

Warszawa, 9 kwietnia 2019 r.

OGŁOSZENIE NR MCPS.OA-1/2019

DOTYCZĄCE PLANOWANEGO NAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ Z PRZEZNACZENIEM NA CELE ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Mazowieckie Centrum Polityki Społecznej z siedzibą w Warszawie (02-002) przy ul. Nowogrodzkiej 62A ogłasza, że jest zainteresowane najmem powierzchni biurowej z przeznaczeniem na cele administracji publicznej – Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej (w treści również jako: „MCPS” lub „Najemca”). Informacje nt. profilu działalności MCPS znajdują się na stronie www.mcps.com.pl

Szczegóły dotyczące powierzchni biurowej przeznaczonej dla Najemcy oraz zasad najmu zostały określone w dalszej części Ogłoszenia. Podmioty zainteresowane wynajmem powierzchni biurowej, w której są władaniu lub posiadają stosowne umocowanie do działania w imieniu władającego nieruchomością (dalej: „Podmioty zainteresowane”), zobowiązane są dostosować swoje działania do reguł i wymogów określonych Ogłoszeniem.

I. Minimalne i pożądane wymagania dla nieruchomości stanowiącej Przedmiot Najmu

1. Przedmiotem Najmu jest powierzchnia biurowa z przeznaczeniem dla MCPS.
2. Wymagania dotyczące Przedmiotu Najmu:
 - o pożądane jest, aby budynek był na wyłączność MCPS i posiadał do czterech kondygnacji;
 - o budynek musi spełniać wszelkie normy oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego dla budynków użyteczności publicznej, w szczególności posiadać ułatwienia dla osób z niepełnosprawnością ruchową (pożądane są rozwiązania nowoczesne, w pełni zautomatyzowane, niewymagające ingerencji osoby trzeciej);
 - o powierzchnia biurowa (rozumiana jako pokoje dla pracowników oraz sala lub sale konferencyjne; do powierzchni biurowej nie zalicza się ciągów pieszych oraz węzłów sanitarnych oraz pomieszczeń magazynowych) powinna zapewniać komfort pracy oraz spełniać wszelkie normy i przepisy, w tym BHP, dla co najmniej 115 osób; zaleca się, aby pokoje były 2 lub 3 osobowe; przewiduje się również potrzebę około 25 pokoi jednoosobowych; przewiduje się dodatkowe powierzchnie dla dwóch sekretariatów,

- gabinetów kadry zarządzającej najwyższego szczebla, sali lub sal konferencyjnych; przewiduje się, że powierzchnia biurowa będzie wynosić ok. 2.000 m²;
- o sala konferencyjna: pożądana jest jedna sala konferencyjna z rozwiązaniem modułowym (możliwość łatwego przemieszczania ścian – ściany przesuwne), umożliwiającym każdorazowe dostosowanie powierzchni sali do potrzeb Najemcy; sala powinna umożliwiać przebywanie w pozycji siedzącej (krzesła z dostawką do notowania) około 70 osób jednocześnie, przy zachowaniu stosownych norm BHP; w przypadku braku sali z rozwiązaniem modułowym, pożądana jest zapewnienie dostępności dwóch sal – większej (na ok. 70 osób) oraz mniejszej (na ok. 25 osób);
 - o pożądana jest powierzchnia ok. 100 m² z przeznaczeniem na archiwum zakładowe (pomieszczenia te muszą przynajmniej wypełniać normy wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie warunków przechowywania dokumentacji osobowej i płacowej pracodawców); zaleca się, aby pomieszczenia archiwum zakładowego były wyposażone w system sygnalizacji pożarowej, drzwi przeciwpożarowe o podwyższonej odporności ogniowej, z zastrzeżeniem konieczności wypełnienia norm stropu (w przypadku budynków podpiwniczonych lub propozycji umiejscowienia archiwum zakładowego na innym niż parter poziomie), w tym w zakresie jego nośności ok. 1.500 kg/m²;
 - o pozostała powierzchnia użytkowa, w tym – na każdym piętrze – korytarze, węzeł sanitarny (oddzielnie dla mężczyzn oraz kobiet; wymagane są dodatkowe dwa oddzielne sanitariaty dla osób odwiedzających) oraz zaplecze socjalne;
 - o budynek musi posiadać sprawne instalacje zapewniające dostęp do wszystkich „mediów”, w tym:
 - elektryczną zapewniającą oświetlenie miejsca pracy zgodnie z obowiązującymi normami;
 - sieć WAN o pożądaney prędkości nie mniejszej niż 100 Mb/s (łącze symetryczne);
 - dostęp do cyfrowej linii telefonicznej (pożądany: dostęp do centrali telefonicznej)
 - o w budynku musi być zapewniony dostęp do przewodowej sieci komputerowej wewnętrznej (LAN) o pożądaney prędkości nie mniejszej niż 1000 Mb/s;
 - o pomieszczenia przed oddaniem do użytkowania (nie wcześniej niż na 3 miesiące) zostaną odnowione i dostosowane (aranżacja), zgodnie z wymogami i standardem pożądanym przez MCPS (w szczególności: malowanie ścian i sufitów, wymiana wykładziny);
 - o w budynku powinna być zapewniona selektywna zbiórka odpadów komunalnych;
 - o budynek musi posiadać całodobowy dostęp do najmowanych pomieszczeń przez 7 dni w tygodniu;

