

**Centrum Onkologii – Instytut  
im. Marii Skłodowskiej – Curie  
ul. Wawelska 15B  
02-034 Warszawa**

Warszawa, dnia 9 maja 2018r.

**SPECYFIKACJA**

**Warunków oddania w najem lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku Centrum Onkologii – Instytutu im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie przy ul. W.K. Roentgena 5 z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.**

Przewodniczący -	Tomasz Gałecki	.....
Członek -	Elżbieta Svensson	.....
Członek -	Katarzyna Jagieła	.....
Członek -	Radosław Bojanowski	.....
Członek -	Tadeusz Jarosz	.....
Członek -	Hubert Dreksler	.....
Członek -	Marek Gajda	.....

## Warunki Konkursu

CENTRUM ONKOLOGII – INSTYTUT  
im. Marii Skłodowskiej – Curie  
z siedzibą w Warszawie  
adres: ul. Wawelska 15B, 02-034 Warszawa  
NIP 525 000 80 57, REGON 000 288 366  
strona internetowa [www.coi.pl](http://www.coi.pl),

zwany dalej Wynajmującym, ogłasza przetarg pisemny, na najem lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku Centrum Onkologii – Instytutu im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie, przy ul. W.K. Roentgena 5 z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.

### I. Przedmiotem konkursu jest:

1. Wybór Najemcy lokalu użytkowego o powierzchni łącznej 115,12 m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku Wynajmującego w Warszawie przy ul. W.K. Roentgena 5. Pomieszczenia wchodzące w skład lokalu znajdują się w Budynku Krwiodawstwa, stanowią własność Wynajmującego i przeznaczone są na prowadzenie przez Najemcę apteki ogólnodostępnej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 6 września 2001 r. *Prawo farmaceutyczne*.
2. W skład lokalu użytkowego, o którym mowa w ust. 1 wchodzi następujące pomieszczenia:
  - 1) Pomieszczenie apteki wraz z zapleczem, znajdujące się na poziomie 0 w Budynku Krwiodawstwa – pow. 108,91 m<sup>2</sup>,
  - 2) Magazyn, znajdujący się na poziomie -1 w Budynku Krwiodawstwa – pow. 6,21 m<sup>2</sup>,

Plan lokalu użytkowego wraz z opisem instalacji i urządzeń stanowi załącznik nr 1 do umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*).

3. Najemca obejmie wszystkie pomieszczenia opisane w ust. 2 wraz ze znajdującymi się w nich instalacjami i urządzeniami.
4. Do obowiązków Najemcy będzie należało m.in.:
  - 1) uzyskanie wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w lokalu stanowiącym przedmiot najmu;
  - 2) wyposażenie lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia apteki ogólnodostępnej;
  - 3) urządzenie wnętrza i witryn lokalu w sposób estetyczny, zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego;

- 4) wydruk raportu miesięcznego z systemu zarządzającego apteką, potwierdzającego wartość zrealizowanego zysku netto ze sprzedaży, zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego;
  - 5) zapewnienie personelu niezbędnego do prowadzenia apteki ogólnodostępnej;
  - 6) uruchomienie apteki dla klientów indywidualnych nie później niż w terminie 7 dni od daty wydania przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego lub inny uprawniony organ nadzoru farmaceutycznego zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w lokalu, o którym mowa w ust.2;
  - 7) prowadzenie działalności w sposób, który nie będzie zakłócał realizacji statutowych zadań Wynajmującego.
  - 8) Przestrzeganie postanowień umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*).
5. Czas trwania najmu – 5 lat, zgodnie z treścią umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*).

## **II. Opis warunków udziału w konkursie oraz sposób dokonywania oceny spełniania tych warunków.**

1. W konkursie mogą uczestniczyć podmioty, które spełniają następujące warunki łącznie:
  - 1) prowadzą zarejestrowaną działalność gospodarczą, potwierdzoną wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego lub do Centralnej Ewidencji i Informacji O Działalności Gospodarczej;
  - 2) posiadają doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na sprzedaży detalicznej wyrobów farmaceutycznych (kod PKD 47.73.Z), to jest prowadziły nieprzerwanie przez okres ostatnich 3 lat, co najmniej jedną aptekę ogólnodostępną;
  - 3) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*);
  - 4) wpłacą wadium w wysokości 150 000,00 zł;
  - 5) przedstawią wraz z ofertą projekt urządzenia wnętrza i witryn lokalu użytkowego, który stanowi przedmiot najmu.
2. Instrukcja dla Oferentów:
  - 1) Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie więcej niż jednej oferty spowoduje odrzucenie każdej z nich;
  - 2) Oferent przedstawia ofertę zgodną z wymogami określonymi w Specyfikacji;
  - 3) wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi Oferent;
  - 4) nie przewiduje się zwoływania zebrania Oferentów;
  - 5) ofertę należy złożyć w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sposób oceny oferty:

