

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu
87-100 Toruń, ul. Gagarina 11
tel. 56-611-42-32 faks 56-611-47-97

Ogłoszenie numer 90.DAG.2220.02.2025

o przetargu pisemnym ofertowym na najem lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność gastronomiczno-handlową w budynku Wydziału Prawa i Administracji przy ul. Władysława Bojarskiego 3 w Toruniu

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu ogłasza przetarg pisemny ofertowy na najem lokali użytkowych w budynku Wydziału Prawa i Administracji przy ul. Władysława Bojarskiego 3, będącego własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu – zwanego dalej Organizatorem, z przeznaczeniem na działalność gastronomiczno-handlową o łącznej powierzchni **79,09 m²**.

Postępowanie jest prowadzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz.1061 ze zm.), Zarządzenia Nr 152 Rektora Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie określenia zasad i trybu zbywania lub oddania do korzystania na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomości będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu (Biuletyn Prawny UMK z 2024 r., poz. 353 ze zm.) oraz na podstawie Zarządzenia Nr 28 Rektora Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie stawek opłat za korzystanie z nieruchomości oraz urządzeń będących własnością Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu zlokalizowanych w części toruńskiej (Biuletyn Prawny UMK z 2020 r. poz. 75 ze zm.). **Zgodnie z § 5 ust. 1 Zarządzenia Nr 28 z dnia 5 marca 2020 r. w szczególnie uzasadnionych przypadkach Kanclerz może ustalić niższe stawki, mając na względzie interes Uniwersytetu. W przypadku prowadzonego postępowania 50% obniżka będzie dotyczyła pierwszego roku funkcjonowania lokalu, od dnia podpisania umowy.**

Cena wywoławcza 1 m² lokalu po obniżonych stawkach wynosi:

- **11,00 zł netto naliczana od powierzchni 42,84 m²**
- **6,00 zł netto naliczana od powierzchni 36,25 m².**

§ 1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokali użytkowych o łącznej powierzchni **79,09 m²**, z przeznaczeniem na działalność gastronomiczno-handlową, znajdujących się w budynku Wydziału Prawa i Administracji przy ul. Władysława Bojarskiego 3 w Toruniu - opis lokali – **Załącznik nr 1.**
2. Uczestnik zobowiązuje się do przeprowadzenia odświeżenia, celem dostosowania do warunków sanitarno- higienicznych. Wszelkie przebudowy, zmiany instalacji oraz zmiany substancji lokalowej wymagają pisemnej zgody Organizatora, po uzyskaniu akceptacji Kierownika Zespołu Administracyjno-Gospodarczego Wydziału Prawa i Administracji UMK.

3. Po wyłonieniu najemcy zostanie zawarta umowa najmu na okres 3 lat z możliwością jej przedłużenia. Organizator wymaga, by lokal będący przedmiotem przetargu został otwarty dla konsumentów w terminie czterech tygodni od podpisania umowy.
4. Każdy z Uczestników zainteresowany złożeniem oferty zobowiązany jest do dokonania oględzin lokali i zapoznania się z warunkami panującymi w lokalu, a także warunkami współpracy, co potwierdzi w oświadczeniu zawartym w formularzu ofertowym.
5. W przypadku gdy zaproponowana powierzchnia najmu okaże się niewystarczająca do prowadzenia działalności gastronomicznej, istnieje możliwość wprowadzenia zmiany i oddania do korzystania w najem innych przyległych pomieszczeń przeznaczonych na tzw. powierzchnie pozostałe, w których nie przygotowuje się posiłków, po cenach zaproponowanych przez uczestnika przetargu.

