

SPECYFIKACJA

I. Przedmiot

Najem lokalu użytkowego, o łącznej powierzchni 362,80 m², położonego 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.

II. Termin realizacji umowy

10 lat od dnia podpisania umowy.

III. Szczegółowy opis warunków najmu

1. Najemca zobowiązany będzie do wykonania na własny koszt:
 - a. koncepcji aranżacji lokalu oraz uzyskania jej akceptacji przez Wynajmującego,
 - b. prac związanych z modernizacją i remontem lokalu,
 - c. zabezpieczenia lokalu,
 - d. zainstalowania liczników energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody.
2. Nadto Najemca zobowiązany będzie do:
 - a. używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w pkt I, zgodnie z przepisami prawa,
 - b. przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych i porządkowych zarówno w lokalu jak i w jego otoczeniu,
 - c. dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych,
 - d. nie dokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, w szczególności wymiany drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - e. nie oddawania lokalu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Poniesione przez Najemcę nakłady finansowe związane z modernizacją i remontem lokalu stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, natomiast sprzęt i wyposażenie lokalu są własnością Najemcy i podlegają usunięciu po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu Najmu.
4. Najemca będzie zwolniony z opłaty z tytułu czynszu za lokal na czas prowadzenia prac remontowych lokalu, nie dłużej jednak niż do 31.12.2026 r., o ile w tym czasie nie będzie w lokalu prowadzona przez Najemcę działalność określona w pkt I. Opłaty za media naliczane będą od dnia wydania lokalu Najemcy na podstawie protokołu przekazania.
5. Najemca będzie ponosił koszty mediów:
 - a. centralne ogrzewanie (w sezonie grzewczym) wg zajmowanej powierzchni lokalu x aktualna stawka za m² powierzchni,
 - b. ciepła i zimna woda - wg wskazań licznika,
 - c. ścieki - wg wskazań licznika,
 - d. energia elektryczna – wg wskazań licznika,
 - e. wywóz 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 nie później niż po rozstrzygnięciu przetargu i przed podpisaniem umowy.
4. Zobowiążą się do utrzymania ważnej polisy OC przez cały okres obowiązywania umowy.
5. Ubezpieczą lokal od ryzyka ognia, uderzenia pioruna, wybuchu i innych zdarzeń wywołanych siłą wyższą oraz od zalania nie później niż po rozstrzygnięciu przetargu i przed podpisaniem umowy.
6. Zobowiążą się do utrzymania ważnej polisy ubezpieczenia lokalu od ryzyka ognia, uderzenia pioruna, wybuchu i innych zdarzeń wywołanych siłą wyższą oraz od zalania przez cały okres obowiązywania umowy.
7. 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 zł** przelewem na rachunek Bankowy Wynajmującego nr **57 1160 2202 0000 0003 1557 0460** lub gotówką w kasie w siedzibie Wynajmującego do dnia **29.10.2025 r. do godz. 12.00**. Za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek Wynajmującego 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 tych 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:

- dowód wpłacenia wadium,
- oświadczenie na jaki numer rachunku należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium,
- wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub CEIDG,
- oświadczenie oferenta o dokładnym zapoznaniu się ze Specyfikacją i przyjęciu bez zastrzeżeń jej warunków i postanowień łącznie ze wzorem umowy.

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 wystawienia 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 **miesięcznie: 45,00 zł netto za 1 m²** zajmowanej powierzchni lokalu.
- 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:
 - a. będzie zaadresowana na Wynajmującego:
Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.
05-510 Konstancin-Jeziorna ul. Wierzejewskiego 12,
 - b. będzie posiadała nazwę, adres i numer telefonu Oferenta, umożliwiające dalszą korespondencję lub zwrot, nie otwartej oferty przetargowej,
 - c. będzie posiadać oznaczenie:
„Oferta przetargowa na najem 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”,
 - d. będzie opatrzona dopiskiem „Nie otwierać”,
2. **Ofertę należy złożyć w siedzibie Wynajmującego (Kancelaria) w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 do godz. 12.00 w dniu 29.10.2025 r.**
3. Publiczne otwarcie ofert nastąpi w dniu **29.10.2025 r o godz. 12.30** w siedzibie Wynajmującego w Sali konferencyjnej (budynek Zarządu),
4. Jeśli koperta zawierająca ofertę nie będzie odpowiednio oznakowana i zamknięta, Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za jej nieprawidłowe skierowanie lub przedwczesne otwarcie,
5. Oferta dostarczona po wyznaczonym przez Wynajmującego terminie zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania,
6. Oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi przetargu, nie później niż przed terminem otwarcia ofert,
7. Oferenci mogą uczestniczyć w części jawnej przetargu,
8. W części jawnej Komisja podaje liczbę otrzymanych ofert, nazwy Oferentów oraz zaoferowaną cenę,
9. Wynajmujący 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 Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie w celu podpisania umowy,
12. Wadium przepada w razie uchylecia się Najemcy, który przetarg wygrał od zawarcia umowy najmu,
13. Przed podpisaniem umowy Oferent zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu zaświadczenia z Urzędu Skarbowego i ZUS o nie zaleganiu z zobowiązaniami wobec budżetu,
14. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy
2. Projekt umowy
3. Oświadczenie Oferenta
4. Oświadczenie Oferenta
5. Oświadczenie Oferenta

Konstancin-Jeziorna, 20.10.2025 r.