

SPECYFIKACJA KONKURSOWA

na najem lokalu użytkowego znajdującego się w przybudówce w budynku nr 38 DS. Limba, posadowionym w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej 161, o łącznej powierzchni użytkowej 299,35 m² z przeznaczeniem na działalność usługowo–gastronomiczną z uwzględnieniem działalności kulturalno–studenckiej prowadzonej we współpracy z Samorządem Studenckim.

Budynek nr 38 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 9 z dnia 21 lutego 2025 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 wstępnych ofert jest wybór najemcy lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 299,35 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo–gastronomicznej z uwzględnieniem działalności kulturalno–studenckiej prowadzonej we współpracy z Samorządem Studenckim – klubokawiarni studenckiej. Lokal składa się z sali konsumpcyjnej, sali klubowej, zaplecza kuchenne–magazynowego oraz toalety.

Lokal wymaga odpowiedniego zaaranżowania wnętrza wraz z odświeżeniem i miejscowymi pracami remontowymi i wyposażenia w meble oraz sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności usługowo–gastronomicznej z uwzględnieniem działalności kulturalno–studenckiej. Lokal jest częściowo wyposażony w używany sprzęt gastronomiczny.

Prace remontowe prowadzone będą pod nadzorem SGGW na koszt Oferenta. Wszelkie aranżacje wymagać będą uzgodnienia i uzyskania akceptacji SGGW.

Lokal wyposażony jest w instalację wodną, kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie oraz wentylację.

W lokalu mogą być serwowane przekąski i dania zgodnie z uzyskanym przez Oferenta zezwoleniem SANEPID.

W lokalu będzie możliwość sprzedaży i serwowania napojów alkoholowych po uzyskaniu wymaganych przepisami zezwoleń i koncesji.

W przyszłości istnieje możliwość rozszerzenia współpracy pomiędzy Oferentem a Uczelnią w uzgodnionym zakresie.

Udostępnienie przedmiotu konkursu celem zapoznania się z jego stanem technicznym możliwe jest po uzgodnieniu z Administracją ZDS nr 1 tel. (22) 59 33070

W wyniku przeprowadzenia konkursu Wynajmujący planuje zawarcie umowy najmu na okres do 5 lat.

Otoczenie nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie Kampusu SGGW. Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią budynki wydziałowe, obiekty sportowe SGGW (w tym basen, hala sportowa), domy studenckie, dom asystenta. Lokal znajduje się w przybudówce w bud. nr 38 DS. Limba). Mapka Kampusu SGGW zamieszczona jest na stronie internetowej Uczelni pod adresem <https://www.sggw.edu.pl/kampus/mapa-kampusu/>

Wymagania wobec Oferenta:

- stworzenie przestrzeni przyjaznej studentom zarówno do spędzania wolnego czasu jak i do nauki;
- promowanie kultury studenckiej i budowanie społeczności akademickiej;
- organizowanie imprez tanecznych, koncertów, wydarzeń kulturalnych itp.;
- tworzenie miejsca integracji i odpoczynku dla studentów;
- aktywne wspieranie inicjatyw kulturalnych, naukowych i społecznych tworzonych przez studentów;
- współpraca z Samorządem Studenckim w zakresie działalności kulturalno-studenckiej;
- serwowanie gorących i zimnych napojów oraz przekąsek i dań zgodnie z uzyskanym przez Oferenta zezwoleniem SANEPID;
- uwzględnienie w planowanym zakresie działalności faktu, iż główną grupę klientów stanowić będą studenci SGGW;
- wyposażenie lokalu w niezbędne meble, sprzęt, oświetlenie, itp.;
- samodzielne przeprowadzenie przez Oferenta niezbędnych prac adaptacyjnych oraz uzyskanie własnym staraniem i na własny koszt Oferenta wszystkich przewidzianych prawem zezwoleń do prowadzenia działalności kulturalnej, rozrywkowej, gastronomicznej w wynajmowanym lokalu w tym do uzyskania koncesji na sprzedaż i podawanie alkoholu;
- zapewnienie porządku i bezpieczeństwa w lokalu i jego najbliższym otoczeniu (wymagana profesjonalna ochrona podczas wydarzeń zamkniętych);

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 lokalu na działalność usługowo – gastronomiczną
z uwzględnieniem działalności kulturalno – studenckiej”**

przy ul. Nowoursynowskiej 161”

nie otwierać przed 28.10.2025 r. przed godziną 10¹⁵

w terminie do dnia 27.10.2025r. 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 27.10.2025r. konto SGGW zostało uznane powyższą kwotą,

Za ofertę złożoną w terminie uważa się ofertę, która do dnia 27.10.2025r. 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 wynajmowanej powierzchni

Cena wywoławcza miesięcznej stawki czynszu, wyrażona w kwocie netto wynosi 34,01 PLN za 1 m² wynajmowanej powierzchni.

- b) proponowany czas najmu (do 5 lat),
c) opis działalności jaką planuje oferent prowadzić w najmowanym lokalu;
d) krótki opis dotychczasowych doświadczeń oferenta w zakresie działalności gastronomicznej, kulturalnej, rozrywkowej,
e) zobowiązanie do pokrycia kosztów podatku od nieruchomości od powierzchni będącej przedmiotem najmu,
f) 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, e-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 figuruje na wydruku są zgodne ze stanem rzeczywistym,
- 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 28.10.2025r. o godz. 10¹⁵ 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 powyżej.

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)	60 %	$\frac{\text{proponowany czynsz oferty badanej}}{\text{proponowany czynsz oferty najwyższej lub stawki czynszu z operatu szacunkowego}} \times 100 \times 60\%$
2.	Koncepcja wykorzystania przedmiotu najmu (Punkty od 0-100) (KW)	40 %	$\frac{\text{ilość punktów przyznana ofercie badanej}}{\text{ilość punktów oferty najwyższej ocenionej lub maksymalnej możliwej do uzyskania ilości punktów}} \times 100 \times 40\%$

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 zwięźle 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. 2019r.,poz.1781 ze zm.).
- 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 należytą realizację celów, o których mowa w pkt b) 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;
- i) Z powodu korzystania przez Administratora z usług firmy Microsoft, dane mogą być przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (EOG), m. in. do USA. Firma Microsoft zapewnia gwarancje wynikające z przestrzegania rozdziału 5 RODO oraz została zobowiązana do przestrzegania ochrony danych osobowych na podstawie standardowych klauzul umownych zawartych z Administratorem. Więcej informacji można znaleźć pod adresem: <https://privacy.microsoft.com/pl-pl/privacystatement>.

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.