



Warszawa, dnia 1 lutego 2018 roku

Dyrektor  
Sądu Okręgowego  
w Warszawie

OG-221-8/18

### ZAPYTANIE OFERTOWE

Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Warszawie, al. „Solidarności” 127, 00-898 Warszawa zaprasza do złożenia oferty na wynajem lokalu użytkowego zlokalizowanego w Warszawie na terenie dzielnic: Śródmieście lub Wola, z przeznaczeniem na tymczasową siedzibę V Wydziału Cywilnego Odwoławczego oraz XXVII Wydziału Cywilnego Odwoławczego Sądu Okręgowego w Warszawie.

Postępowanie prowadzone jest na podstawie Regulaminu szczegółowego trybu postępowania Sądu Okręgowego w Warszawie w przedmiocie najmu lokalu użytkowego, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego. W oparciu o art. 4 pkt 3 lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 ze zm.), nie podlega rygorom ustawy Prawo zamówień publicznych. Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi oferty w myśl art. 66 § 1 ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 ze zm.) i nie stanowi zobowiązania Sądu Okręgowego w Warszawie do zawarcia umowy. Postępowanie może zostać zamknięte przez Sąd Okręgowy w Warszawie w każdym czasie, bez uzasadnienia wyboru którejkolwiek z ofert.

Przedmiotem zamówienia jest wynajem lokalu użytkowego określonego parametrami:

I.p.	Parametr	Opis / uszczegółowienie
1.	Lokalizacja	<ul style="list-style-type: none"><li>Warszawa, w granicach administracyjnych dzielnic: Śródmieście lub Wola, mile widziane w bliskiej odległości od siedzib Sądu przy ul. Płockiej 9 lub al. „Solidarności” 127;</li><li>punkt dobrze skomunikowany, zapewniony dogodny dojazd środkami komunikacji miejskiej oraz samochodem ze wszystkich części miasta.</li></ul>
2.	Powierzchnia użytkowa	<ul style="list-style-type: none"><li>łączna powierzchnia użytkowa w przedziale 900 – 1100 m<sup>2</sup>,</li><li>powierzchnia użytkowa zapewnia funkcjonalny układ / rozmieszczenie pomieszczeń w lokalu przy uwzględnieniu parametrów określonych dla poszczególnych pomieszczeń.</li></ul>
3.	Parametry pomieszczeń	3.1 Pomieszczenia biurowa z przeznaczeniem na stanowiska pracy dla ok. 100 osób w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>pokoje jednostanowiskowe, dwustanowiskowe, trzystanowiskowe, czterestanowiskowe;</li></ul>
		3.2 8 sal rozpraw każda o powierzchni ok. 40 m <sup>2</sup> ;
		3.3 <ul style="list-style-type: none"><li>min. 1 pomieszczenie o powierzchni ok. 15-20 m<sup>2</sup>, mogące stanowić pomieszczenie socjalne z pełnym węzłem sanitarnym i</li></ul>

		możliwością podłączenia urządzeń AGD;
		3.4 min. 2 pomieszczenia - toalety, z dwoma odrębnymi kabinami oraz umywalkami, w tym min. 1 przystosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych, dopuszcza się lokalizację toalet poza lokalem, np. w strefie ogólnodostępnej obiektu;
	Miejsca parkingowe	▪ min. 15 miejsc parkingowych do wyłącznej dyspozycji Najemcy – w cenie najmu.
4.	Instalacje / wyposażenie	▪ monitoring lub okablowanie dostosowane do podłączenia systemu kamer + rejestratora + monitora, stanowiącego własność najemcy – obszar wewnętrznych ciągów komunikacyjnych oraz 2 - 3 wybranych pomieszczeń w lokalu, ▪ okablowanie elektryczne, ▪ okablowanie teleinformatyczne, ▪ dostęp do szerokopasmowego Internetu; ▪ klimatyzacja, ▪ okna otwierane i/lub uchylne – zainstalowane przesłony regulujące dostęp światła słonecznego (żaluzje/wertykale/rolety/itp.).
	Termin wykonania robót fit out i przekazania lokalu	▪ Termin przekazania lokalu do użytkowania przez najemcę: nie wcześniej niż 3 miesiące i nie później niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu,
4.	Dostęp dla osób niepełnosprawnych	Zapewniony swobodny dostęp dla osób niepełnosprawnych do nieruchomości / obiektu oraz lokalu użytkowego i pomieszczeń w ramach lokalu,
5.	Planowany okres najmu	3 lata

Potwierdzeniem zainteresowania wykonaniem przedmiotowego zamówienia będzie przesłanie bądź osobiste złożenie oferty, na formularzu stanowiącym Załącznik Nr 2 do niniejszego zapytania ofertowego, w terminie do dnia 26 lutego 2018 r.

