

**Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.
Konstancin-Jeziorna ul. Wierzejewskiego 12**

SPECYFIKACJA

I. Przedmiot Najmu

Najem lokalu o powierzchni **17,33 m²** składającego się z 2 pomieszczeń znajdujących się w holu budynku głównego Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie usług pocztowych.

II. Termin realizacji umowy

36 miesięcy od dnia 01.06.2025 r.

III. Szczegółowy opis warunków najmu

1. Najemca zobowiązany będzie do wykonania na własny koszt:
 - a) koncepcji aranżacji lokalu oraz uzyskania jej akceptacji przez Wynajmującego (nie dotyczy dotychczasowego Najemcy)
 - b) prac związanych z modernizacją i remontem lokalu,
 - c) zabezpieczenia lokalu.
2. Najemca będzie zobowiązany do uzyskania wszelkich opinii i pozwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności.
3. Nadto Najemca zobowiązany będzie do:
 - a) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w pkt1, 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 substancji lokalu, w szczególności wymiany drzwi, przebudowy otworów, trwałe przebudowy układu wnętrza,
 - e) nie oddawania lokalu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Poniesione przez Najemcę nakłady finansowe związane z modernizacją lokalu stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, natomiast wprowadzony przez Najemcę sprzęt i wyposażenie biura są własnością Najemcy i podlegają usunięciu po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu Najmu.
5. W przypadku prowadzenia przez Wynajmującego prac remontowych lub budowlanych w budynku, w którym znajduje się lokal, Wynajmujący zastrzega sobie, na czas prowadzenia wymienionych prac, prawo całkowitego zawieszenia najmu, zmniejszenia powierzchni najmu lub przeniesienia przedmiotu najmu w inne miejsce.
Termin i czas trwania remontu zostanie podany przez Wynajmującego z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
6. W przypadku całkowitego zawieszenia umowy najmu, czynsz najmu za ten okres nie będzie naliczany. W przypadku zmniejszenia powierzchni najmu czynsz należny za wymieniony okres zostanie odpowiednio pomniejszony. W przypadku przeniesienia lokalu, na czas prowadzonych prac w inne miejsce, czynsz najmu zostanie ustalony w zależności od nowej powierzchni i warunków lokalowych.
7. Najemca będzie ponosił koszty mediów:

- a) centralnego ogrzewania – wg zajmowanej powierzchni lokalu i aktualnie obowiązującego w Mazowieckim Centrum Rehabilitacji cennika (opłata naliczana w sezonie grzewczym),
 - b) dostarczanie zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - c) podgrzanie wody,
 - d) energii elektrycznej,
 - e) wywozu nieczystości.
8. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu oraz naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w lokalu, Najemca przekaze Wynajmującemu kaucję w wysokości **trzykrotnego** czynszu najmu, tj. (słownie:.....) płatną gotówką w kasie Wynajmującego lub przelewem na konto wskazane przez Wynajmującego.
9. Zwrot kaucji nastąpi po ustaniu stosunku najmu, z chwilą uregulowania przez Najemcę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy.

IV. Warunki zawarcia umowy

1. **O wynajęcie 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 od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
 - 4) wyrażą zgodę na wszystkie warunki określone w Specyfikacji łącznie ze wzorem umowy.
2. Oferent dokona ubezpieczenia na cały okres umowy, nie później niż po rozstrzygnięciu przetargu i przed podpisaniem 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 **1000,00 PLN** przelewem na rachunek Bankowy Wynajmującego nr **57 1160 2202 0000 0003 1557 0460** lub gotówką w kasie w siedzibie Wynajmującego do dnia **20.05.2025 r.** Za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu Środków pieniężnych na rachunek Wynajmującego lub datę wpłaty w kasie organizatora przetargu.
3. Brak po stronie Oferenta, na dzień złożenia oferty oraz podpisania umowy, jakichkolwiek wymagalnych zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego.

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 walucie polskiej 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.

VII. Do oferty należy dołączyć następujące dokumenty:

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

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 ofert w imieniu oferenta.

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 **63,00 za 1 m²** zajmowanej powierzchni netto.
Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT w aktualnej wysokości, która na dzień przeprowadzenia postępowania przetargowego wynosi 23%.

IX. Składanie i tryb otwarcia ofert

1. Ofertę składa się w zamkniętej kopercie:
 - a. Zaadresowanej na Wynajmującego:
Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.
05-510 Konstancin-Jeziorna ul. Wierzejewskiego 12,
 - b. Posiadającej nazwę, adres i numer telefonu Oferenta, umożliwiającej dalszą korespondencję lub zwrot, nie otwartej oferty przetargowej,
 - c. Posiadającej oznaczenie:
„Oferta przetargowa na najem lokalu o powierzchni 17,33 m², składającego się z dwóch pomieszczeń, 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 działalności w zakresie usług pocztowych”,
 - d. Opatrzonej dopiskiem „Nie otwierać”.
2. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wynajmującego (Kancelaria ogólna lub w Dziale Handlowym) w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 **do godz. 10.00 w dniu 20.05.2025 r.**
3. Publiczne otwarcie ofert nastąpi w dniu **20.05.2025 r. o godz. 10.30** w siedzibie Wynajmującego

w Dziale Handlowym (budynek Zarządu Spółki),

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 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 zaoferowane ceny,
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, których oferta nie została wybrana w przetargu, 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. Wniesione przez Oferenta, który wygrał przetarg wadium zalicza się na poczet czynszu Najmu za pierwszy miesiąc,
13. Wadium przepada w razie uchylecia się Oferenta, którego oferta została wybrana w przetargu, od zawarcia umowy najmu,
14. Przed podpisaniem umowy Oferent zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu zaświadczenia z Urzędu Skarbowego i ZUS o nie zaleganiu z zobowiązaniami wobec budżetu.
15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

Załączniki:

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