

SPECYFIKACJA

I. Przedmiot

Dzierżawa lokalu użytkowego, składającego się z **dziesięciu pomieszczeń o łącznej powierzchni 150 m²**, położonego w budynku dawnej Administracji na terenie Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejskiego 12, z przeznaczeniem na prowadzenie prywatnej praktyki lekarskiej – gabinetu stomatologicznego.

II. Termin realizacji umowy

12 miesięcy od dnia podpisania umowy.

III. Szczegółowy opis warunków umowy

1. Dzierżawca wykona na własny koszt:
 - 1) koncepcji aranżacji lokalu oraz uzyska jej akceptację przez Wynajmującego, (nie dotyczy dotychczasowego Dzierżawcy)
 - 2) prac związanych z modernizacją i remontem lokalu,
 - 3) zabezpieczenie lokalu,
 - 4) zainstalowania liczników energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody.
2. Nadto Dzierżawca zobowiązany będzie do:
 - 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w pkt I, zgodnie z przepisami prawa,
 - 2) przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych i porządkowych zarówno w lokalu jak i w ich otoczeniu,
 - 3) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych,
 - 4) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancji lokalu, w szczególności wymiany drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 5) nie oddawania lokalu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Poniesione przez Dzierżawcę nakłady finansowe związane z modernizacją lokalu stają się własnością Wydierżawiającego bez prawa do ich zwrotu, natomiast sprzęt i wyposażenie lokalu są własnością Wydierżawiającego i podlegają usunięciu po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu Dzierżawy.
4. Dzierżawca będzie ponosił koszty mediów:
 - 1) centralnego ogrzewania (w sezonie grzewczym) wg zajmowanej powierzchni lokalu x aktualna stawka za m² powierzchni,
 - 2) ciepłej i zimnej wody - wg wskazań licznika,
 - 3) ścieków
 - 4) energii elektrycznej – wg wskazań licznika,
 - 5) wywozu nieczystości.

IV. O wynajęcie lokalu mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają następujące warunki:

1. Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności w tym spełniają wymagania sanitarno-epidemiologiczne.
2. Posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie.
3. Ubezpieczą się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na cały okres umowy, nie później niż po rozstrzygnięciu przetargu i przed podpisaniem umowy.
4. Wyrażą zgodę na wszystkie warunki określone w Specyfikacji łącznie ze wzorem umowy.

V. Warunkiem przystąpienia Oferenta do przetargu jest:

1. Złożenie w terminie oferty zgodnej z wymaganiami określonymi w warunkach przetargu.
2. Wpłacenie wadium w wysokości 1.000,00 PLN przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr **57 1160 2202 0000 0003 1557 0460** lub gotówką w kasie w siedzibie Wydzierżawiającego **do dnia 23.05.2025. r. do godz. 12.00** Za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek Wydzierżawiającego lub datę wpłaty w kasie organizatora przetargu.

VI. Przygotowanie oferty:

1. Oferta powinna być napisana w języku polskim na maszynie, komputerze lub inną trwałą techniką.
2. Każdy z Oferentów może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie większej liczby ofert spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez danego Oferenta.
3. Oferta powinna zawierać imię, nazwisko i adres Oferenta lub nazwę oraz siedzibę, jeżeli Oferentem jest osoba prawna lub spółka prawa handlowego.
4. Ofertę i załączniki podpisują osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta.
5. Wszystkie podpisy złożone w ofercie winny być opatrzone pieczęcią imienną osoby składającej podpis celem jej identyfikacji.
6. Każda strona oferty musi być ponumerowana kolejnymi numerami oraz opatrzona datą i podpisem osoby upoważnionej.
7. Wszystkie strony oferty powinny być złączone w sposób trwały uniemożliwiający ich rozłączenie bez naruszenia integralności oferty.
8. Oferta winna zawierać spis treści z podaniem numerów stron.
9. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę lub osoby podpisujące ofertę.
10. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane niniejszą Specyfikacją oświadczenia i dokumenty (w tym załączniki) bez wprowadzania do ich treści jakichkolwiek zmian lub zastrzeżeń ze strony Oferenta.
11. Wysokość oferowanego czynszu miesięcznego musi być podawana w PLN brutto i netto.
12. Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia dokumentów przetargowych ponosi Oferent.
13. Poniesienie wymienionych w niniejszej specyfikacji kosztów przez uczestnika przetargu nie powoduje żadnych zobowiązań do ich zwrotu po stronie organizatora przetargu i nie powoduje zaliczenia ich na poczet wadium.
14. W przypadku dołączenia do oferty dokumentów lub materiałów w języku obcym wymagane jest przedstawienie ich tłumaczenia na język polski dokonane przez tłumacza przysięgłego.