W przypadku, gdy oferent oferuje więcej niż jeden lokal użytkowy, zobowiązany jest do złożenia ofert na obowiązującym formularzu odrębnie dla każdego z oferowanych lokali (jeden lokal – jedna oferta).

Ofertę należy złożyć w formie pisemnej na adres: Oddział Gospodarczy Sądu Okręgowego w Warszawie, 00-898 Warszawa, al. „Solidarności” 127, pok. 554A lub drogą elektroniczną na adres: [ogosp@warszawa.so.gov.pl](mailto:ogosp@warszawa.so.gov.pl) lub faksem na numer 22 440 10 22.

Informacje o postępowaniu można uzyskać u Kierownika Oddziału Gospodarczego Sądu Okręgowego w Warszawie pod nr tel. 22 440 81 00 lub za pośrednictwem poczty elektronicznej pod adresem [ogosp@warszawa.so.gov.pl](mailto:ogosp@warszawa.so.gov.pl)

DYREKTOR  
Sądu Okręgowego w Warszawie  
*[Podpis]*  
Dorota Lucubnick

W załączeniu:

1. Regulamin szczegółowego trybu postępowania Sądu Okręgowego w Warszawie w przedmiocie najmu lokalu użytkowego.
2. Formularz oferty.



## **Regulamin szczegółowego trybu postępowania Sądu Okręgowego w Warszawie w przedmiocie najmu lokalu użytkowego**

### **§ 1**

Regulamin szczegółowego trybu postępowania Sądu Okręgowego w Warszawie w przedmiocie najmu lokalu użytkowego, zwany dalej Regulaminem, reguluje zasady postępowania przeprowadzanego w celu najmu lokalu użytkowego na potrzeby tymczasowej siedziby V Wydziału Cywilnego Odwoławczego oraz XXVII Wydziału Cywilnego Odwoławczego Sądu Okręgowego w Warszawie.

### **§ 2**

1. Sąd Okręgowy w Warszawie, zwany dalej organizatorem, zastrzega sobie prawo zmiany warunków postępowania, tym w zakończenia postępowania bez podania przyczyn na każdym etapie postępowania.
2. Sąd Okręgowy w Warszawie nie ponosi odpowiedzialności za koszty poniesione w celu przygotowania oferty.

### **§ 3**

1. W postępowaniu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
2. Każdy oferent może złożyć więcej niż jedną ofertę, przy czym jedna oferta rozumiana jest jako oferta odnosząca się wyłącznie do jednego lokalu użytkowego (jeden lokal – jedna oferta).
3. Oferta nie będzie rozpatrywana w przypadku, gdy:
  - 1) wszczęto w stosunku do oferenta postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub ogłoszono jego upadłość,
  - 2) zalega z płatnością podatków lub składek na ubezpieczenia społeczne, z wyjątkiem przypadków, kiedy uzyskał prawem przewidzianą zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności.
  - 3) Oferent będzie karany za przestępstwa popełnione umyślnie, lub takimi przeciwko którym toczy się postępowanie karne, skarbowe albo egzekucyjne.

### **§ 4**

Zapytanie ofertowe organizator wysyła do potencjalnych oferentów za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz dodatkowo umieszcza swojej na stronie internetowej, co najmniej na pięć dni przed wyznaczonym terminem składania ofert.

### **§ 5**

W zapytaniu ofertowym wskazuje się w szczególności:

- 1) parametry określające lokal użytkowy stanowiący przedmiot najmu,
- 2) termin, miejsce i formę składania ofert,
- 3) sposób komunikowania się z Sądem Okręgowym w Warszawie, tym sposób uzyskiwania informacji odnośnie prowadzonego postępowania.