Oferta oceniana będzie pod względem:

  - 1) formalnym, tj. spełnienia warunków podanych w Specyfikacji;;

- 2) merytorycznym, tj. wybór najkorzystniejszej oferty zgodnie z podanymi kryteriami.

### **III. Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie zobowiązany jest złożyć Oferent w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu.**

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru – wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
2. W przypadku spółek – poświadczona kopia umowy spółki lub statut.
3. Oświadczenie przedsiębiorcy, że wobec przedsiębiorcy nie wszczęto postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, układowego, ani nie ogłoszono likwidacji bądź upadłości.
4. Aktualne zaświadczenia naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego i właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające odpowiednio, że oferent nie zalega z zapłatą podatków lub składek – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
5. Oświadczenie, w którym Oferent potwierdzi, iż prowadził nieprzerwanie przez okres ostatnich 3 lat działalność polegającą na sprzedaży detalicznej wyrobów farmaceutycznych (kod PKD 47.73.Z), to jest, co najmniej jedną aptekę ogólnodostępną.
6. Ponadto Oferent powinien złożyć:
  - 1) pełnomocnictwo do podpisania oferty i dokumentów, a także składania ewentualnych wyjaśnień, w przypadku, gdy ofertę i dokumenty podpisała osoba nie upoważniona we wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
  - 2) polisę potwierdzającą, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na kwotę nie mniejszą niż 500 000 zł. oraz oświadczenie, że Oferent zobowiązuje się do utrzymania ważnego ubezpieczenia przez okres obowiązywania umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*). W przypadku braku dowodu ubezpieczenia Oferent dołączy oświadczenie, iż zobowiązuje się do ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej niezwłocznie po rozstrzygnięciu konkursu i wyborze jego oferty, a następnie przedłoży go Wynajmującemu nie później niż do dnia zawarcia umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*).
7. Projekt urządzenia w sposób estetyczny wnętrza i witryn lokalu, o którym mowa w ust. 4 rozdziału I. powinien być sporządzony techniką komputerową i powinien zawierać plan zagospodarowania wnętrza i jego wizualizację.
8. W przypadku braku któregoś z ww. dokumentów Oferent zostanie wykluczony z konkursu, a jego oferta odrzucona.

### **IV. Osoba uprawniona do porozumiewania się z Oferentami:**

1. Zastępca Kierownika Działu Administracyjno-Gospodarczego - p. Radosław Bojanowski tel. 22 546-29-03 e-mail: [rbojanowski@coi.pl](mailto:rbojanowski@coi.pl). **Odpowiedzi na pytania**

- będą dostępne na stronie internetowej COI w zakładce zamówienia publiczne, oferty sprzedaży.
2. Wynajmujący wyznacza termin oględzin przedmiotu najmu na dzień 16 maja 2018r – godz. 12.00 zbiórka przy rejestracji (poziom 0) w Budynku Krwiodawstwa (potocznie „KEI”) wejście „C” przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie. Instytut zastrzega, że wizja lokalna ma wyłącznie na celu zapoznanie się z przedmiotem najmu, odpowiedzi na pytania zadawane podczas wizji lokalnej nie będą wiążącymi. Wszelkie pytania należy kierować w formie pisemnej. Odpowiedzi na zadane pytania będą opublikowane na stronie internetowej pod ogłoszeniem o przetargu.