- o monitoring: pożądanym jest, aby w budynku był zapewniony monitoring wszystkich wejść (wewnątrz i na zewnątrz), ciągów komunikacyjnych oraz budynku na zewnątrz przynajmniej w sposób umożliwiający monitorowanie parkingu; podmiotem odpowiedzialnym za przetwarzanie danych zgromadzonych poprzez monitoring jest MCPS;
- o ochrona budynku: pożądanym jest zapewnienie ochrony budynku w godzinach od 6 do 20, w dni robocze MCPS, w tym soboty pracujące (około 3 soboty w roku). Ochrona będzie realizowana poprzez przynajmniej jedną osobę znajdującą się na terenie budynku, której miejsce pracy będzie zlokalizowane przy wejściu głównym do budynku, a także poprzez całodobowe zapewnienie patrolu interwencyjnego z czasem przyjazdu nie dłuższym niż 15 minut;
- o parking: pożądanym jest ogrodzony parking z wjazdem zabezpieczonym w sposób utrudniający wjazd oraz wyjazd przez osoby niepożądane (brama, szlaban, kolczątka); dopuszcza się zapewnienie parkingu w inny sposób, w szczególności poprzez dostęp do miejsc parkingowych w bezpośredniej bliskości przedmiotu najmu, pod warunkiem, że będzie on nieodpłatny dla Najemcy; liczba miejsc parkingowych ok. 15;
- o lokalizacja budynku: w granicach administracyjnych miasta stołecznego Warszawa, pożądana w odległości nie większej niż 3,5 km, liczonej jako promień okręgu od geometrycznego środka budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, zlokalizowanego w m.st. Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 26;
- o zaleca się, aby Przedmiot Najmu był zlokalizowany w sposób zapewniający dogodny (rozumiany jako odległość nie więcej niż ok. 500 m od przynajmniej dwóch, różnego rodzaju środków komunikacji publicznej; preferowany jest dostęp do komunikacji szynowej – metro, kolej, tramwaj) dostęp do publicznych środków komunikacji (metro, kolej, tramwaj, autobus).

II. Okres najmu oraz termin zawarcia umowy

1. Zawarcie umowy najmu powierzchni biurowej będzie na czas oznaczony.
2. Okres najmu wynosić będzie nie mniej niż 36 i nie więcej niż 120 miesięcy.
3. Termin rozpoczęcia najmu zostanie szczegółowo określony przez MCPS, przy czym nastąpi on nie wcześniej niż od 1 września 2019 r. i nie później niż od 29 lutego 2020 r.
4. Przedmiot Najmu powinien zostać wydany Najemcy w terminie uzgodnionym przez strony, jednak pożądanym jest wydanie Przedmiotu Najmu nie później niż w terminie trzech miesięcy od daty zawarcia umowy najmu.