VII. Do oferty należy dołączyć następujące dokumenty:

- kopie wpłacenia wadium,
- oświadczenie na jaki numer rachunku należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium,
- wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do CEIDG,
- oświadczenie oferenta o dokładnym zapoznaniu się ze Specyfikacją i przyjęciu bez zastrzeżeń jej warunków i postanowień łącznie ze wzorem umowy,
- oświadczenie o braku wymagalnych zobowiązań na rzecz Wydzierżawiającego.

Dokumenty i oświadczenia wymagane niniejszą Specyfikacją powinny być dostarczone w oryginale lub jako poświadczona za zgodność z oryginałem kopia. Poświadczenia dokonuje osoba upoważniona do podpisywania oferty w imieniu firmy.

Dokumenty i oświadczenia wymagane niniejszą Specyfikacją nie mogą być datowane (data wystawienia) wcześniej niż na 6 tygodni od wyznaczonego terminu składania ofert. Wyjątek stanowi wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub CEIDG, którego data nie może być

wcześniejsza niż 6 miesięcy przed wyznaczonym terminem do składania ofert.

Brak jakiegokolwiek dokumentu lub oświadczenia jak również złożenie ich w nieodpowiedniej formie lub o niewłaściwej treści spowoduje odrzucenie oferty lub wykluczenie Oferenta z postępowania.

VIII. Sposób oceny oferty

Oferta oceniana będzie pod względem:

1. Formalnym, tj. spełnienia warunków określonych w Specyfikacji (wymagana dokumentacja),
2. Merytorycznym, tj. wyboru najkorzystniejszej oferty
 - przy czym kwota minimalna czynszu wynosi:
netto 45,00 za 1 m² (słownie: czterdzieści pięć) powierzchni lokalu, to jest łącznie **netto 6.750,00 zł** miesięcznie (sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt).
Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wymiarze 23%.

IX. Składanie i tryb otwarcia ofert

1. Oferta musi być umieszczona w zamkniętej kopercie, która będzie:
 - 6) zaadresowana na Wyzierzawiającego:
Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o., 05-510 Konstancin-Jeziorna ul. Wierzejewskiego 12.
 - 7) opatrzona nazwą, adresem i numerem telefonu Oferenta, umożliwiającymi dalszą korespondencję lub zwrot, nie otwartej oferty przetargowej.
 - 8) oznaczona:
„Oferta przetargowa na dzierżawę lokalu użytkowego znajdującego się w budynku dawnej Administracji na terenie Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie - Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 z przeznaczeniem na prowadzenie prywatnej praktyki lekarskiej gabinetu stomatologicznego”.
 - 9) opatrzona dopiskiem „Nie otwierać”.
2. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wyzierzawiającego (Kancelaria) w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 **do godz. 12.00 w dniu 23.05.2025 r.**
3. Publiczne otwarcie ofert nastąpi w **dniu 23.05.2025 r. o godz. 12.30** w siedzibie Wyzierzawiającego w Sali konferencyjnej (budynek Zarządu).
4. Jeśli koperta zawierająca ofertę nie będzie odpowiednio oznakowana i zamknięta Wyzierzawiający nie bierze odpowiedzialności za jej nieprawidłowe skierowanie lub przedwczesne otwarcie.
5. Oferta dostarczona po wyznaczonym przez Wyzierzawiającego terminie zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.
6. Oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi przetargu, nie później niż ostatniego dnia wyznaczonego do składania ofert.
7. Oferenci mogą uczestniczyć w części jawnej przetargu.
8. W części jawnej Komisja podaje liczbę otrzymanych ofert, nazwy Oferentów oraz zaoferowaną cenę.
9. Wyzierzawiający powiadomi o wyniku przetargu (wybraniu najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania) zamieszczając stosowne ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie (tablica ogłoszeń) oraz prześle te informacje niezwłocznie wszystkim Oferentom biorącym udział w postępowaniu.
10. Wadium zostanie zwrócone Oferentom, którzy przetarg przegrali w terminie 5 dni roboczych od dnia ogłoszenia jego wyniku.
11. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do stawienia się w siedzibie Wyzierzawiającego we wskazanym przez niego terminie w celu podpisania umowy.
12. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg zostanie zwrócone niezwłocznie po podpisaniu umowy lub zaliczone na przyszły czynsz.

13. Wadium przepada w razie uchylecia się Dzierżawcy, który przetarg wygrał od zawarcia umowy dzierżawy,
14. **Przed podpisaniem umowy Oferent zobowiązany jest do złożenia** Wydierżawiającemu zaświadczenia z Urzędu Skarbowego i ZUS o nie zaleganiu z zobowiązaniami wobec budżetu.
15. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy
2. Wzór umowy najmu
3. Oświadczenie oferenta
4. Oświadczenie oferenta
5. Oświadczenie oferenta

Konstancin-Jeziorna, dn. 15.05.2025 r.