



UNIwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu  
ul. Aleksandra Fredry 10, 61 -701 Poznań

tel. 61 854 60 00

fax. 61 854 68 65

DZM/173/2024

Poznań, 7.11.2024 roku

## ZAPYTANIE OFERTOWE

**Na najem lokali gastronomicznych w budynkach Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego, położonych w Poznaniu przy ul. Rokietnickiej 5E - Dom Studencki „Karolek” i ul. Bukowskiej 70 – Centrum Stomatologii**

Konkurs ofert zostaje ogłoszony na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 poz. 1145) i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t. j. Dz.U. z 2024 poz. 1061)

### Zamawiający:

Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu  
ul. Aleksandra Fredry 10, 61 – 701 Poznań

### I. Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia są dwa lokale położone w budynkach Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego, wg poniższego zestawienia:

- 1) **Lokal** położony w budynku Dom Studencki „Karolek” przy ul. Rokietnickiej 5E o powierzchni 198,65 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny (89,63 m<sup>2</sup>) i salę konsumpcyjną (109,02 m<sup>2</sup>);
- 2) **Lokal** położony w budynku Centrum Stomatologii przy ul. Bukowskiej 70 o powierzchni 155,04 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny (80,30 m<sup>2</sup>) i salę konsumpcyjną (74,74 m<sup>2</sup>);

### II. Opis przedmiotu zamówienia

#### 1. Dom Studencki „Karolek” przy ul. Rokietnickiej 5E

- 1) Przedmiotem postępowania jest najem powierzchni 198,65 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny - bufet (89,63 m<sup>2</sup>) i sala konsumpcyjna (109,02 m<sup>2</sup> – max. 50 osób). Rzut lokalu - **Załącznik nr 1** do niniejszego Zapytania. Usytuowany jest on na parterze Domu

Studenckiego „Karolek” położonego na terenie kampusu studenckiego przy ul. Rokietniczej 5E w Poznaniu. Lokal posiada wejście bezpośrednio z zewnątrz. W Domu Studenckim „Karolek” jest ok. 150 pokoi studenckich. W okresie letnim istnieje możliwość uruchomienia przez Najemcę „Ogródka letniego” na zewnątrz lokalu w miejscu wskazanym przez Wynajmującego. Wyposażenie „Ogródka letniego” – krzesła, stoliki itd., najemca zapewni we własnym zakresie. Istnieje możliwość organizowania w omawianym lokalu imprez okolicznościowych. Odbywać się one będą za pisemną zgodą Wynajmującego i na określonych przez niego warunkach.

- 2) Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, wentylację mechaniczną oraz w sygnalizację pożaru.

Lokal wyposażony jest w sprzęt gastronomiczny, stoły i krzesła (sala konsumpcyjna). Do sali konsumpcyjnej przylegają toalety – damska i męska o łącznej powierzchni 11,38 m<sup>2</sup>. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości w ww. pomieszczeniach.

## **2. Centrum Stomatologii przy ul. Bukowskiej 70**

- 1) Przedmiotem postępowania jest najem powierzchni 155,04 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny - bufet (80,30 m<sup>2</sup>) i sala konsumpcyjna (74,74m<sup>2</sup>). Rzut lokalu - **Załącznik nr 2** do niniejszego Zapytania. Do ww. powierzchni przylega strefa studenta – chillout, wyposażona w stoły, sofy i pufy. W strefie chillout znajdują się również donice z kratką i kwietniki. Lokal usytuowany jest w sąsiedztwie pomieszczeń Centrum Studenta, na wysokim parterze (poziom 0) budynku Collegium Stomatologicum przy ul. Bukowskiej 70 w Poznaniu.
- 2) Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. W lokalu nie przewiduje się pełnej produkcji żywności z uwagi na brak wentylacji mechanicznej.

3. Najemca zobowiązuje się do poniesienia nakładów na zagospodarowanie powierzchni lokali nr 1 i 2 zgodnie z opracowaną, zaakceptowaną przez Uniwersytet koncepcją.

