

Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia

USŁUGA NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH NA POTRZEBY PROJEKTU „Natolin4Capacity Building-Phase II”

1. Przedmiotem zamówienia jest usługa najmu lokali mieszkalnych, tj. najem mieszkań i/lub domów w Warszawie na terenie dzielnicy Ursynów, wybudowanych nie wcześniej niż w 1990 roku na potrzeby projektu o nazwie „Natolin4Capacity Building – Phase II” realizowanego przez Kolegium Europy w Natolinie i finansowanego ze środków Unii Europejskiej.
2. Wykonawca musi posiadać udokumentowane prawo do oferowanych lokali (do wglądu Zamawiającego). Dopuszczalny jest udział w postępowaniu na podstawie upoważnienia podpisanego przez właściciela.
3. Usługa, o której mowa w pkt 1. będzie świadczona **w okresie 20 miesięcy**, nie wcześniej niż **od dnia 15 maja 2025 roku**, z możliwością przedłużenia o kolejne 3-4 miesiące.
4. Zakwaterowanie obejmie 9 (dziewięcioro) uczestników programu szkoleniowego realizowanego w ramach projektu N4CB-II, w szczególności obcokrajowców w bazie mieszkaniowej / bazach mieszkaniowych.
5. **Zamawiający za jedną bazę mieszkaniową uznaje dom, mieszkanie lub zespół mieszkań w jednej nieruchomości lub zlokalizowane w odległości nie większej niż 500 m od siebie nawzajem, spełniające niżej opisane warunki.**
6. Wykonawca zapewni warunki techniczne lokali mieszkalnych zgodne z zapisami:
 - a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 5015 r. poz. 1422 i późn. zm.);
 - b) Stosownych regulacji Ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 i późn. zm.);
 - c) oraz zgodne z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych dla danego lokalu.
7. **Zamawiający preferuje zakwaterowanie uczestników w jednej bazie mieszkaniowej, jednak nie więcej niż w 3 bazach mieszkaniowych, zlokalizowanych względem siebie w odległości maksymalnie 3 km pomiędzy każdą bazą.** Jednocześnie, wielkość i odległość baz mieszkaniowych będą podlegać kryteriom oceny ofert.
8. Wykonawca musi posiadać ubezpieczenie **OC z tyt. posiadania nieruchomości (do wglądu).**
9. Oferowane lokale muszą być przekazane do użytkowania w stanie przydatnym do użytku przez cały czas trwania umowy najmu. **Wszelkie awarie dot. w szczególności szczelności i poprawnego funkcjonowania instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz elektrycznej, będą podlegać naprawie przez Wykonawcę bez zbędnej zwłoki**, tj. do 2 dni od zgłoszenia (chyba, że naprawa wymagać będzie usług specjalistycznych, wtedy każdorazowo Wykonawca ustali z Zamawiającym termin wykonania wszelkich niezbędnych napraw), **jednakże okres naprawy nie może przekroczyć 14 dni od zgłoszenia i nie będą rodzić kosztów po stronie Zamawiającego**
10. Wykonawca będzie zobowiązany do wyznaczenia pracownika-koordynatora i linii telefonicznej do kontaktów z pracownikami Zamawiającego w trakcie realizacji umowy.
11. Cena jednostkowa zaoferowana przez Wykonawcę w formularzu ofertowym jest niezmienna i obowiązuje w całym okresie trwania umowy. W ramach oferty Wykonawca wskaże cenę całkowitą za miesięczny najem lokalu mieszkalnego oraz szacunkową kwotę rozliczenia za wszystkie niezbędne media, tj. woda, gaz, prąd, wywóz śmieci, fundusz remontowy – o ile występuje, koszty miesięcznego dostępu do sieci Internet i telewizji (sieć internetowa, światłowód, dostęp radiowy, etc.). Rozliczenie za media będzie regulowane na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.
12. **Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym o ile mają zastosowanie, przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (t.j. Dz. U. z 2014 r, poz. 196) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 22, poz. 169 z późn. zm.), jak również, że przy przetwarzaniu danych osobowych otrzymanych w związku z realizacją umowy nie naruszy przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. 2014, poz. 1182 z późn. zm.); oraz jeśli ma zastosowanie, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie warunków najmu lokali mieszkalnych**

znajdujących się w budynkach będących własnością Skarbu Państwa pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych i nadzorowanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

13. Specyfikacja – oczekiwany standard lokalu mieszkalnego:

- a. lokal wielopokojowy z co najmniej 3 sypialniami o powierzchni użytkowej sypialni nie mniejszej niż 10 m² każda oraz pokojem dziennym o powierzchni nie mniejszej niż 15 m².

UWAGA: Zamawiający po dokonaniu wizji może wybrać lokal oferowany za wyższą cenę, o większej powierzchni, w przypadku, gdy będzie on przedstawiał korzystniejszy bilans powierzchni do ceny;

- b. lokale przewidziane do wykorzystania wyłącznie przez użytkowników wskazanych przez Zamawiającego, na każdego użytkownika przypada 1 sypialnia;

- c. Opis standardu lokali:

➤ 4 pokojowe mieszkanie lub dom, gdzie:

- mieszkanie posiada: co najmniej 3 odrębne sypialnie o pow. użytkowej nie mniejszej niż 10m², każda, każda z niezależnym wejściem, pokój dzienny, co najmniej 1 łazienkę z pełnymi sanitariatami oraz toaletą – przeznaczone dla 3 uczestników Projektu Natolin4Capacity Building – Phase II.

