

## Załącznik nr 2

### SZCZEGÓŁOWE WARUNKI KONKURSU

#### I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

Konkurs obejmuje wynajem lokalu o powierzchni 64,18 m<sup>2</sup>, znajdującego się na parterze budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego (CSR WUM) w Warszawie przy ul. Trojdena 2 C-G. Lokal jest częściowo wyposażony i umeblowany (dot. pom. 1,78 i 1,81).

Lokal składający się z pomieszczenia głównego, zaplecza socjalnego, szatni wraz z natryskami oraz WC. Plan lokalu przedstawia Załącznik nr 1 do ogłoszenia.

Lokal jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną z dostawą ciepłej wody, centralnego ogrzewania oraz wentylację.

Lokal będzie dostępny dla Najemcy i jego klientów od poniedziałku do niedzieli oraz w dni świąteczne, w których działa obiekt CSR WUM, w godzinach otwarcia, tj.: od 6.00 do 22.00.

#### II. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY LOKALU

##### 1. Wystrój i wyposażenie

- 1.1 Najemca na własny koszt dostosuje Lokal do prowadzenia działalności w postaci gabinetu masażu, wyposaży Lokal w niezbędne meble i sprzęt.
- 1.2 Budynek CSR WUM został oddany do użytkowania w grudniu 2015r., wszelkie elementy stałe znajdujące się obecnie w lokalu podlegają gwarancji budowlanej. Ewentualne ulepszenia lub przebudowa pomieszczeń w ograniczonym zakresie tj. bez naruszania struktury budynku (wewnętrzna aranżacja ścian działowych) jest możliwe jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
- 1.3 Zamieszczenie na terenie budynku CSR WUM oraz jego elewacji szyldów i reklam Najemcy może nastąpić odpłatnie zgodnie z obowiązującym cennikiem, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wynajmującego.
- 1.4 Najemca jest zobowiązany do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z przystosowaniem Lokalu do rozpoczęcia działalności w postaci gabinetu masażu.

##### 2. Działalność gabinetu masażu

- 2.1 Wynajmujący zastrzega prowadzenie przez Najemcę w Lokalu działalności o charakterze gabinetu masażu z dopuszczeniem zabiegów kosmetycznych, zabrania się zabiegów manicure i pedicure oraz działania wszelkich form maszyn służących do opalania ciała.
- 2.2 Oczekiwane usługi gabinetu masażu:
  - masaż klasyczny
  - masaż leczniczy
  - masaż kręgosłupa
  - masaż na ból głowy

## Załącznik nr 2

- masaż sportowy
- masaż wyszczuplający
- drenaż limfatyczny
- masaż bańką chińską
- masaż gorącymi kamieniami
- masaż ciężowy
- plastry/kinesiotaping

### 2.3 Oczekiwane usługi gabinetu kosmetycznego

- zabiegi na twarz i ciało, drobne zabiegi kosmetyczne
- zabiegi oczyszczające i złuszczone, peelingi, maski itp.
- laseroterapia i fototerapia

pozostałe zabiegi wymagają pisemnej zgody Wynajmującego

### 2.4 Charakter wnętrza – założenia. Wnętrze Lokalu powinno odpowiadać aktualnym trendom uwzględniającym funkcjonalne rozwiązania aranżacyjne przy jednoczesnym wykorzystaniu walorów architektonicznych struktury budynku CSR WUM.

### 2.5 Akustyka. W trakcie dnia pracy gabinetu w pomieszczeniu dopuszczalna jest jako tło muzyka nie przeszkadzająca pozostałym klientom CSR WUM, dopuszczalne natężenie dźwięku ze wszystkich źródeł hałasu nie powinno przekraczać 40 dB.

### 2.6 Najemca musi świadczyć oferowane usługi na wysokim poziomie przez wykwalifikowaną kadrę.

## 3. Warunki uczestnictwa w konkursie - wymagania wobec najemcy

### 3.1 Wynajmujący zastrzega prowadzenie w Lokalu gabinetu masażu w formie działalności gospodarczej.

### 3.2 Wynajmujący wymaga udokumentowania doświadczenia w prowadzeniu tego rodzaju działalności.

## III. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

### 1. Bezwzględnie zakazuje się:

- a) prowadzenia jakiejkolwiek formy działalności hazardowej,
- b) prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia,
- c) sprzedaży napojów alkoholowych,

### 2. Ze względu na usytuowanie Lokalu w strefie basenowej, pracownicy, klienci, a także kontrahenci zobowiązani będą do przejścia przez linie kas basenowych, pracownicy będą wchodzić na podstawie imiennej listy, wszystkie inne osoby na podstawie każdorazowo wydawanych przez pracowników kas basenowych czasowych transponderów, jednak nie dłużej niż 2 godziny, przekroczenie tego czasu będzie płatne według aktualnego cennika wejść do strefy basenowej,

## Załącznik nr 2

3. Obowiązuje całkowity zakaz wchodzenia do innych pomieszczeń w strefie basenowej poza pomieszczeniami Lokalu.
4. Najemca, jego pracownicy, klienci oraz kontrahenci są zobowiązani do przestrzegania regulaminu obowiązującego w strefie basenowej, w szczególności do zmiany obuwia oraz zakazu wchodzenia w okryciu wierzchnim, które należy pozostawić w szatni CSR WUM znajdujące się przed wejściem do strefy basenowej.