#### V. Opis sposobu przygotowania oferty.

1. Oferta powinna być napisana w języku polskim na maszynie, komputerze lub inną trwałą techniką.
2. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę.
3. Oferta wraz z załączonymi dokumentami winna spełniać wymagania określone w niniejszej Specyfikacji. Niespełnienie któregośkolwiek z wymagań spowoduje odrzucenie oferty.
4. Oferta winna być złożona na formularzu ofertowym, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Specyfikacji. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w formularzu ofertowym spowoduje odrzucenie oferty.
5. Ofertę podpisuje osoba upoważniona do reprezentowania Oferenta.
6. Wszystkie zapisane strony oferty, w tym załączniki oraz wszystkie miejsca, w których naniesione zostały zmiany, powinny być datowane i własnoręcznie podpisane przez osobę podpisującą ofertę.
7. Wszystkie zapisane strony oferty oraz załączniki powinny być kolejno ponumerowane, a informacja o liczbie stron zamieszczona w ofercie.
8. Dokumenty wymagane w rozdz. III powinny być dostarczone w oryginale lub w formie kopii poświadczonej przez Oferenta za zgodność z oryginałem. Poświadczenia dokonuje osoba upoważniona do podpisywania oferty. Dokument, o którym mowa w ust. 6 pkt. 1 winien być złożony w oryginale lub kopii uwierzytelnionej przez notariusza.
9. W przypadku stwierdzenia, iż złożone przez Oferenta kserokopie dokumentów są nieczytelne lub budzą wątpliwości, co do ich prawdziwości, Wynajmujący może żądać od Oferenta przedstawienia oryginałów lub notarialnie potwierdzonych kopii dokumentów.
10. Wszystkie strony oferty muszą stanowić całość i być połączone w sposób trwały uniemożliwiający zdekompletowanie oferty.
11. Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie, oznaczonej:  
**„Przetarg pisemny na wybór najemcy lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej – nie otwierać przed 23 maja 2018r. godz. 10:00”.**  
Koperta, w której znajduje się oferta musi zawierać nazwę i adres Wynajmującego oraz dane Oferenta tj. nazwę, adres, numer telefonu i faksu lub adres e-mail służący do kontaktu z oferentem
12. **OFERTY NALEŻY ZŁOŻYĆ W KANCELARII WYNAJMUJĄCEGO PRZY UL. W. K. ROENTGENA 5 W WARSZAWIE DO DNIA 23 maja 2018r. GODZ. 9:00.** Dokumenty złożone po tym terminie zostaną zwrócone bez otwierania

niezwłocznie po zakończeniu przetargu. Doręczenie dokumentów do innego miejsca niż wskazane powyżej nie jest równoznaczne ze złożeniem oferty w sposób skuteczny, a oferent nie będzie dopuszczony do przetargu.

13. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić ofertę, składając nową ofertę z dopiskiem ZMIANA.
14. Koperty oznakowane dopiskiem ZMIANA zostaną otwarte przy otwieraniu ofert, po stwierdzeniu poprawności dokonania zmian, zostaną one dołączone do oferty.
15. Przed upływem terminu składania ofert Oferent może wycofać ofertę. Złożenie oświadczenia o wycofaniu oferty powinno nastąpić w formie pisemnej na adres, o który mowa w ust. 12. Po złożeniu oświadczenia o wycofaniu oferty, zostanie ona zwrócona bez otwierania oferty lub odesłana na adres wskazany na kopercie osobie upoważnionej do odbioru oferty.
16. Ofertę złożoną po terminie określonym w ust. 12 zwraca się bez otwierania na adres wskazany na kopercie.
17. Protokół wraz z załącznikami z posiedzenia Komisji Przetargowej jest jawny. Załączniki do protokołu Wynajmujący udostępni po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania.

#### **VI. Miejsce i termin otwarcia ofert:**

1. **PUBLICZNE OTWARCIE OFERT NASTĄPI W DNIU 23 maja 2018 r, godz. 10:00 W DZIALE ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZYM WYNAJMUJĄCEGO PRZY UL. W. K. ROENTGENA 5 W WARSZAWIE.**
2. Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą uczestniczyć w otwarciu ofert. W przypadku nieobecności Oferenta przy otwarciu, Wynajmujący prześle Oferentowi informacje z otwarcia ofert na jego pisemny wniosek.

#### **VII. Wymagania dotyczące wadium**

1. Wynajmujący ustala wadium w wysokości **150 000,00 zł** (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Wadium powinno wpłynąć do dnia **22 maja 2018r. r. do godz. 14:00** na rachunek bankowy:

**PKO BP S.A. 16 O/W-wa  
98 1020 1169 0000 8902 0011 2045**

3. W przypadku, gdy Oferent, którego oferta została wybrana nie parafuje lub nie podpisze umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*) w wyznaczonym terminie – wadium przepada na rzecz Wynajmującego.
4. Zwrot wadium Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, Oferentom którzy wycofali ofertę w trybie określonym w rozdziale V ust. 15 oraz Oferentom, których oferty wpłynęły po terminie określonym w rozdziale V ust. 12, nastąpi w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
5. Wadium Oferenta, którego oferta została wybrana, zostanie zaliczone na poczet przyszłego czynszu najmu.