- dom posiada: co najmniej 3 odrębne sypialnie o pow. użytkowej nie mniejszej niż 10m², każda, każda z niezależnym wejściem, pokój dzienny, co najmniej 2 łazienki z pełnymi sanitariatami oraz odrębną toaletę – przeznaczony dla 3 uczestników Projektu Natolin4Capacity Building-Phase II.

- wszystkie oferowane lokale, za wyjątkiem domu oraz lokali położonych na parterze albo 1-szym piętrze, muszą znajdować się w budynkach wyposażonych w windę, jeśli wymagają tego przepisy (zgodnie z Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim podlegają budynki i ich usytuowanie).

- kuchnia lub aneks kuchenny połączony z pokojem dziennym ze sprawnym wyposażeniem i w standardzie niezbędnym do samodzielnego przygotowywania posiłków:

- meble kuchenne z blatem roboczym,
- lodówka zakupiona nie wcześniej niż w 2010 roku,
- zamrażarka zakupiona nie wcześniej niż w 2010 roku (zamrażarka może stanowić część lodówki),
- zlewozmywak,
- kuchnia gazowa lub elektryczna z piekarnikiem, zakupiona nie wcześniej niż w 2010 roku,
- czajnik,
- zastawa stołowa dla co najmniej dla 3 osób, w tym, co najmniej: talerze obiadowe głębokie, talerze obiadowe płytkie, talerzyki deserowe, sztućce, kubki, szklanki,
- garnki, patelnie,
- kuchenka mikrofalowa,

- przestrzeń komunikacji wewnętrznej,

- łazienka z pełnym węzłem sanitarnym i podstawowym wyposażeniem:

- wanna lub prysznic,
- umywalka,
- sedes,
- pralka zakupiona nie wcześniej niż w 2010 roku,
- półka bądź szafka łazienkowa,
- ręczniki (co najmniej 2 komplety/osobę, w tym jeden kąpielowy/osoba),
- wieszak na ręczniki,
- suszarka do włosów,
- pojemnik na odzież do prania,
- suszarka do ubrań,

- d. lokale muszą posiadać instalację grzewczą (w tym Wykonawca musi zapewnić w okresie zimowym temperaturę nie niższą niż 20 st. C) oraz sprawną instalację wodno-kanalizacyjną; jak również okna plastikowe lub drewniane, wymienione nie wcześniej niż w 2006 roku, nieuszkodzone wyposażenie mieszkania, w szczególności w zakresie:

- mebli,
- stolarki okiennej i drzwiowej,
- podłóg, okien, białego montażu,
- sprawnego oświetlenia.

- e. sypialnie w przypadku lokalu wielopokojowego) muszą być wyposażone w meble, co najmniej:
- szafa na ubrania/garderoba,
 - łóżko/kanapa w rozmiarze dla dorosłej osoby do spania / tapczan zakupione nie wcześniej niż 4 lata przed podpisaniem umowy z pościelą i co najmniej 2 zapasowymi kompletami białej pościeliowej,
 - szafka nocna,
 - krzesło lub fotel,
 - biurko,
 - lampka stojąca na biurko do oświetlenia do pracy,
- f. Inne wymagane wyposażenie lokali:
- TV,
 - bezpłatny dostęp do Internetu,
 - odkurzacz, zmiotka i szufelka;
 - żelazko,
 - deska do prasowania,
- g. Sypialnie powinny być przystosowane do pracy biznesowej, wyposażone w biurko lub stół do pracy z krzesłem lub fotelem, odpowiednie oświetlenie miejsca pracy, możliwość podłączenia komputera osobistego bezpośrednio w sypialni;
- h. Pokój dzienny powinien być przystosowany do spędzania w nim wolnego czasu przez 3 osoby jednocześnie;
- i. Wykończenie mieszkania według stosownych norm branżowych;
- j. Swobodny dostęp/dojazd do lokali, wolny od praw i roszczeń osób trzecich;
- k. Dodatkowe udogodnienia, które będą podlegać kryteriom oceny ofert:
- Wyposażenie kuchni w:
 - ekspres do kawy,
 - robot kuchenny,
 - mikser,
 - zmywarka do naczyń,
 - Miejsce parkingowe,
 - Sklep spożywczy w odległości 15 minut pieszo od bazy mieszkaniowej,
 - Restauracja, apteka, bank w odległości 15 minut pieszo od bazy mieszkaniowej,
 - Ogród, las bądź park w odległości 20 minut pieszo od bazy mieszkaniowej,
 - Basen w odległości 20 minut pieszo od bazy mieszkaniowej,
 - Siłownia w odległości 20 minut pieszo od bazy mieszkaniowej.

14. Lokalizacja bazy mieszkaniowej:

- a. Baza/bazy, w której/których mają być świadczone usługi winna być zlokalizowana/-e preferowanie w odległości do ok. 15 minut komunikacją publiczną od ul. Nowoursynowska 84, 02-797 Warszawa. Jednocześnie, lokalizacja baz/y mieszkaniowej/-ych będzie podlegać kryteriom oceny ofert. Dalsza lokalizacja nie wyklucza z udziału w postępowaniu.
- b. Zamawiający wymaga, aby baza, w której mają być świadczone usługi była dobrze skomunikowana z centrum miasta Warszawy.

15. Wykonawca prześle Zamawiającemu wraz z ofertą (na adres anna.faszczevska@coleurope.eu) dokumentację zdjęciową ilustrującą oferowane lokale mieszkalne oraz najbliższe otoczenie zewnętrzne lokalu włącznie z wejściem do budynku, w tym szczegółowo prezentującą spełnienie warunków i standardów określonych w SOPZ.