III. Zasady najmu

1. Zasady najmu zostały określone w projekcie umowy, który zostanie udostępniony Podmiotom Zainteresowanym zaproszonym do negocjacji. MCPS podkreśla, że wzór umowy określa pożądane postanowienia dotyczące najmu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. MCPS dopuszcza wprowadzenie zmian do wzoru umowy, w szczególności w wyniku negocjacji przeprowadzonych z jednym lub wybraną liczbą Podmiotów Zainteresowanych, jednakże, co do zasady, proponowane postanowienia umowy należy traktować jako mające charakter umowy adhezyjnej.

IV. Podmioty Zainteresowane oraz wymagane dokumenty

1. W negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy najmu mogą wziąć udział podmioty, które posiadają tytuł prawny do dysponowania nieruchomością będącą Przedmiotem Najmu, w tym niczym nieograniczone prawo prowadzenia negocjacji oraz zawarcia umowy najmu w zakresie i na warunkach określonych w niniejszym ogłoszeniu oraz wzorze umowy lub podmioty, które posiadają stosowne umocowanie władającego nieruchomością do występowania w jego imieniu, w tym umocowanie do prowadzenia negocjacji oraz zawarcia umowy najmu w zakresie i na warunkach określonych w niniejszym ogłoszeniu oraz wzorze umowy.
2. Podmiot Zainteresowany zobowiązany jest dostarczyć wraz z Wnioskiem o dopuszczenie do negocjacji potwierdzoną za zgodność z oryginałem kserokopię tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością będącą Przedmiotem Najmu, a w przypadku podmiotów, które posiadają stosowne umocowanie dysponującego nieruchomością do występowania w jego imieniu – dodatkowo oryginał stosownego pełnomocnictwa/umocowania do działania w imieniu i na rzecz władającego nieruchomością.
3. Przedłożone dokumenty powinny zawierać w szczególności:
 - a) wniosek o dopuszczenie do negocjacji, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Ogłoszenia,
 - b) potwierdzoną za zgodność z oryginałem kserokopię tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością będącej Przedmiotem Najmu,
 - c) rzut pomieszczeń, w ramach którego funkcjonować ma Przedmiot Najmu, z zaznaczeniem na rzucie planowanego usytuowania Przedmiotu Najmu,
 - d) mapę określającą usytuowanie budynku w terenie wraz z zagospodarowaniem terenu (w tym naniesieniem miejsc parkingowych) oraz z określeniem kierunków świata,
 - e) opis nieruchomości z ewentualnymi wizualizacjami, rysunkami etc., prezentujący wymagania minimalne oraz – możliwie – wymagania pożądane, określone w rozdz. I ust. 2.

4. Wszystkie ww. dokumenty muszą być podpisane przez osobę/osoby uprawnioną/uprawnione do reprezentacji Podmiotu Zainteresowanego.
5. MCPS ma prawo wezwać Podmiot Zainteresowany do podania dodatkowych informacji lub dokumentów, w szczególności potwierdzających spełnienie pożądaných wymagań. Brak odpowiedzi na wezwanie w terminie zakreślonym przez MCPS będzie uznany za tożsamy z wycofaniem się przez Podmiot Zainteresowany z dalszego procedowania, a Wniosek o dopuszczenie do negocjacji tegoż nie będzie podlegał dalszemu rozpatrywaniu.

