

SPECYFIKACJA KONKURSOWA

na najem powierzchni znajdującej się w budynku szklarni, posadowionej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej 159, która zostanie przez Oferenta urządzona i przystosowana do prowadzenia działalności gastronomicznej.

Wariant 1 – powierzchnia 239,01 m²

Wariant 2 – powierzchnia 165,90 m²

W formularzu ofertowym należy wskazać jeden, wybrany przez Oferenta wariant, z zastrzeżeniem, że wybór przez Oferenta Wariantu 1 będzie wyżej punktowany przy ocenie złożonej Oferty.

Budynek szklarni 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 2023 r. poz. 742 ze zm.), 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

II. TRYB POSTĘPOWANIA

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 91 z dnia 24 września 2024 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.

III. WYNAJMUJĄCY

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

IV. PRZEDMIOT KONKURSU

Przedmiotem konkursu ofert wstępnych jest wybór najemcy powierzchni przeznaczonej na cele gastronomiczne, znajdującej się w budynku szklarni, posadowionej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej 159.

Budynek szklarni stanowi obiekt parterowy, wykonany w konstrukcji stalowej, z wypełnieniem szklanym. Posiada ściany działowe w ramach stalowych z wypełnieniem szklanym oraz ściany częściowo murowane do pomieszczeń sanitarnych i gospodarczych. Posadzka w budynku jest wykonana z betonu. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi zabudowa typowa dla kampusu uczelnianego w postaci budynków wydziałowych i terenów zielonych. W dalszej odległości znajdują się domy studenta i do asystencki.

Powierzchnia przeznaczona na urządzenie na jej terenie powierzchni celem rozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej dostępna jest z hallu ogólnodostępnego. Składa się z pomieszczenia gospodarczego i otwartych przestrzeni – modułów szklarni. Powierzchnia posiada dostęp do mediów: ogrzewanie, woda, kanalizacja, energia elektryczna. W ramach urządzenia powierzchni konieczne będzie wydzielenie powierzchni, zgodnie z wybranym wariantem oferty.

Udostępnienie przedmiotu konkursu celem zapoznania się z jego stanem technicznym możliwe jest po uzgodnieniu z Kierownikiem Działu Gospodarczego 3 - tel. (22) 593-11-90.

SGGW w Warszawie oczekuje, że Oferent zobowiąże się do wykonania samodzielnie i na własny koszt wszelkich prac adaptacyjnych niezbędnych do przystosowania powierzchni do prowadzenia na niej działalności gastronomicznej, wyposażenia powierzchni w niezbędny sprzęt, urządzenia, meble, zastawę stołową itp. oraz do uzyskania własnym staraniem i na własny koszt Oferenta wszystkich przewidzianych prawem zezwoleń do prowadzenia działalności gastronomicznej.

W drugim etapie postępowania konkursowego tj. w trakcie ustnych negocjacji zostaną ustalone szczegółowe zasady oraz zobowiązania obu Stron w tym zakresie.

Propozycja zagospodarowania:

Umowa najmu na czas określony, zgodnie z Regulaminem Gospodarowania Nieruchomościami na okres 5 lat, w uzasadnionym przypadku, w trybie negocjacji Uczelnia może rozważyć umowę na czas dłuższy niż okres 5 lat lecz nie dłuższy niż 10 lat.

V. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO KONKURSU – I ETAP OFERTY WSTĘPNE

Przystępujący do konkursu Oferenci, składając do I etapu 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 powierzchni przeznaczonej na cele gastronomiczne
w budynku szklarni, posadowionym w Warszawie przy**

ul. Nowoursynowskiej 159”

nie otwierać przed 25.02.2025r. przed godziną 10⁰⁰

w terminie do dnia 24.02.2025r. do godziny 15⁰⁰ w siedzibie SGGW przy ul. Nowoursynowskiej 166 w budynku nr 10 (Prawa Podkówka) pokój 18 lub 20.

- 2) wpłacić wadium w wysokości 1000 zł (słownie: 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 24.02.2025r. konto SGGW zostało uznane powyższą kwotą,

Za ofertę złożoną w terminie uważa się ofertę, która do dnia 24.02.2025r. do godz. 15⁰⁰ 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 1 m² powierzchni

Cena wywoławcza miesięcznej stawki czynszu, wyrażona w kwocie netto za 1 m² powierzchni wynosi 26,15 PLN.

- b) proponowany czas najmu,
c) koncepcja wykorzystania przedmiotu najmu, na którą składać będzie się:
- wielkość powierzchni jaką oferent jest zainteresowany (wybór spośród dwóch możliwych wariantów),
 - opis działalności gastronomicznej jaką planuje oferent prowadzić na wynajmowanej powierzchni,
 - krótki opis dotychczasowych doświadczeń oferenta w zakresie działalności gastronomicznej, cateringowej i w zakresie żywienia zbiorowego wraz z referencjami.
 - biznesplan z uwzględnieniem kosztów planowanych nakładów, wskazaniem źródła finansowania oraz założeń ekonomicznych przedsięwzięcia,
 - przedstawienie harmonogramu wykonalności inwestycji,
 - określenie oczekiwanych przez oferenta zasad rozliczeń nakładów,
 - wskazanie propozycji sposobu zabezpieczenia umowy na okoliczność ewentualnego obowiązku przywrócenia do stanu pierwotnego ze wskazaniem szacowanych kosztów, bądź pozostawienia wykonanych zmian z chwilą rozwiązania umowy.
- d) zobowiązanie do pokrycia kosztów podatku od nieruchomości od powierzchni będącej przedmiotem najmu,
e) 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, fax, mail),
- b) dowód uiszczenia wadium,
- c) numer 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 w dniu 25.02.2025r. o godz. 10⁰⁰ w Budynku Rektoratu 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 %	$\frac{\text{proponowany czynsz oferty badanej}}{\text{proponowany czynsz oferty najwyższej}} \times 100 \times 70\%$

			lub stawki czynszu z operatu szacunkowego
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 powierzchni użytkowej,
- 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 niedających 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 2023 r. poz. 742 ze zm.) 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 Oferta 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, a także e-mailem 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 również „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 i prawnych z tego tytułu.