#### **VIII. Opis sposobu wyłonienia najkorzystniejszej oferty:**

1. Wynajmujący będzie oceniał i porównywał oferty, które nie zostały wycofane lub odrzucone ze względów formalnych, złożone w niniejszym postępowaniu przez Oferentów niepodlegających wykluczeniu, zgodnie z następującym kryterium:

**Wartość miesięcznego czynszu najmu wynosi łącznie:**

**20 000, 00 zł netto (opłata stała) oraz X% udziału w miesięcznym przychodzie netto Wynajmującego (opłata zmienna uzależniona od wartości przychodu)**

**Wygrywa oferta z najwyższą wartością X%. Kwota czynszu najmu powiększona będzie o należny podatek VAT**

**Zastrzega się możliwość nie rozpatrywania ofert, w których wartość X zostanie określona na mniej niż 4,75%**

2. Wygrywa oferta z najwyższą wartością netto stawki czynszu za 1 miesiąc.
3. W przypadku wpłynięcia tylko jednej oferty spełniającej wymagania zawarte w niniejszej specyfikacji Wynajmujący wybiera tą ofertę.
4. Oferentowi, którego oferta została wybrana Wynajmujący wskaże miejsce i termin parafowania umowy. Umowa podpisana będzie po uzyskaniu zgody Ministra Zdrowia na dokonanie czynności prawnej polegającej na oddaniu w najem lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania oraz po wygaśnięciu umowy zawartej z dotychczasowym najemcą lokalu stanowiącego przedmiot najmu, nie później niż 7 dni od jej wygaśnięcia.
5. O wyborze oferty Wynajmujący zawiadomi niezwłocznie Oferentów, którzy uczestniczyli w postępowaniu.
6. W przypadku, gdy dwóch lub więcej Oferentów, złożyło identyczną ofertę z najwyższą stawką czynszu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia licytacji w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny. Do udziału w licytacji Wynajmujący zaprosi jedynie Oferentów, którzy zaproponowali identyczną najwyższą stawkę czynszu.
7. W przypadku uchylecia się przez oferenta, który wygrał przetarg przed podpisaniem umowy, wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Wynajmującego.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.

#### **IX. Wykaz załączników:**

1. Formularz ofertowy;
2. *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu.*

## Załącznik nr 1 do specyfikacji

### Formularz ofertowy

W odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu pisemnym na oddanie w najem lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku Centrum Onkologii – Instytutu im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie przy ul. W.K. Roentgena 5, z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.

Ja niżej podpisany (imię i nazwisko) .....  
działając w imieniu i na rzecz

Nazwa .....

Adres .....

Tel./e-mail .....

REGON .....

NIP .....

oświadczam, że reprezentowany przez mnie podmiot:

- 1) Oferuje Wynajmującemu całkowity miesięczny czynsz za lokal stanowiący przedmiot najmu, wyrażony w złotych polskich w kwocie 20 000,00 zł netto + .....% udziału w miesięcznym przychodzie netto. Warunki płatności zgodnie z warunkami umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*).
- 2) Zapoznał się z treścią specyfikacji i nie wnosi do niej zastrzeżeń.
- 3) Zapoznał się ze sposobem, miejscem i warunkami realizacji umowy najmu (której treść będzie zgodna z załącznikiem nr 2 do Specyfikacji - *Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu*).
- 4) Akceptuje warunki określone we wzorze umowy najmu, stanowiącym załącznik nr 2 do Specyfikacji.
- 5) W przypadku wyboru oferty zobowiązuje się do parafowania, a następnie podpisania umowy w terminie i w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
- 6) Spełnia warunki udziału w postępowaniu i składa wymagane dokumenty.
- 7) Wyznacza osobę do udzielania wyjaśnień i kontaktów w/niniejszego postępowania – p...../tel...../e-mail.....
- 8) Dołącza do niniejszego formularza następujące załączniki stanowiące integralną część oferty:
  1. ....
  2. ....
  3. ....
  4. ....
  5. ....



- 6. ....
- 7. ....
- 8. ....
- 9. ....
- 10. ....
- 11. ....
- 12. ....

9) Oświadczam, że oferta została złożona na ..... kolejno ponumerowanych stronach.

10) Oświadczam, że jestem związany ofertą przez 90 dni od dnia jej złożenia.

.....  
data i podpis osoby upoważnionej