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej 161.

Budynek nr 48 zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej nr 114/2 o powierzchni 43.7294 ha z obrębem o numerze 1012-1-10-12, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział ksiąg wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA2M/00146521/4.

I. PODSTAWA PRAWNA

Postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu prowadzone jest na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1668), ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz Regulaminu Postępowania Konkursowego stanowiącego Załącznik nr 2 do Regulaminu gospodarowania nieruchomościami Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, wprowadzonego Zarządzeniem nr 6/2020 Rektora SGGW z dnia 18.02.2020r, zamieszczonego na stronie internetowej SGGW pod adresem:

https://sgw0.bg.sggw.pl/F?func=service&doc_library=SGW04&doc_number=000004463&line_number=0002&func_code=WEB-FULL&service_type=MEDIA

1. Postępowanie konkursowe prowadzone jest w trybie pisemnego konkursu ofert wstępnych z dopuszczeniem do ustnych negocjacji. Postępowanie odbywa się w dwóch etapach:
Etap I – pisemny konkurs ofert wstępnych na podstawie publicznego ogłoszenia,
Etap II – ustne negocjacje z oferentami, którzy złożyli oferty wstępne i zostali dopuszczeni do II etapu.
2. Postępowanie prowadzone jest przy udziale Komisji Konkursowej ds. Nieruchomości powołanej Zarządzeniem Rektora Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie nr 105 z dnia 6 października 2020 roku. W pracach Komisji mogą brać udział zaproszeni przez Przewodniczącego konsultanci, którzy nie mają prawa udziału w głosowaniu nad wyborem oferty, a mogą wypowiadać się na temat złożonych ofert wstępnych i dokonywać ich klasyfikacji.

II. WYNAJMUJĄCY

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa, NIP 525-000-74-25, REGON 000001784.

III. PRZEDMIOT KONKURSU

Przedmiotem konkursu jest wybór najemcy lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 96,05 m², znajdującego się w budynku nr 48 - Biblioteki Głównej, posadowionym w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej 161.

W wyniku przeprowadzenia konkursu Wynajmujący planuje zawarcie umowy najmu na okres do 5 lat.

IV. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU KONKURSU

Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie Kampusu SGGW. Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią budynki wydziałowe, domy studenta, dom asystenta. Mapka Kampusu SGGW zamieszczona jest na stronie internetowej Uczelni pod adresem <https://www.sggw.edu.pl/strona-glowna/informacje-praktyczne/kampus/mapa-kampusu/>

Charakterystyka nieruchomości.

Na pomieszczenia kawiarni składają się: jednoprzestrzenna sala konsumpcyjna, przewidziana na 30 miejsc o powierzchni 56,25 m² i otwarte na salę pomieszczenie bufetu o powierzchni 11,51 m² oraz zaplecze kuchenne o łącznej powierzchni 28,29 m². Ponadto na terenie kawiarni znajdują się: pomieszczenie magazynku, zmywalnia naczyń oraz pomieszczenie higieniczno-sanitarne dla obsługi. Pomieszczenia kawiarni stanowią część przyziemia budynku Biblioteki Głównej SGGW. Do pomieszczeń kawiarni prowadzą dwa wejścia usytuowane na klatce schodowej, znajdującej się przy holu z szatnią: jedno dla klientów kawiarni (drzwi przeszklone) oraz drugie dla personelu (drzwi pełne znajdujące się obok wejścia dla klientów). Zgodnie z opracowaniem dr inż. Wiesławy Grzesińskiej „Technologia zaplecza gastronomicznego” z 2008 roku lokal funkcjonować może w formie kawiarni, serwującej dodatkowo krótkie przekąski i dania w ograniczonym asortymencie do dań garmażeryjnych. Przygotowywanie posiłków ograniczone musi być do podgrzewania dań garmażeryjnych.

Pomieszczenia kawiarni wyposażone są w wentylację grawitacyjną i mechaniczną ogólną, wentylację mechaniczną miejscową w postaci wyciągów z nad urządzeń, instalację elektryczną siły i światła, instalację wodną, instalację kanalizacyjną ogólnospławną, instalację kanalizacyjną z części kuchennej z osadnikiem tłuszczu, instalację centralnego ogrzewania wodnego. W pomieszczeniu sali konsumpcyjnej zainstalowane są nawiewy świeżego powietrza (kanały podsufitowe z nawiewnikami, obudowane). Pomieszczenie sali konsumpcyjnej ma sufit podwieszany, w którym prowadzone są instalacje oraz zainstalowane są rastry z oświetleniem. Ściany sali konsumpcyjnej są malowane farbą akrylową, na podłodze znajduje się wykładzina winylowa. W pomieszczeniach zaplecza kuchennego oraz w części bufetu, na posadzce, znajdują się płytki ceramiczne. Pomieszczenia mają system sygnalizacji pożarowej.