Najemca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i technicznym wynajętych pomieszczeń. Dotyczy to w szczególności:

- a) wywozu odpadów gabarytowych (palety, pojemniki itp.) i odpadków pokonsumpcyjnych w szczególności żywności pochodzenia zwierzęcego;
- b) wywozu oraz utylizacji odpadów z separatora tłuszczu;
- c) przeglądu, serwisu i konserwacji instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej obsługującej lokal wraz z wymianą filtrów i czyszczeniem wyciągowych kanałów wentylacyjnych;

- d) przeglądu, serwisu i konserwacji oraz czyszczenia instalacji i urządzeń systemu wyciągów kominowych wraz z wentylatorami wyciągowymi;
- e) przeglądu i konserwacji oraz czyszczenia instalacji kanalizacyjnej i separatora tłuszczu. Wynajmujący zobowiązany jest do przedłożenia Najemcy protokołu czyszczenia separatora nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Skan protokołu przesłany zostanie na adres e-mail Wynajmującego: dzm@ump.edu.pl;
- f) należytego dbania o wchodzące w skład lokalu instalacje, urządzenia i armaturę; prowadzenia jej napraw w przypadku wystąpienia jakichkolwiek usterek wynikających z eksploatacji;
- g) sprzątania powierzchni stanowiącej przedmiot najmu;
- h) czyszczenia przewodów kominowych;
- i) pozostałą konserwację zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i przepisami ochrony przeciwpożarowej.

Wszelkie prace prowadzone przez Najemcę na terenie Wynajmującego powinny być dokonywane zgodnie z procedurą zgłaszania i prowadzenia prac przez firmy zewnętrzne na terenie Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu z dnia 24.01.2024 roku stanowiącą **Załącznik nr 3** do niniejszego Zapytania.

**4. Najemca zobowiązuje się do:**

- a) umożliwienia zakupu posiłków na wynos;
- b) zróżnicowania oferowanego asortymentu (**oferent dołączy do oferty proponowany zakres sprzedawanych produktów oraz menu wraz z cennikiem**);
- c) sprzedaży napojów gorących (co najmniej herbaty i kawy z ekspresu), napojów zimnych, soków owocowych i warzywnych , gotowych kanapek, słodyczy oraz wyrobów cukierniczych;
- d) udostępnienia lokali w celu wykonania, wymaganych prawem przeglądów okresowych, konserwacji oraz napraw instalacji w budynkach, w których są one usytuowane, na każde wezwanie Uniwersytetu;
- e) każdorazowo przekazania natychmiastowej informacji w przypadku naruszenia lub uszkodzenia instalacji i urządzeń wspólnych budynku zwłaszcza instalacji ppoż. i SSP.
- f) okazania w razie wezwania dokumentacji potwierdzającej przeprowadzanie czynności dot. instalacji i urządzeń wskazanych powyżej przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami w zakresie świadczenia tych usług (takiej jak uprawnienia elektryczne itp.);
- g) złożenia Wynajmującemu oświadczenia o zapoznaniu się personelu lokali z przepisami z zakresu BHP;

- h) przeszkolenia personelu lokali z zakresu bezpieczeństwa pożarowego (szkolenie przeprowadzi inspektor - pracownik Uniwersytetu Medycznego) obowiązującego na terenie nieruchomości Uniwersytetu Medycznego;
  - i) wykonywania poleceń obsługi obiektów w razie wystąpienia jakichkolwiek sytuacji niebezpiecznych a także udzielenia pomocy w ewakuacji klientów w razie wystąpienia takiej potrzeby;
  - j) prawidłowego korzystania z dróg komunikacyjnych, podjazdów pod budynki i stref parkowania w szczególności podczas dostaw;
  - k) nie zastawiania ciągów komunikacyjnych, dróg i obszarów ewakuacji jakimikolwiek przedmiotami lub pojazdami;
  - l) przekazywania stanu wodomierzy oraz liczników energii elektrycznej regularnie, z częstotliwością miesięczną, do 5 dnia każdego miesiąca, na adres e-mail: helpdesk.deo@ump.edu.pl oraz dzm@ump.edu.pl.
5. Planowane uruchomienie lokali - najpóźniej **w ciągu 1 miesiąca od dnia** protokolarnego przekazania powierzchni.
6. Wymagany okres najmu wynosi 1 rok od dnia protokolarnego przekazania powierzchni z opcją przedłużenia o kolejny rok pod warunkiem rzetelnego regulowania płatności i spełnienia oczekiwań Zamawiającego w zakresie funkcjonowania lokali i serwowanego przez nie menu.
7. Godziny otwarcia lokali (minimalne)
- poniedziałek – piątek w godz. od 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>
  - sobota w godz. od 9<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> (w przypadku realizacji zajęć dydaktycznych przez UMP)
- Zamawiający dopuszcza zróżnicowanie godzin otwarcia poszczególnych lokali.
8. Szczegółowy opis przedmiotu postępowania zawarty jest we wzorach umów, stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszego Zapytania.