V. Miejsce i termin składania Wniosków o dopuszczenie do negocjacji

1. Wnioski o dopuszczenie do negocjacji (Wnioski) należy składać osobiście lub przysyłać drogą pocztową na adres: Mazowieckie Centrum Polityki Społecznej, ul. Nowogrodzka 62A, 02-002 Warszawa, do 19 kwietnia 2019 r. (włącznie) do godz. 15⁰⁰.
2. O dochowaniu terminu, o którym mowa w punkcie V.1 decyduje data i godzina wpłynięcia Wniosku na wskazany adres, a nie data stempla pocztowego / nadania przesyłki kurierskiej.
3. Wnioski złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

VI. Zaproszenie do rozmów negocjacyjnych

1. MCPS wybierze jeden lub większą ilość Podmiotów Zainteresowanych, z którymi podejmie rozmowy mające na celu wypracowanie wstępnych warunków najmu.
2. MCPS zastrzega, że w każdym czasie jest uprawniony do przerwania negocjacji z jednym lub wszystkimi Podmiotami Zainteresowanymi.
3. Decydując się na prowadzenie dalszych rozmów lub negocjacji MCPS będzie się kierował w szczególności:
 - a) wstępną propozycją cenową (rozumianą jako stawka całkowitego kosztu najmu (czynszu) ponoszonego przez Najemcę – wyrażona w PLN wartością brutto oraz z rozbiciem na cenę netto i podatek VAT; w przypadku zagranicznych Podmiotów do ceny netto (bez podatku VAT) zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT). Proponowana cena powinna zawierać wszystkie koszty związane z najmem (w tym podatek od nieruchomości, odbiór odpadów komunalnych, koszty bieżących konserwacji oraz napraw), z wyłączeniem opłat eksploatacyjnych (prąd, woda, ścieki, gaz, ogrzewanie), które docelowo będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych na koszt wynajmującego; jeżeli proponowana cena nie ujmuje wymaganych składowych lub obejmuje opłaty zaliczone powyżej do tzw. opłat licznikowych, Podmiot Zainteresowany musi to jednoznacznie określić w składanym Wniosku o dopuszczenie do negocjacji),

- b) odległością Przedmiotu Najmu liczoną w metrach jako promień okręgu od geometrycznego środka budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, zlokalizowanego w m.st. Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 26,
 - c) dogodnością w dostępności do transportu publicznego,
 - d) estetyką budynku oraz pomieszczeń stanowiących Przedmiot Najmu.
4. MCPS zastrzega sobie prawo dokonania wizji lokalnej w wybranych lokalizacjach proponowanych jako Przedmiot Najmu. Termin wizji lokalnej narzuca MCPS.

VII. Tryb postępowania

1. Niniejsze ogłoszenie nie stanowi oferty ani przyrzeczenia publicznego, a jest jedynie zaproszeniem zainteresowanych podmiotów do rozpoczęcia rozmów lub docelowo negocjacji.
2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość odwołania niniejszego ogłoszenia w każdej chwili, bez podania przyczyn, a po dacie określonej w rozdz. V – również do niezaproszenia do negocjacji wszystkich lub wybranych Podmiotów Zainteresowanych, jak również do przerwania w każdym czasie rozpoczętych rozmów wstępnych lub negocjacji i pozostawienia ich bez rozstrzygnięcia.
3. W związku z Ogłoszeniem, jak również podejmowanymi przez MCPS czynnościami związanymi z Ogłoszeniem, żadnemu podmiotowi nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia, w szczególności MCPS nie będzie zwracał jakichkolwiek kosztów związanych z podjęciem przez Podmiot Zainteresowany lub osoby trzecie działań zmierzających do wynajmu powierzchni.

VIII. Postanowienia dodatkowe

1. Podmiot Zainteresowany może w każdym czasie wycofać swój udział w negocjacjach.
2. Podmiot Zainteresowany poda proponowaną, wstępną cenę wynajmu w polskich złotych. Cena obejmuje wszelkie koszty związane z najmem (w tym podatek od nieruchomości, odbiór odpadów komunalnych, koszty bieżących konserwacji oraz napraw), z wyłączeniem opłat eksploatacyjnych (prąd, woda, ścieki, gaz, ogrzewanie), które docelowo będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych na koszt wynajmującego.
3. Dokumenty sporządzone w języku obcym składa się wraz z tłumaczeniem na język polski, poświadczonym za zgodność ze stanem faktycznym przez Podmiot Zainteresowany.
4. Kopie dokumentów powinny zostać opatrzone napisem „za zgodność z oryginałem” i podpisem osoby uprawnionej do składania oświadczeń w imieniu Podmiotu Zainteresowanego. W przypadku przedstawienia kopii nieczytelnej lub budzącej wątpliwości

co do jej prawdziwości, MCPS może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnego poświadczenia.