§ 2

Warunki uczestnictwa w przetargu

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, prowadzące działalność gospodarczą, które spełniają poniższe warunki:
 - 1) zaoferują miesięczną stawkę netto czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu:
 - a) dla powierzchni **42,84 m²** (tj. kuchni, przygotowni i bufetu) - nie niższą niż 11,00 zł netto (słownie: jedenaście złotych 00/100),
 - b) dla powierzchni **36,25 m²** (tj. zmywalni, toalety i rozdzielni) - nie niższą niż 6,00 zł netto (słownie: sześć złotych 00/100);
 - 2) zapoznają się ze stanem lokali stanowiących przedmiot najmu,
 - 3) przystosują we własnym zakresie i na swój koszt lokal do prowadzenia działalności w zakresie usług gastronomiczno-handlowych (niezbędne urządzenia do wyposażenia kuchni w celu przygotowywania dań gorących), zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż.,
 - 4) wyposażą na własny koszt i we własnym zakresie lokale w meble oraz sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej,
 - 5) zapoznają się z warunkami najmu określonymi we wzorze umowy oraz zaakceptują te warunki - wzór umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia,
 - 6) zobowiążą się do wykorzystywania najmowanych lokali zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym ogłoszeniu,
 - 7) zobowiążą się do dokonania odbioru lokalu w terminie do 3 dni od dnia zawarcia przedmiotowej umowy najmu,
 - 8) zobowiążą się do uruchomienia lokalu dla konsumentów w terminie 3 tygodni po podpisaniu umowy,
 - 9) zobowiążą się do zgłoszenia Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu (PPIS) w Toruniu zamiaru rozpoczęcia działalności będącej przedmiotem umowy oraz dostarczą pozytywną opinię PPIS w Toruniu przed rozpoczęciem działalności Organizatorowi do wglądu,

- 10) zobowiążą się do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu na kwotę minimum 1 mln zł,
 - 11) wpłacą wadium w wysokości i na zasadach określonych w § 5 ogłoszenia.
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest zabezpieczenie oferty wadium, zgodnie z postanowieniami § 5 niniejszego ogłoszenia.
3. Uczestnicy biorący udział w przetargu zobowiązani są do złożenia następujących dokumentów:
- 1) umowy spółki lub aktu założycielski spółki, jeśli Uczestnik prowadzi działalność w formie spółki,
 - 2) aktualnego odpisu z właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, wystawionego nie wcześniej niż 2 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - 3) aktualnego zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Uczestnik nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - 4) aktualnego zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzającego, że Uczestnik nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - 5) w przypadku reprezentacji uczestnika przez pełnomocnika: pełnomocnictwo złożone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza,
 - 6) dowód wpłaty wadium w formie przelewu na rachunek bankowy,
 - 7) przykładowe menu, które będzie serwowane w lokalu,
 - 8) uproszczona aranżacja wnętrza,
 - 9) wypełniony i podpisany formularz ofertowy (**załącznik nr 2**) do niniejszego ogłoszenia,
 - 10) zaparafowany projekt umowy (**załącznik nr 3**),
 - 11) przy podpisywaniu umowy polisę, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że Uczestnik jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
4. Organizator wezwie – pod rygorem utraty wadium - uczestników, którzy wraz z ofertą nie złożą wymaganych przez Organizatora dokumentów, o których mowa w ust. 3, albo którzy złożą wymagane przez Organizatora dokumenty zawierające błędy lub którzy złożą wadliwe pełnomocnictwa, do ich złożenia w wyznaczonym terminie, chyba że mimo ich złożenia oferta uczestnika podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania. Złożone na wezwanie Organizatora dokumenty powinny potwierdzać spełnianie przez uczestników warunków uczestnictwa w przetargu nie później niż w dniu, w którym upłynął termin składania ofert. Niedostarczenie wyżej wymienionych dokumentów do oferty skutkuje odrzuceniem oferty przetargowej.
5. Uczestnik może załączyć do oferty referencje z innych miejsc, w których prowadził działalność gastronomiczną, jednak nie będą one miały wpływu na ocenę punktową oferty.