### IV. OPIS WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH ZAWARTOŚCI OFERTY

1. Materiały związane z konkursem, tj. ofertę oraz wszystkie wymagane dokumenty należy złożyć według wzoru i zasad określonych w niniejszych szczegółowych warunkach konkursu (Załącznik nr 2 do ogłoszenia) oraz w regulaminie konkursu (Załącznik nr 3 do ogłoszenia).
2. Ofertę należy przygotować na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 4 do ogłoszenia.
3. Do oferty należy dołączyć:
  - a) dowód wpłaty wadium,
  - b) plan funkcjonowania Lokalu (opis świadczonych usług, liczbę i funkcje zatrudnionego personelu, tryb pracy gabinetu, inne propozycje),
  - c) podpisaną kopię wzoru umowy (załącznik nr 5 do ogłoszenia),
  - d) dokumenty potwierdzające czynne prowadzenie przedmiotowej działalności. Za dokumenty te uznaje się:
    - Potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię Polisy OC w zakresie związanym ze świadczeniem usług masażu.
4. Zaleca się ponumerowanie stron i spięcie w sposób uniemożliwiający wysunięcie którejkolwiek kartki.
5. Brak któregośkolwiek z wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty.

### V. OPIS KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty będą brane pod uwagę następujące kryteria:
  - a) oferowana wysokość czynszu – waga 80%
  - b) okres prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie masażu – waga 20%
2. W niniejszym konkursie wyłącza się zastosowanie postanowień zawartych w §5 pkt. 1 lit. f) oraz § 11 ust. 4 Regulaminu konkursu ofert (Załącznik nr 3) na wynajem powierzchni użytkowych.
3. W części jawnej konkursu Przewodniczący Komisji konkursowej podaje do publicznej informacji liczbę złożonych ofert, nazwę firmy oraz zaoferowaną stawkę czynszu.
4. W części niejawnej konkursu Komisja konkursowa dokonuje szczegółowej analizy złożonych ofert, biorąc pod uwagę pozostałe kryteria oceny.
5. Oferent jest związany ofertą w terminie 60 dni od dnia otwarcia ofert. Oferent samodzielnie lub na wniosek Wynajmującego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym, że Wynajmujący może co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą zwrócić się do Oferenta o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą przedłużeniu ulega obowiązywanie wadium. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą powoduje, iż Oferent zostaje z tego tytułu wykluczony z konkursu, a jego oferta podlega odrzuceniu.
6. Wynajmujący zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, odmówił podpisania umowy najmu na warunkach określonych w regulaminie konkursu lub niniejszych szczegółowych warunkach konkursu ogłoszeniu.
7. Zastrzega się prawo swobodnego wyboru oferty, odwołania konkursu w całości lub w części.



## Załącznik nr 2

8. Zastrzega się prawo zaproszenia podmiotów, które złożyły dwie najwyżej punktowane oferty do dodatkowej tury składania ofert.
9. Zastrzega się prawo do zmian warunków konkursu.
10. Wyniki konkursu zostaną podane na oficjalnej stronie Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego  
<http://www.wum.edu.pl/informacje-i-ogloszenia/ogloszenia-o-wynajmie-dzierzawie-powierzchni-sprzedazy-nieruchomosci>  
oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Rektoratu.

11. Obliczanie najkorzystniejszej oferty wg następującego wzoru:

(1) Punkty za kryterium cena (**K1c**), liczone będą wg następującego wzoru:

$$L_p = \frac{P_{of} - P_{min}}{P_{max} - P_{min}} \times L_{max}$$

gdzie:

$L_p$  (**K1c**) = liczba punktów oferty ocenianej

$P_{of}$  = wartość parametru oferty ocenianej [zł]

$P_{min}$  = minimalna wartość ceny najmu >>> 2000 zł netto

$P_{max}$  = optymalna wartość ceny najmu >>> 3000 zł netto

$L_{max}$  = maksymalna liczba punktów, jakie można uzyskać za dany parametr [80%]

(2) Punkty za okres prowadzenia przedmiotowej działalności (**K2d**), liczone będą wg następującego wzoru:

Kryterium oceny – Okres prowadzenia działalności:

Oferent prowadzi działalność o podobnym charakterze:

- 1-3 lata działalności >>> 5 pkt

- 3-6 lata działalności >>> 15 pkt

Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana ta, która uzyska największą ilość punktów po zsumowaniu kryteriów (**K1c** + **K2d**).

## VI. ZAWARCIE UMOWY

1. Z wyłonionym w drodze przedmiotowego konkursu podmiotem zostanie zawarta umowa najmu na okres 1 roku (z możliwością przedłużenia na kolejne 3 lata).
2. Udostępnienie lokalu nastąpi po podpisaniu umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Oczekiwane rozpoczęcie działalności – niezwłocznie po przejęciu lokalu od Wynajmującego, lecz nie później niż w terminie do 45 dni od przejęcia lub w innym terminie uzgodnionym przez strony w formie pisemnej.

Informacje na temat konkursu można uzyskać:

- organizacja konkursu – tel. 22 57 20 488 e-mail: [agnieszka.markowska@wum.edu.pl](mailto:agnieszka.markowska@wum.edu.pl)

- wizja lokalna i użytkowanie lokalu – tel. 22 11 66 302 e-mail: [csr@wum.edu.pl](mailto:csr@wum.edu.pl)

w nagłówku powinien być zawarty zapis:

„Do Komisji Konkursowej – dotyczy oferty na wynajem gabinetu masażu w CSR WUM