5. MCPS zastrzega możliwość wprowadzenia zmian do Ogłoszenia. O wprowadzonych zmianach MCPS umieści stosowną informację wyłącznie na swojej stronie internetowej. Postanowienia rozdz. VII ust. 2 i 3 mają odpowiednio zastosowanie.

Wszelkie zapytania proszę kierować drogą elektroniczną na adres mcps@mcps.com.pl

Niniejsze Ogłoszenie zostało upublicznione na stronie www.mcps.com.pl oraz w siedzibie MCPS (tablica ogłoszeń).

IX. Załączniki

Załącznik nr 1 – wzór Wniosku o dopuszczenie do negocjacji.

osoba prowadząca sprawę:

Piotr Płaciszewski – kierownik Wydziału ds. Zamówień Publicznych
tel. 22 622 42 32 w. 79, e-mail: piotr.placiszewski@mcps.com.pl

p.o. Dyrektora
Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej



Aleksander Kornatowski

....., 2019 r.

WNIOSEK O DOPUSZCZENIE DO NEGOCJACJI
W ZWIĄZKU Z OGŁOSZENIEM nr MCPS.OA-1/2019 z 9 kwietnia 2019 r.
DOTYCZĄCYM PLANOWANEGO NAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ
Z PRZEZNACZENIEM NA CELE ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Dane Podmiotu Zainteresowanego:

Nazwa (firma)

Adres siedziby

tel.

e-mail

NIP

I.

W odpowiedzi na Ogłoszenie nr MCPS.OA-1/2019 z 9 kwietnia 2019 r. dotyczące zamiaru najmu powierzchni biurowej składam niniejszy Wniosek o dopuszczenie do udziału w negocjacjach, których przedmiotem jest najem powierzchni biurowej dla MCPS i która odpowiada opisowi Przedmiotu Najmu, a mianowicie:

.....

.....

(wskazać dokładny adres położenia Przedmiotu Najmu)

II.A.

Odległość od budynku Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego zlokalizowanego w m.st. Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 26 liczona jako promień okręgu od geometrycznego środka tego budynku wynosi metrów (+/-5%).

II. B.

Lokalizacja Przedmiotu Najmu zapewnia dogodny dostęp do publicznych środków komunikacji tj. przystanek:

- metra* zlokalizowany w odległości metrów liczonych od wejścia do budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu
- kolei* zlokalizowany w odległości metrów liczonych od wejścia do budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu
- tramwajowy* zlokalizowany w odległości metrów liczonych od wejścia do budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu
- autobusowy* zlokalizowany w odległości metrów liczonych od wejścia do budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu

(odległość powinna być nie większa niż ok. 500 m od przynajmniej dwóch, różnego rodzaju środków komunikacji publicznej; preferowany jest dostęp do komunikacji szynowej – metro, kolej, tramwaj.

III.A.

Całkowita powierzchnia Przedmiotu Najmu wynosi: m² (+/- 0,5%).

III.B.

Powierzchnia użytkowa Przedmiotu Najmu wynosi: m² (+/- 0,5%).

III.C.

Powierzchnia użytkowa zapewnia komfort pracy oraz spełniać wszelkie normy i przepisy, w tym BHP, dla co najmniej 115 osób – TAK / NIE*

Co do zasady pokoje będą 2 lub 3 osobowe – TAK / NIE*

W ramach powierzchni użytkowej znajdują się / będą się znajdowały* pokoje jednoosobowe – TAK / NIE*

W ramach powierzchni użytkowej znajdują się / będą się znajdowały* dodatkowe powierzchnie dla dwóch sekretariatów oraz gabinetów kadry zarządzającej najwyższego szczebla – TAK / NIE*

IV.A.