Lokal wyposażony jest w kuchnię ceramiczną, okap, regał meblowy ze zlewem i baterią, bufet meblowy z nadstawką, zmywarkę, zlew porządkowy nierdzewny, szafkę, półkę, stół z bateriami – 1500 x 700, stół z baterią – 400 x 600 x 850, stół z baterią – 1000 x 700 x 850, stół – 2000 x 600 x 850, stół – 800 x 600 x 850.

Lokal będzie funkcjonował w dniach i godzinach zaproponowanych przez Najemcę i uzgodnionych z Władzami SGGW.

Udostępnienie przedmiotu konkursu celem zapoznania się z jego stanem technicznym możliwe jest po wcześniejszym uzgodnieniu z Panią Urszulą Czerwoniec - Kierownikiem Działu Gospodarczego nr 1, tel. 22 59 311 39.

V. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO KONKURSU – ETAP I OFERTY WSTĘPNE

Przystępujący do konkursu Oferenci, składając do etapu I oferty wstępne, zobowiązani są spełnić następujące warunki :

- 1) złożyć pisemną ofertę wstępną, spełniającą wymagania opisane w pkt VI niniejszej specyfikacji w zamkniętej kopercie, oznaczonej w następujący sposób :

SZKOŁA GŁÓWNA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO W WARSZAWIE
UL. NOWOURSYNOWSKA 166
02-787 WARSZAWA
„Konkurs na najem kawiarni w budynku 48”
nie otwierać przed 29.06.2022 przed godziną 11.30

w terminie do dnia 28.06.2022 r. do godziny 15.00 w siedzibie SGGW przy ul. Nowoursynowskiej 166, budynek 10, pokój 20, Dział Administrowania Zasobami Użytkowymi,

- 2) wpłacić wadium w wysokości 1.000 zł jeden tysiąc złotych na konto bankowe SGGW nr 77 1240 6003 1111 0000 4942 8931 Bank Polska Kasa Opieki S.A. Oddział w Warszawie, ul. Nowoursynowska 166, w takim terminie aby **nie później niż do dnia 28.06.2022 roku** konto SGGW zostało uznane powyższą kwotą,

Za ofertę złożoną w terminie uważa się ofertę, która do dnia 28.06.2022 roku do godz. 15.00 zostanie doręczona do siedziby SGGW. Złożenie oferty po w/w terminie skutkuje odesłaniem jej bez otwarcia na wskazany na kopercie adres (w przypadku braku adresu zostanie komisyjnie zniszczona).

VI. WYMAGANA TREŚĆ OFERTY WSTĘPNEJ

Przystępujący do konkursu oferenci składają pisemną ofertę wstępną zgodnie z formularzem oferty stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej specyfikacji.

Niezbędnymi elementami oferty wstępnej podlegającymi ocenie w I etapie konkursu są :

- a) proponowana stawka miesięcznego czynszu najmu wyrażona w kwocie netto za cały przedmiot najmu,

Cena wywoławcza stawki czynszu za cały przedmiot najmu wynosi 2689,40 zł netto (słownie: dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt dziewięć zł i 40/100)

- b) proponowany czas najmu,
c) koncepcja przyszłego wykorzystania przedmiotu najmu,
d) zobowiązanie do pokrycia kosztów podatku od nieruchomości od powierzchni będącej przedmiotem najmu lub innych obciążeń publiczno-prawnych związanych z Przedmiotem Najmu oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, jeśli takie zostaną naliczone Wynajmującemu,
e) charakterystyka prowadzonej dotychczasowo działalności przez oferenta,
f) wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, osobowych RODO), oraz UODO Ustawy z dnia 10 maja 2018r o ochronie danych osobowych (Dz.U..2018r.,poz.1000).