### **§ 6**

1. Postępowanie przeprowadza komisja, powołana przez Dyrektora Sądu Okręgowego w Warszawie, składająca się z czterech osób, w tym przewodniczącego. Skład komisji jest jawny.
2. Członkiem komisji nie może być osoba, która:
  - 1) uczestniczy w przetargu jako oferent,

- 2) jest przedstawicielem lub współnikiem oferenta,
- 3) jest pracownikiem oferenta albo uczestniczy we władzach osoby prawnej, będącej oferentem,
- 4) pozostaje w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia włącznie z osobą uczestniczącą w przetargu po stronie oferenta.
3. Jeżeli zachodzi jedna z okoliczności wymienionych w ust. 2, członek komisji jest obowiązany zrezygnować z udziału w komisji.
4. Jeżeli zachodzą wątpliwości co do bezstronności członka komisji, w szczególności w związku ze stosunkiem osobistym, służbowym lub majątkowym łączącym go z oferentem, Dyrektor Sądu Okręgowego w Warszawie z własnej inicjatywy lub na wniosek oferenta, odwołuje tego członka ze składu komisji.
5. Jeżeli któryś z członków komisji złoży rezygnację lub zostanie odwołany, odpowiednio w myśl zapisu ust. 3 lub ust.4, Dyrektor Sądu Okręgowego w Warszawie uzupełni skład komisji do czterech osób poprzez powołanie nowego członka / członków komisji.

## § 7

1. Komisja przeprowadza postępowanie, w oparciu o oferty złożone w odpowiedzi na wystosowane zapytanie ofertowe.
2. Prace Komisji są niejawne. Komisja może dopuścić jawność wykonywania swych czynności, z wyjątkiem przeprowadzania indywidualnych negocjacji z oferentami.
3. Przewodniczący komisji kieruje pracami komisji, przewodniczy indywidualnym negocjaczom prowadzonym z oferentami, podpisuje wszelką korespondencję z oferentami biorącymi udział w postępowaniu oraz wszystkie protokoły z prac komisji.
4. Komisja:
  - 1) ustala liczbę prawidłowo złożonych ofert,
  - 2) dokonuje analizy i oceny złożonych ofert;
  - 3) dokonuje wstępnego wyboru ofert do przeprowadzenia negocjacji indywidualnych;
  - 4) przeprowadza indywidualne negocjacje z oferentami;
  - 5) dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej i przedstawia ją do zatwierdzenia Dyrektorowi Sądu Okręgowego w Warszawie lub wnosi o zakończenie postępowania bez wyboru którejkolwiek z ofert;
5. Komisja dokonuje analizy i oceny złożonych ofert na podstawie dostępnych informacji, kierując się szeroko pojętym interesem Sądu Okręgowego w Warszawie, uwzględniając możliwość pozyskania lokalu użytkowego spełniającego wymagania jakościowe przyszłego użytkownika (w odniesieniu do specyfiki prowadzonej działalności) w kontekście ich adekwatności wobec oferowanej ceny.
6. Komisja podejmuje indywidualne negocjacje z oferentami, w trakcie których ustalane są szczegóły dotyczące lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, warunki umowy, terminy, cenę, warunki płatności, itp.
7. Komisja z każdej przeprowadzonej negocjacji sporządza protokół zawierający istotne ustalenia dokonane z oferentem. Protokół z negocjacji, zatwierdzony przez przewodniczącego komisji oraz osobę reprezentującą oferenta, stanowi potwierdzenie złożenia przez oferenta oferty ostatecznej.
8. Komisja po zakończeniu negocjacji przeprowadza ponowną analizę wybranych ofert z uwzględnieniem wyników przeprowadzonych negocjacji i dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej lub zamyka postępowanie bez wyboru którejkolwiek z ofert.
9. Z przebiegu postępowania komisja sporządza protokół. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji. Protokół z przebiegu postępowania, wraz z wnioskiem komisji, co do sposobu rozstrzygnięcia postępowania, przewodniczący komisji przekazuje niezwłocznie do zatwierdzenia Dyrektorowi Sądu Okręgowego w Warszawie.
10. Protokół powinien zawierać informacje o:
  - 1) przedmiocie przeprowadzonego postępowania;
  - 2) złożonych ofertach;
  - 3) ofertach wskazanych do dalszych negocjacji;
  - 4) przeprowadzonych negocjacjach z oferentami;
  - 5) proponowanym sposobie rozstrzygnięcia postępowania, wyborze oferty najkorzystniejszej lub zamknięciu postępowania bez wyboru którejkolwiek ofert, wraz z uzasadnieniem;
  - 6) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji;
  - 7) dacie sporządzenia protokołu.
11. Dyrektor Sądu Okręgowego w Warszawie podejmuje decyzję o sposobie rozstrzygnięcia postępowania.

