

SPECYFIKACJA

I. Przedmiot najmu

Najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 115,15 m² znajdującego się w holu budynku głównego Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej,

II. Termin realizacji umowy

36 miesięcy od dnia podpisania umowy tj. od dnia 02.09.2025 r. do 01.09.2028 r.

III. Szczegółowy opis warunków najmu

1. W ramach działalności Najemca zobowiązany jest do prowadzenia Apteki ogólnodostępnej co najmniej w godzinach 9.00 – 17.00.
2. Najemca jest odpowiedzialny za realizację wymogów prawnych, w tym szczególnie sanitarnych, związanych z prowadzoną działalnością.
3. Najemca będzie zobowiązany do wykonania na własny koszt (nie dotyczy obecnego Najemcy):
 - a. koncepcji aranżacji wynajmowanego lokalu (115,15 m²) oraz uzyskania jej akceptacji przez Wynajmującego,
 - b. prac ogólnobudowlanych i branżowych we własnej lokalizacji oraz montażu urządzeń i wyposażenia Apteki
 - c. zamontowania wodomierzy i licznika energii elektrycznej.
4. Najemca będzie ponosił koszty mediów:
 - a/ centralne ogrzewanie – wg zajmowanej powierzchni lokalu
 - b/ ciepłej i zimnej wody – wg wskazań liczników,
 - c/ ścieki w ilości stanowiącej sumę ilości poboru wody zimnej i ciepłej,
 - d/ energii elektrycznej – wg odczytu licznika
 - e/ wywozu nieczystości stałych.
5. Poniesione przez Najemcę nakłady w infrastrukturę budynku, określone w pkt 3 stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, natomiast sprzęt i wyposażenie Apteki są własnością Najemcy i podlegają usunięciu po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu najmu.
6. Najemca zobowiązuje się do zachowania ciągłości działalności Apteki.

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

1. Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności.
2. Posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie.
3. Ubezpieczą się w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
4. Oferent dokona ubezpieczenia, nie później niż po rozstrzygnięciu przetargu i przed podpisaniem umowy.
5. Wyrażają zgodę na wszystkie warunki określone w Specyfikacji łącznie z 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 Wyzierzawiającego - **Bank Milenium S.A. nr 57 1160 2202 0000 0003 1557 0460** lub gotówką w kasie w siedzibie Wynajmującego do dnia **26.08.2025 r. do godz. 12.00.**
3. 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 netto i brutto**.
12. Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia dokumentów przetargowych ponosi Oferent.
13. Oferent ponosi koszty związane ze sporządzeniem i przedłożeniem oferty.
14. 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.
15. 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:

1. Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
2. Oświadczenie oferenta o dokładnym zapoznaniu się ze Specyfikacją i przyjęciu bez zastrzeżeń jej warunków i postanowień łącznie ze wzorem umowy.
3. Dowód uiszczenia wadium.
4. Oświadczenie na jaki numer rachunku należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium.
5. Oświadczenie o braku zobowiązań wobec Wyjanmującego.

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 ewidencji działalności gospodarczej, 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 (kryterium maksymalna cena), przy czym kwota minimalna czynszu wynosi **60,60 PLN za 1 m²** zajmowanej powierzchni lokalu netto.

Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT w aktualnej wysokości, która na dzień przeprowadzania postępowania przetargowego wynosi 23%.