§ 3

Opis sposobu przygotowania oferty

1. Oferta musi być sporządzona w języku polskim, w formie pisemnej, trwałą techniką pisarską, pismem czytelnym zgodnie z treścią formularza oferty stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszego ogłoszenia.
2. Ofertę należy opatrzyć napisem: „Przetarg pisemny ofertowy na najem lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność gastronomiczno-handlową na Wydziale Prawa i Administracji ul. Władysława Bojarskiego 3 w Toruniu - nie otwierać przed wyznaczonym terminem”.
3. Organizator nie dopuszcza złożenia oferty w postaci elektronicznej lub za pomocą faksu.
4. Zaproponowane stawki netto muszą być wyrażone w złotych polskich (PLN).
5. Oferta musi być podpisana przez Uczestnika lub osobę upoważnioną do reprezentowania Uczestnika i zaciągania w jego imieniu zobowiązań, zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny Uczestnika lub treścią pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo musi zostać dołączone do oferty i musi być złożone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.
6. Z wyłączeniem formularza oferty i pełnomocnictwa, pozostałe dokumenty mogą być złożone w oryginale lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Uczestnika.
7. Zaleca się, aby złożone dokumenty były trwale ze sobą połączone, a ich strony ponumerowane.
8. Uczestnik ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
9. Złożenie więcej niż jednej oferty spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez tego Uczestnika.
10. Uczestnik może wycofać złożoną przez siebie ofertę, pod warunkiem, że Organizator przetargu otrzyma pisemne powiadomienie przed upływem terminu składania ofert. Powiadomienie musi być złożone według takich samych zasad jak składana oferta, z dopiskiem: „wycofanie”, i podpisane przez Uczestnika lub osobę upoważnioną do reprezentowania uczestnika i zaciągania w jego imieniu zobowiązań.
11. Zaleca się, aby oferta była złożona w zamkniętym, nieprzejrystym opakowaniu i oznaczona nazwiskiem/nazwą (firmą) i adresem Uczestnika.
12. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane i zostaną odesłane Uczestnikom bez otwierania.

§ 4

Sposób kontaktowania się z Organizatorem

1. Uczestnik postępowania może zwrócić się do Organizatora o wyjaśnienie treści zawartych w ogłoszeniu a związanych z przedmiotem najmu.
2. Zapytania związane z przedmiotem najmu należy kierować na adres Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu ul. Gagarina 11, 87-100 Toruń lub drogą elektroniczną na adres e-mail: dzadm@umk.pl, oraz na numery tel.: 56-611-20-76 i 56-611-42-62 i 56-611-20-72
3. Organizator jest zobowiązany do udzielenia wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 4 dni przed upływem terminu do składania ofert, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści zawartych w ogłoszeniu a związanych z opisem przedmiotu najmu wpłynął do Organizatora nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.
4. Lokale można obejrzeć w terminie uzgodnionym uprzednio z Kierownikiem Zespołu Administracyjno-Gospodarczego WPiA, Panią Marianną Piontek, numer tel. 56-611-40-13,

dostępną w budynku Wydziału Prawa i Administracji przy ul. Władysława Bojarskiego 3 w Toruniu, w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 08:00 do 14:00.

§ 5

Wymagania dotyczące wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest zabezpieczenie oferty wadium w wysokości **1 000,00 zł** (słownie: tysiąc złotych).
2. Wadium uczestnik wnosi przelewem na rachunek bankowy Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu: Bank Millennium S.A. Warszawa numer 87 1160 2202 0000 0000 3281 1137, pod rygorem odrzucenia oferty oraz jako warunek konieczny do zawarcia ważnej umowy najmu przedmiotu przetargu.
3. Warunek wpłaty wadium uważa się za spełniony wówczas, gdy kwota wpłynie na rachunek bankowy Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu i zostanie uwidoczniona na wyciągu z rachunku bankowego UMK do terminu składania ofert.
4. Brak zabezpieczenia oferty wadium spowoduje wykluczenie uczestnika.
5. Wadium wpłacone przez uczestnika, który złoży najkorzystniejszą ofertę, będzie zaliczone na poczet przyszłych należności z tytułu najmu lokali będących przedmiotem przetargu.
6. W przypadku odmowy podpisania umowy przez uczestnika lub braku możliwości podpisania umowy z przyczyn leżących po stronie uczestnika, wadium przepadnie na rzecz Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu.
7. Organizator przetargu zwraca wadium:
 - a) wszystkim Uczestnikom, w sytuacji odstąpienia przez Organizatora od prowadzenia przetargu przed otwarciem ofert, niezwłocznie po odstąpieniu od przetargu jednak nie później niż przed upływem 7 dni od odstąpienia,
 - b) Uczestnikom, których oferty nie zostaną wybrane, niezwłocznie po unieważnieniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od dnia unieważnienia lub zamknięcia przetargu.