Nieruchomość posiada jedną salę konferencyjną modułową o powierzchni: m² (+/-2%) – TAK / NIE*.

IV.B.

Nieruchomość posiada dwie sale konferencyjne o łącznej powierzchni: m² (+/- 1%) – TAK / NIE*, w tym jedna sala konferencyjna o powierzchni: m² (+/- 1%) oraz druga sala konferencyjna powierzchni: m² (+/- 1%)

IV.C.

Budynek posiada infrastrukturę umożliwiającą świadczenie usług ochrony budynku oraz terenu przyległego do budynku (parkingu) – TAK / NIE*

IV.D.

Zapewniamy, że w ramach ceny najmu w budynku będzie zapewniony monitoring wszystkich wejść (wewnątrz i na zewnątrz), ciągów komunikacyjnych oraz budynku na zewnątrz przynajmniej w sposób umożliwiający monitorowanie parkingu – TAK / NIE*.

IV.E.

Zapewniamy, że w ramach ceny najmu zawarta jest powierzchnia ok. 100 m² z przeznaczeniem na archiwum zakładowe (pomieszczenia te spełniają normy wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 15 lutego 2005 r. w sprawie warunków przechowywania dokumentacji osobowej i płacowej pracodawców) – TAK / NIE*.

IV.F.

W ramach umowy najmu zapewniamy miejsca parkingowe w ilości miejsc na parkingu

.....
.....
.....

..... (należy opisać usytuowanie oraz określić w szczególności, czy parking jest ogrodzony parking z wjazdem zabezpieczonym w sposób utrudniający wjazd oraz wyjazd przez osoby niepożądane (np. brama, szlaban, kolczątka) czy może zapewnienie parkingu następuje w inny sposób, ze wskazaniem, że będzie on nieodpłatny dla Najemcy).

V.

Wstępna cena wynajmu za całkowitą powierzchnię Przedmiotu Najmu wynosi: zł brutto / m-c

w tym zł cena netto +zł (.....%) VAT.

Cena obejmuje wszelkie koszty związane z najmem (w tym podatek od nieruchomości, odbiór odpadów komunalnych, koszty bieżących konserwacji oraz napraw):

- z wyłączeniem opłat eksploatacyjnych (prąd, woda, ścieki, gaz, ogrzewanie), które docelowo będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych na koszt wynajmującego*

albo

- z uwzględnieniem opłat eksploatacyjnych (prąd*, woda*, ścieki*, gaz*, ogrzewanie*) *.

W cenę wynajmu wliczona jest całodobowa ochrona budynku oraz terenu przyległego do budynku (parking) całodobowo / w godzinach*, w dni (przynajmniej w godz. 6-20)

Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję warunki Ogłoszenia nr MCPS.OA-1/2019 z 9 kwietnia 2019 r.

Załączniki do niniejszego wniosku stanowią:

- 1) potwierdzona za zgodność z oryginałem kserokopia tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością będącej Przedmiotem Najmu;
- 2) rzut pomieszczeń, w ramach którego funkcjonować ma Przedmiot Najmu, z zaznaczeniem na rzucie planowanego usytuowania Przedmiotu Najmu;
- 3) mapa określająca usytuowanie budynku w terenie wraz z zagospodarowaniem terenu (w tym naniesieniem miejsc parkingowych) oraz z określeniem kierunków świata;
- 4) opis nieruchomości z ewentualnymi wizualizacjami, rysunkami etc., prezentujący wymagania minimalne oraz – możliwie – wymagania pożądane, określone w rozdz. I ust. 2;
- 5) inne (np. foldery przedstawiające nieruchomość).

*) niepotrzebne skreślić

....., 2019 r.

.....
(podpis osoby upoważnionej do składania wniosku
oraz pieczęcie identyfikacyjne Podmiot Zainteresowany)

p.o. Dyrektora
Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej


Aleksander Komatowski