### **III. Warunki udziału w postępowaniu:**

1. Oferent powinien dysponować wiedzą i doświadczeniem w zakresie prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym prowadzić co najmniej jeden punkt gastronomiczny o takim samym lub zbliżonym charakterze, o którym mowa w niniejszym ogłoszeniu – oferent zobowiązany jest wskazać adres prowadzonego punktu gastronomicznego. Zamawiający zastrzega sobie przeprowadzenie wizji lokalnej we wskazanym przez Oferenta punkcie gastronomicznym.
2. Oferent powinien posiadać zaplecze techniczne i kadrowe niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej, zgodnie z wymaganiami sanitarnymi i przepisami BHP.

3. Oferent przed rozpoczęciem działalności w lokalu, powinien uzyskać wszystkie niezbędne pozwolenia i badanie na jej prowadzenie, a odpowiednie dokumenty przedłożyć Zamawiającemu przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.
4. Przed złożeniem oferty, Wynajmujący **wymaga wizji w lokalu** stanowiącym przedmiot niniejszego Ogłoszenia. Termin wizji lokalnej:  
**14.11.2024 r. godz.: 10.00 - Dom Studencki „Karolek” przy ul. Rokietnickiej 5E.** Stawiennictwo w miejscu: wejście główne do budynku Dom Studencki „Karolek” przy ul. Rokietnickiej 5E w Poznaniu. Formularz uczestnictwa wizji lokalnej – **Załącznik nr 5.1** do niniejszego zapytania.  
**14.11.2024 r. godz.: 10.30 - Centrum Stomatologii przy ul. Bukowskiej 70.** Stawiennictwo w miejscu: wejście główne do budynku Collegium Stomatologicum przy ul. Bukowskiej 70 w Poznaniu od ul. Przybyszewskiego. Formularz uczestnictwa wizji lokalnej – **Załącznik nr 5.1** do niniejszego zapytania.  
Po odbyciu wizji Oferent może skorzystać z możliwości zadawania pytań, na które Wynajmujący udzieli odpowiedzi. Zapytania nie mogą wpłynąć później niż w ciągu 3 dni od dnia odbycia wizji w lokalu.
5. **Oferent może złożyć jedną ofertę na dwa lokale. Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych. Każda część oceniana będzie oddzielnie.**
6. Oferta ma być sporządzona w języku polskim, z zachowaniem formy pisemnej.  
Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski. Tłumaczenie musi być poświadczone przez tłumacza przysięgłego.

#### **IV. Wartość wywoławcza wysokości stawki czynszu najmu:**

1. **Dom Studencki „Karolek” przy ul. Rokietnickiej 5E** powierzchnia podlegająca oczynszowaniu 198,65 m<sup>2</sup>
  - 1) w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia **28,75 zł za 1m<sup>2</sup> netto** za 1 miesiąc najmu (słownie złotych: dwadzieścia osiem 75/100);
2. **Centrum Stomatologii przy ul. Bukowskiej 70** powierzchnia podlegająca oczynszowaniu 155,04 m<sup>2</sup>.  
**UWAGA: powierzchnia strefy studenta – chillout nie podlega oczynszowaniu.**
  - 1) w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia **28,75 zł za 1m<sup>2</sup> netto** za 1 miesiąc najmu (słownie złotych: dwadzieścia osiem 75/100);

**Zamawiający dopuszcza negocjacje stawki czynszu najmu w okresie letnim tj. od 1 lipca do 30 września. Przedmiotowe negocjacje przeprowadzane będą na podstawie pisemnego wniosku najemcy.**

Oprócz czynszu najemca obciążany będzie opłatami za media: energia elektryczna, woda i ścieki wg faktycznego zużycia oraz centralne ogrzewanie:

- dla lokalu przy ul. Rokietnickiej 5E w Poznaniu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (wg udziału %) z faktur wystawianych przez dostawcę;

- dla lokalu przy ul. Bukowskiej 70 w Poznaniu wg faktycznego zużycia;

oraz z tytułu podatku od nieruchomości za powierzchnię stanowiącą przedmiot najmu (bufet + sala konsumpcyjna)

Do czynszu za najem dolicza się podatek VAT w wysokości ustawowej. Wysokość czynszu podlegać będzie podwyższeniu po upływie każdych dwunastu miesięcy obowiązywania Umowy o wysokość podawanego przez GUS wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym dokonano waloryzacji, bez konieczności wypowiedzenia stawki czynszu i sporządzania aneksów do Umowy.