§ 6

Miejsce oraz termin składania ofert, otwarcie ofert

1. Oferty należy doręczyć **do dnia 12 sierpnia 2025 roku do godz. 10:00** na adres: Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, Dział Administracyjno-Gospodarczy, ul. Gagarina 11, pok. 404, 87 - 100 Toruń i oznaczyć hasłem:
„Przetarg na najem lokali na działalność gastronomiczno-handlową na Wydziale Prawa i Administracji przy ul. Władysława Bojarskiego 3 w Toruniu, – nie otwierać przed wyznaczonym terminem.”
2. Oferty przesłane pocztą będą zakwalifikowane do przetargu pod warunkiem doręczenia ich do Działu Administracyjno-Gospodarczego UMK w Toruniu do dnia 12 sierpnia 2025 roku do godz. 10:00.
3. Organizator niezwłocznie zwraca ofertę, która została złożona po terminie.
4. Publiczne otwarcie ofert odbędzie się **w dniu 12 sierpnia 2025 roku o godz. 11:30** w budynku Rektoratu, ul. Gagarina 11, pok. 402, 87-100 Toruń.
5. Otwarcie ofert jest jawne.
6. Podczas otwarcia ofert Organizator poda nazwiska albo nazwy (firmy) uczestników przetargu, ich adresy oraz informacje dotyczące zaoferowanych cen czynszu z tytułu najmu.

7. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu przed terminem otwarcia ofert lub zamknięcia (unieważnienia) przetargu po otwarciu ofert bez podania przyczyn.

§ 7

Ocena ofert

1. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty, Organizator będzie kierował się kryterium ceny, według poniższych wzorów:

a) dla stawki oferowanej dla powierzchni **42,84 m²**

Cb

$$C = \frac{C_b}{C_n} \times 100 \times 70\% \text{ (waga kryterium)}$$

Cn

b) dla stawki oferowanej dla powierzchni **36,25 m²**

Cb

$$C = \frac{C_b}{C_n} \times 100 \times 30\% \text{ (waga kryterium)}$$

Cn

C – cena netto za 1 m² powierzchni

Cb – cena badana

Cn – cena najwyższa

3. Organizator przyjmuje zasadę, iż oferowana dla danej powierzchni najkorzystniejsza stawka będzie stanowiła punkt odniesienia przy ocenie pozostałych stawek oferowanych dla danej powierzchni.
4. Oceniając ofertę, Organizator będzie sumował punkty przyznane dla zaoferowanych dwóch stawek.

§ 8

Termin związania ofertą

1. Termin związania ofertą wynosi 30 dni.
2. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

§ 9

Rozstrzygnięcie przetargu

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej. Część jawna przetargu odbędzie się w obecności Uczestników.
2. W części jawnej komisja przetargowa:
 - a) ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy wadliwa zostały wniesione,
 - b) otwiera koperty z ofertami, odczytuje oferty,
 - c) zawiadamia Uczestników o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
3. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa:

- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert;
 - b) sporządza protokół przetargu, który zawiera informacje, o których mowa w § 9 ust. 2 Zarządzenia Nr 152 Rektora Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu z dnia 19 listopada 2015 r.
4. Organizator wezwie uczestników do uzupełnienia brakujących dokumentów w terminie określonym w wezwaniu. Niedostarczenie we wskazanym terminie dokumentów do oferty skutkuje odrzuceniem oferty przetargowej Uczestnika.
5. Organizator zastrzega sobie prawo do:
- a) odstąpienia od przetargu przed terminem otwarcia ofert, w sytuacji, gdy przeprowadzenie przetargu stało się niecelowe lub niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Organizatora,
 - b) wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - c) wykluczeniu uczestnika/uczestników wraz z uzasadnieniem faktycznym,
 - d) odrzuceniu oferty/ofert wraz z uzasadnieniem faktycznym,
 - e) w przypadku, gdy warunki do uznania za najkorzystniejszą spełnia więcej niż jedna oferta, zastosowania przepisów dotyczących aukcji (dla obydwu stawek), kwoty oferowane w aukcji nie mogą być mniej korzystne od tych złożonych w ofercie,
 - f) unieważnienia przetargu po otwarciu ofert z przyczyn wymienionych w § 10 ust. 5,
 - g) unieważnienia (zamknięcia) przetargu po otwarciu ofert bez wybrania oferty i bez uzasadniania decyzji.
5. O sytuacjach wymienionych w ustępie 5 Organizator przetargu zawiadomi pisemnie uczestników, którzy złożyli oznaczone nazwiskiem/nazwą (firmą) i adresem uczestnika oferty w przedmiotowym przetargu, a także zamieści informację na własnej stronie internetowej (www.umk.pl/uslugi) oraz w miejscu publicznie dostępnym – na tablicy ogłoszeń w siedzibie Organizatora przetargu w Toruniu, przy ul. Gagarina 11.

§ 10

Zawarcie umowy i wydanie przedmiotu przetargu

- 1. Termin zawarcia umowy – w terminie wskazanym przez Organizatora.
 - 2. Termin przekazania przedmiotu przetargu nastąpi protokolarnie w terminie do 3 dni od daty zawarcia umowy najmu.
 - 3. O terminie i miejscu podpisania umowy uczestnik, którego ofertę uznano za najkorzystniejszą, zostanie powiadomiony drogą elektroniczną, lub pisemnie, np. listem poleconym.
4. Zakończenie przetargu następuje poprzez:
- 1) odstąpienie od przetargu przed upływem terminu składania ofert,
 - 2) wybór najkorzystniejszej oferty,
 - 3) odrzucenie oferty/ofert wraz z uzasadnieniem faktycznym,
 - 4) unieważnienie przetargu po otwarciu ofert z przyczyn wymienionych w ust. 5,
 - 5) zamknięcia (unieważnienia) przetargu bez wybrania oferty i bez uzasadniania decyzji przez Organizatora.
5. Organizator przetargu unieważni przetarg jeżeli:
- 1) w przetargu nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu,
 - 2) cena oferty najkorzystniejszej w przetargu jest niższa od ceny wywoławczej,
 - 3) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że przetarg nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć,

- 4) przetarg obarczony jest niemożliwą do usunięcia wadą, uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy,
- 5) Organizator przetargu odrzucił wszystkie oferty lub wykluczył wszystkich uczestników,
- 6) bez podania przyczyny w trybie § 6 ust. 7 niniejszego ogłoszenia.

Niniejsze ogłoszenie zostanie podane do publicznej wiadomości w terminie od 18 lipca 2025 r. do 12 sierpnia 2025 r. w siedzibie Organizatora oraz na stronie internetowej www.umk.pl/uslugi.

Toruń, dnia 16 lipca 2025 roku

Na oryginale podpisała:

Referent

Ilic. Agnieszka Rudewicz

Kierownik
Działu Administracyjno-Gospodarczego

mgr Edyta Masternak

Kancelarz

Karolina Sokalska

Załączniki:

- 1) opis lokali,
- 2) formularz ofertowy,
- 3) projekt umowy najmu