Ponadto oferta wstępna winna zawierać następujące elementy podlegające ocenie formalnej w I etapie postępowania :

- a) dane oferenta (nazwa, adres, nip, regon, telefon kontaktowy, mail),
b) dowód uiszczenia wadium,
c) podanie numeru rachunku bankowego do zwrotu wadium,

- d) podanie terminu związania ofertą wstępną – 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert,
- e) w przypadku prowadzonej działalności gospodarczej aktualny dokument potwierdzający status prawny oferenta - KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, z datą wystawienia nie przekraczającą 3 miesięcy przed datą złożenia oferty lub wydruk ze strony internetowej Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wraz z potwierdzoną własnoręcznym podpisem oferenta informacją, iż dane figurujące na wydruku są zgodne ze stanem rzeczywistym, decyzja w sprawie nadania NIP, REGON (kopie ww. dokumentów opatrzone klauzulą „za zgodność z oryginałem” oraz podpisem oferenta),
- f) w przypadku prowadzonej działalności gospodarczej aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału ZUS potwierdzające odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
- g) w przypadku osoby nie prowadzącej działalności gospodarczej kserokopie obu stron dowodu osobistego (kopie ww. dokumentów opatrzone klauzulą „za zgodność z oryginałem” oraz podpisem oferenta),
- h) oferta winna mieć kolejno ponumerowane i podpisane strony wraz z załącznikami.

VII. OTWARCIE OFERT WSTĘPNYCH

Publiczne otwarcie ofert wstępnych nastąpi w dniu 29.06.2022 roku o godz. 11.30 w Rektoracie przy ul. Nowoursynowskiej 166 w Warszawie.

VIII. OCENA OFERT WSTĘPNYCH – DOPUSZCZENIE DO II ETAPU KONKURSU

Komisja Konkursowa na posiedzeniu niejawnym dokona formalnej i merytorycznej oceny złożonych i otwartych ofert wstępnych.

Oferty wstępne nie spełniające warunków formalnych zostaną odrzucone.

Do II etapu postępowania konkursowego zaproszeni zostaną maksymalnie **3 (trzej)** oferenci, których oferty wstępne zostaną przez Komisję Konkursową ocenione najwyżej.

Ocena będzie dokonana w oparciu o następujące kryteria i przyznane im wagi:

Lp	Nazwa kryterium	Waga	Sposób punktowania – suma punktów danego kryterium
1.	Czynsz najmu (CN)	70 %	$\frac{\text{proponowany czynsz oferty badanej}}{\text{proponowany czynsz oferty najwyższej lub stawki czynszu z operatu szacunkowego}} \times 100 \times 70\%$
2.	Koncepcja wykorzystania przedmiotu najmu (Punkty od 0-100) (KW)	30 %	$\frac{\text{ilość punktów przyznana ofercie badanej}}{\text{ilość punktów oferty najwyższej ocenionej lub maksymalnej możliwej do uzyskania ilości punktów}} \times 100 \times 30\%$

Ocena końcowa (OK) danej oferty wynosić będzie sumę punktów otrzymanych przez daną ofertę we wszystkich kryteriach (OK= CN + KW).

W zakresie kryterium Koncepcji wykorzystania przedmiotu najmu **KW** Komisja Konkursowa przyznaje ilość punktów w skali od 0-100. Dopuszcza się przyznanie ocen maksymalnych więcej niż jednej ofercie. Przyznanie przez Komisję Konkursową punktów w zakresie w/w kryteriów nie wymaga pisemnego uzasadnienia.

W przypadku jeśli po dokonaniu oceny formalnej pozostanie tylko jedna oferta podlegająca ocenie merytorycznej przechodzi ona do dalszego etapu tylko wówczas, gdy zostanie jej przyznane więcej niż 50 punktów w zakresie kryterium Koncepcji wykorzystania przedmiotu najmu.

Komisja Konkursowa może żądać udzielenia dodatkowych wyjaśnień, co do treści oferty w formie ustnych wyjaśnień do protokołu lub na piśmie oraz uzupełnienia brakujących dokumentów, wymaganych zgodnie z niniejszą specyfikacją konkursową.

Oferentom których oferty zostały odrzucone lub których oferty nie zostały dopuszczone do II etapu konkursu wpłacone wadium w kwocie nominalnej zostanie zwrócone w terminie 7 dni od zakończenia I etapu konkursu na podany w ofercie rachunek bankowy.

Zakończenie I etapu konkursu potwierdza się Protokołem Końcowym I Etapu Konkursu, sporządzonym przez Komisję Konkursową na posiedzeniu niejawnym. W protokole tym podaje się wyniki oceny formalnej wszystkich złożonych ofert, oraz podaje się oferentów dopuszczonych do II etapu konkursu wraz z przyznaną im oceną całkowitą. Odpis protokołu przesłany zostanie wszystkim oferentom biorącym udział w I etapie postępowania drogą mailową.

IX. NEGOCJACJE – II ETAP KONKURSU

W II (drugim) etapie konkursu Komisja Konkursowa zaprasza do negocjacji dopuszczonych oferentów.