## **V. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie kierował się przy wyborze oferty wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert.**

Przy dokonywaniu wyboru oferty Zamawiający stosować będzie następujące kryteria:

1. Proponowana stawka czynszu netto (SC) – 80%
2. Doświadczenie najemcy w prowadzeniu działalności gastronomicznej (DZ) – 20%

### **1. Kryterium proponowana stawka czynszu netto (SC) – 80%**

#### **1.1. Dom Studencki „Karolek” przy ul. Rokietnickiej 5E (DS Karolek)**

Najwyższa stawka netto czynszu najmu za 198,65 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu gastronomicznego na rok

**A. Miesięczna** stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu gastronomicznego w wysokości:

##### **1) w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia:**

Netto: .....zł/m<sup>2</sup>

VAT: ...% ..... zł

Brutto: ..... zł/m<sup>2</sup>

#### **1.2. Centrum Stomatologii przy ul. Bukowskiej 70 (Coll. Stomat.)**

Najwyższa stawka netto czynszu najmu za 155,04 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu gastronomicznego na rok

**A. Miesięczna** stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu gastronomicznego w wysokości:

##### **1) w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia:**

Netto: .....zł/m<sup>2</sup>

VAT: ...% ..... zł

Brutto: ..... zł/m<sup>2</sup>

### Algorytm oceny kryterium stawka czynszu (SC) dla lokali

$$\text{SC (DS Karolek)} = \frac{\text{Stawka czynszu z oferty badanej}}{\text{Stawka czynszu z oferty maksymalnej}} \times 80\text{pkt}$$

$$\text{SC (Coll. Stomat.)} = \frac{\text{Stawka czynszu z oferty badanej}}{\text{Stawka czynszu z oferty maksymalnej}} \times 80\text{pkt}$$

gdzie:

**Stawka czynszu z oferty maksymalnej** – najwyższa stawka czynszu dla lokalu spośród wszystkich ocenianych ofert.

### 2. Kryterium doświadczenie najemcy w prowadzeniu działalności gastronomicznej (DZ) – 20%

Oferent załączy do oferty oświadczenie zawierające informacje dotyczące jego doświadczenia w prowadzeniu działalności gastronomicznej (ilość lat). Powyższe kryterium podlega ocenie wg algorytmu jak poniżej:

### Algorytm oceny kryterium doświadczenie najemcy w prowadzeniu działalności gastronomicznej (DZ) – 20%

$$\text{DZ (DS Karolek)} = \frac{\text{Doświadczenia z oferty badanej}}{\text{Doświadczenia z oferty maks.}} \times 20 \text{ pkt}$$

$$\text{DZ (Coll. Stomat.)} = \frac{\text{Doświadczenia z oferty badanej}}{\text{Doświadczenia z oferty maks.}} \times 20 \text{ pkt}$$

gdzie:

**Doświadczenia z oferty maksymalnej** – najdłuższy okres prowadzenia działalności gastronomicznej dla lokalu nr 1 spośród wszystkich ocenianych ofert

## **VI. Wybór oferenta**

Zamawiający wynajmie lokal oferentowi, który spełni wymagania określone w Warunkach udziału w postępowaniu określonych w ust. III niniejszego Zapytania ofertowego, załączy wszystkie wymagane załączniki i uzyska **najwyższą ilość punktów za podlegające ocenie kryteria określone w ust. V punkty od 1 i 2 dla każdego lokalu osobno.**

## **VII. Sposób kontaktowania się z Wynajmującym**

Do bezpośredniego kontaktowania się z Oferentami upoważnieni są: Anna Vogt, tel. 61 854 63 19 - od poniedziałku do piątku w godz. 8:00 – 15:00, e-mail: avogt@ump.edu.pl

## **VIII. Postanowienia dodatkowe:**

1. Przed złożeniem oferty, Wynajmujący wymaga wizji w lokalach stanowiącym przedmiot niniejszego zapytania w terminie wskazanym w ust. III.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podania przyczyn, a Oferentom nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jeżeli uczestnicy uzyskają taką samą łączną ilość punktów za podlegające ocenie kryteria.

## **IX. Załączniki:**

- Załącznik nr 1 – rzut lokalu nr 1 - DS Karolek, ul. Rokietnicka 5E;
- Załącznik nr 2 – rzut lokalu nr 2 – Centrum Stomatologii, ul. Bukowska 70;
- Załącznik nr 3 – wzór umowy dla Lokalu nr 1 i 2;
- Załącznik nr 4.1 i 4.2 – umowy najmu – lokale gastronomiczne;
- Załącznik nr 5.1 i 5.2 – formularz – potwierdzenie uczestnictwa w wizji lokalnej.

Sporządził:

.....

Anna Vogt

tel. 061 854 63 19; avogt@ump.edu.pl