IX. Składanie i tryb otwarcia ofert:

1. Ofertę składa się w zamkniętej kopercie:
 - a. zaadresowanej na Wyzierzawiającego:
Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.
05-510 Konstancin-Jeziorna ul. Wierzejewskiego 12,
 - b. posiadającej nazwę, adres i numer telefonu Oferenta, umożliwiające dalszą korespondencję lub zwrot nie otwartej oferty przetargowej,
 - c. posiadającej oznaczenie:
„Oferta przetargowa na najem lokalu użytkowego znajdującego się w holu budynku głównego Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie - Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 z przeznaczeniem na prowadzenie Apteki ogólnodostępnej”.
 - d. opatrzonej dopiskiem „Nie otwierać przed dniem **26.08.2025 r. r., godz. 12.00**”,
2. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wynajmującego przy ul. Wierzejewskiego 12, 05-510 Konstancin-Jeziorna w Dziale Handlowym (budynek Zarządu Spółki) **do godz. 12.00 w dniu 26.08.2025 r.**
3. Publiczne otwarcie ofert nastąpi w **dniu 26.08.2025 r. o godz. 12.30** w siedzibie Wynajmującego w Sali konferencyjnej (budynek Zarządu Spółki). Jeżeli koperta zawierająca ofertę nie będzie odpowiednio oznakowana i zamknięta, Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za jej nieprawidłowe skierowanie lub przedwczesne otwarcie.
4. Oferta dostarczona po wyznaczonym przez Wynajmującego terminie zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.
5. Oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi przetargu, nie później niż ostatniego dnia wyznaczonego do składania ofert, to jest do dnia 26.08.2025 r., do godz. 12.00.
6. Oferenci mogą uczestniczyć w części jawnej przetargu.
7. W części jawnej Komisja podaje liczbę otrzymanych ofert, nazwy Oferentów oraz zaoferowaną cenę.
8. 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.
9. Wadium zostanie zwrócone Oferentom, których oferta nie została wybrana w przetargu, w terminie 5 dni roboczych od dnia ogłoszenia jego wyniku.
10. Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, zobowiązany jest do stawienia się w siedzibie Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie w celu podpisania umowy.
11. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg zostanie zwrócone niezwłocznie po podpisaniu umowy.
12. Wadium przepada w razie uchylenia się Oferenta, którego oferta została wybrana w przetargu, od zawarcia umowy dzierżawy.
13. Przed podpisaniem umowy Oferent zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu zaświadczenia z Urzędu Skarbowego i ZUS o nie zaleganiu z zobowiązaniami o charakterze

publicznoprawnym.

14. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

Konstancin-Jeziorna, 18.08.2025 r.

FORMULARZ OFERTOWY

Najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 115,15 m² znajdującego się w holu budynku głównego Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej,

Dane dotyczące Oferenta:

Nazwa

Siedziba

NIP

REGON

Bank, nr konta.....

nr telefonu/e-mail

za najem 1m² powierzchni oferujemy cenę w wysokości:

..... PLN netto za 1 m²

..... PLN brutto za 1 m²

słownie:

.....
pieczęć i podpis Oferenta

OŚWIADCZENIE OFERENTA
(osoby reprezentującej Oferenta)

Imię (imiona)

Nazwisko:

Dotyczy przetargu na najem lokalu użytkowego:

.....
.....
.....
.....

Oświadczam, że:

1. Nie jestem spokrewniony lub spowinowacony z osobami pełniącymi funkcje kierownicze w Spółce;
2. Nie pozostaję w stosunku pracy lub stosunku cywilno-prawnym ze Spółką;
3. Firma, którą reprezentuję nie pozostaje w stosunku zależności ze Spółką, nie wchodzi w skład jej struktury oraz nie jest jej jednostką podległą lub nadrzędną;
4. Osoby pełniące funkcje kierownicze w Firmie, którą reprezentuję nie posiadają większości głosów uprawniających do głosowania na walnym zgromadzeniu wspólników Spółki ani nie pełnią funkcji w jej organach.

Konstancin-Jeziorna,2019 r.

.....
(podpis)

Załącznik nr 3

OŚWIADCZENIE OFERENTA
(osoby reprezentującej Oferenta)

Imię (imiona)

Nazwisko:

Dotyczy przetargu na najem lokalu użytkowego:

.....
.....
.....
.....

Oświadczam, że:

1. Spełniamy wymogi określone w art. 99 ust 4 ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne.
2. Nie zachodzą przesłanki nie wydania zezwolenia na prowadzenie apteki, o których mowa w art. 99 ust 3a ustawy Prawo farmaceutyczne.
3. Przyjmuję do wiadomości, iż istnieje ryzyko że dla w.w. lokalu nie są spełnione parametry, o których mowa w art. 99 ust 3b ustawy Prawo farmaceutyczne - wydania zezwolenia na prowadzenie apteki i z tego tytułu Wynajmującego nie ponosi odpowiedzialności.

Konstancin-Jeziorna,2019 r.

.....
(podpis)

Załącznik nr 4

OŚWIADCZENIE OFERENTA
(osoby reprezentującej Oferenta)

Imię (imiona)

Nazwisko:

Dotyczy przetargu na najem nieruchomości:

.....
.....
.....
.....

Niniejszym Oświadczam, że **zapoznałem się ze zapisami Specyfikacji i przyjmuję bez zastrzeżeń jej warunki i postanowienia łącznie z wzorem umowy.**

Konstancin-Jeziorna,2019 r.

.....
(podpis)