## § 8

1. Oferent jest związany ofertą wstępną w terminie 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert ofertą ostateczną w terminie podanym w ofercie, jednak nie krótszym niż 30 dni.
2. W uzasadnionych przypadkach, może zwrócić się do oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania ofertą o oznaczony okres.

## § 9

1. Sąd Okręgowy w Warszawie powiadomi oferenta, którego oferta została wybrana w wyniku przeprowadzonego postępowania, o zamiarze zawarcia umowy.
2. Miejsce i termin podpisania umowy zostaną określone w zawiadomieniu wysłanym do oferenta, którego oferta została wybrana. Przed podpisaniem umowy oferent przedstawi Sądowi Okręgowemu w Warszawie dokumenty poświadczające jego uprawnienie do władania lokalem oraz zawarcia umowy najmu w szczególności aktualny odpis z księgi wieczystej lokalu.
3. Jeżeli osoba uprawniona do reprezentowania wybranego oferenta nie stawi się do podpisania umowy bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust.2, organizator może odstąpić od zawarcia umowy. Sąd Okręgowy w Warszawie w takim wypadku ma prawo wyboru kolejnej w rankingu oferty, a zastosowanie mają powyższe postanowienia z § 9.

## § 10

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

### Oferta wstępna

Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Warszawie  
00 - 898 Warszawa, al. „Solidarności” 127

Niżej podpisani .....

działając w imieniu i na rzecz .....

w oparciu o wpis do ..... pod nr .....

(nazwa i siedziba oferenta)

REGON: ....., NIP: .....

tel.: ....., fax: ....., strona internetowa: ....., e-mail: .....

w odpowiedzi na zapytanie ofertowe wystosowane w związku z postępowaniem, w przedmiocie najmu lokalu użytkowego zlokalizowanego w Warszawie na terenie dzielnic: Śródmieście lub Wola, na potrzeby tymczasowej siedziby V Wydziału Cywilnego Odwoławczego oraz XXVII Wydziału Cywilnego Odwoławczego Sądu Okręgowego w Warszawie, nr **OG-221-8/18**, prowadzonym w oparciu o art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień Publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 ze zm.) zgodnie z Regulaminem szczegółowego trybu postępowania Sądu Okręgowego w Warszawie w przedmiocie najmu lokalu użytkowego, składam/ym niniejszą **ofertę wstępną**:

1. Oferujemy wynajem lokalu użytkowego, zlokalizowanego w Warszawie, dzielnica ..... przy ul. ...., o łącznej powierzchni użytkowej: ....., którego właścicielem jest: ..... dla którego prowadzona jest przez Sąd ..... Wydział ..... księga wieczysta o nr....., za cenę:

cena najmu - **cena ofertowa**: .....zł  
(słownie: .....

w tym:

cena miesięcznego czynszu w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu- .....zł  
(słownie: .....

cena miesięcznych kosztów eksploatacyjnych w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu -..... zł  
(słownie: .....

2. Oświadczamy, że uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez 30 dni.
3. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z treścią zapytania ofertowego wraz z załącznikami i nie wnosimy do niego zastrzeżeń oraz uzyskaliśmy niezbędne informacje potrzebne do prawidłowego przygotowania niniejszej oferty.
4. Oświadczamy, że jeżeli w okresie związania ofertą nastąpią jakiegokolwiek znaczące zmiany sytuacji przedstawionej w naszych dokumentach załączonych do oferty, natychmiast poinformujemy o nich Sąd Okręgowy w Warszawie.

5. Oferent posiada prawo do dysponowania lokalem, w szczególności jest uprawniony do jego wynajęcia. Oświadczamy, że lokal jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich w następujący sposób:

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

6. Osobami upoważnionymi do kontaktu z organizatorem postępowania jest:

Pan/Pani: ....., tel./fax: .....

7. Załącznikami do niniejszej oferty są :

- 1) rzut oferowanej powierzchni;
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....

Oferta wraz z załącznikami zawiera ..... zapisanych stron, podpisanych i ponumerowanych