Negocjacje dotyczą :

- a. kwoty opłat za najem lokalu,
- b. innych elementów umowy najmu oznaczonych w projekcie umowy „do negocjacji”, będącego **Załącznikiem nr 2** do niniejszej specyfikacji.

Negocjacje prowadzone będą indywidualnie z oferentami w siedzibie SGGW. Z przeprowadzonych z danym oferentem negocjacji Komisja Konkursowa sporządza protokół. W protokole tym wymienia się ostateczną, wynegocjowaną kwotę netto czynszu za przedmiot najmu za cały okres trwania umowy najmu oraz zwięzłe uzasadnienie wynegocjowanych warunków najmu.

W przypadku nie dających się usunąć rozbieżności w zakresie treści umowy pomiędzy propozycjami oferenta a SGGW, Komisja Konkursowa ma prawo odstąpić od negocjacji i wykluczyć oferenta z II etapu Konkursu bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji finansowych z tego tytułu przez SGGW. Oferentom wykluczonym zwraca się wadium w kwocie nominalnej w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od negocjacji na rachunek bankowy wymieniony w ofercie wstępnej.

II etap konkursu kończy wyłonienie oferenta, z którym zawarta zostanie wynegocjowana umowa najmu – co potwierdza Protokół Końcowy Konkursu sporządzony przez Komisję Konkursową.

Oferent, który nie zgłosi się na negocjacje może zostać wykluczony z postępowania.

X. ZAWARCIE UMOWY

Umowa najmu z podmiotem wyłonionym w drodze negocjacji w II etapie konkursu zostanie zawarta w terminie 14 dni od dnia zakończenia postępowania konkursowego. Na podpisanie umowy nie jest konieczne uzyskanie zgody Prezesa Prokuratury 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.

Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, SGGW może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny. W takim przypadku wadium wpłacone przez Ofertę uchylającego się od zawarcia umowy lub nie wnoszącego wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy może zostać zachowane przez SGGW. W przypadku Oferenta, którego oferta została wybrana i który nie uchyla się od podpisania umowy kwota wadium może pomniejszać kwotę zabezpieczenia należytego wykonania umowy, którą obowiązany jest on wpłacić najpóźniej w dniu podpisania umowy.

XI. ZAWARTOŚĆ SPECYFIKACJI

1. Załącznik Nr 1 – Formularz ofertowy
2. Załącznik Nr 2 - Projekt umowy najmu

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. SGGW dopuszcza sposób komunikacji z oferentami w sposób pisemny, mailowy na adresy podane przez oferentów w ofertach wstępnych.
2. Oferta winna mieć kolejno ponumerowane i podpisane strony.
3. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Jeżeli w składanych ofertach lub innych dokumentach wystąpi rozbieżność pomiędzy stawką wyrażoną cyframi i słownie, będzie brana pod uwagę wartość wyrażona słownie.
5. Wnioski o przeglądanie dokumentów postępowania konkursowego w zakresie danego etapu można składać w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia.
6. Administratorem danych osobowych jest Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa, zwana dalej „Administratorem”;
 - a) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się we wszystkich sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych oraz wykonywaniem praw przez osoby, których dane dotyczą, przysługujących na mocy RODO pod adresem e-mail: iod@sggw.edu.pl
 - b) Dane te przetwarzane będą zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, osobowych RODO), oraz UODO Ustawy z dnia 10 maja 2018r o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018r.,poz.1000).
 - c) Odbiorcami Państwa danych będą podmioty i organy, którym Administrator jest zobowiązany lub upoważniony udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz podmioty, którym Administrator powierzy ich przetwarzanie na podstawie stosownej umowy w związku ze świadczonymi przez w/w podmiot usługami na rzecz Administratora a gwarantującymi należyłą realizację celów, o których mowa w pkt c) powyżej;

- d) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do przeprowadzenia postępowania konkursowego, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego lub dla zabezpieczenia i dochodzenia ewentualnych roszczeń oraz w celu obrony przed takimi roszczeniami;
- e) Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo dostępu do w/w danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- f) Osobom, których dane dotyczą, przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, na terytorium RP organem tym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
- g) Podanie danych osobowych jest dobrowolne ale konieczne do przeprowadzenia postępowania konkursowego;
- h) Pani/Pana dane osobowe nie będą przedmiotem zautomatyzowanego podejmowania decyzji, oraz nie będą poddawane profilowaniu.

SGGW zastrzega sobie prawo zmiany warunków niniejszego postępowania konkursowego, a także unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podawania przyczyny i bez ponoszenia jakichkolwiek konsekwencji finansowych z tego tytułu.