

K.221.2.2025

Warszawa, 08 maja 2025 r.

## ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie, z siedzibą przy ul Modowej 22/24, 00-246 Warszawa, NIP 525-15-89-168,

zaprasza do składania ofert na najem części budynku przy ul. Miodowej 22 D.

### CZĘŚĆ I – INFORMACJE OGÓLNE

1. Zaproszenie do składania ofert jest ograniczone do oferentów, którzy wykorzystają powierzchnię na cele dydaktyczne.

2. Oznaczenie i opis nieruchomości:

Nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji dydaktycznej, położona w Warszawie, dzielnicy Śródmieście, przy ulicy Miodowej 22D. Działka ewidencyjna 14/3 z obrębu 5-02-08 stanowiąca własność Akademii Teatralnej.

Pod wynajem przeznaczona jest kondygnacja II budynku wraz z współdzieloną klatką schodową oraz wydzieloną częścią parteru z przeznaczeniem na szatnię.

Część przeznaczona pod wynajem jest wyodrębniona a dostęp do niej jest kontrolowany.

Struktura powierzchni:

---

Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie  
ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa  
tel. 22 831 69 25 | [biuro.rektora@e-at.edu.pl](mailto:biuro.rektora@e-at.edu.pl)  
tel. 22 831 95 45 | [biuro.kanclerza@e-at.edu.pl](mailto:biuro.kanclerza@e-at.edu.pl)  
[www.at.edu.pl](http://www.at.edu.pl)

| Lp. | Nazwa pomieszczenia | Numer i | Pow. m2 |
|-----|---------------------|---------|---------|
| 1   | Sala                | 3.01    | 17,2    |
| 2   | WC                  | 3.02    | 9,4     |
| 3   | Toaleta             | 3.03    | 6,3     |
| 4   | WC                  | 3.04    | 9,8     |
| 5   | Toaleta             | 3.05    | 5,9     |
| 6   | Korytarz            | 3.06    | 16,9    |
| 7   | Komunikacja         | 3.07    | 7,4     |
| 8   | Sala                | 3.08    | 46,7    |
| 9   | Sala                | 3.09    | 31,6    |
| 10  | Sala                | 3.10    | 76,4    |
| 11  | Korytarz            | 3.11    | 81,4    |
| 12  | Sala                | 3.12    | 51,9    |
| 13  | Sala                | 3.13    | 9,2     |
| 14  | Sala                | 3.14    | 8,9     |
| 15  | Sala                | 3.15    | 23,9    |
| 16  | Sala                | 3.16    | 8,7     |
| 17  | Sala                | 3.17    | 54,3    |
| 18  | Sala                | 3.18    | 50,2    |
| 19  | Korytarz            | 3.19    | 129,1   |
| 20  | Sala                | 3.20    | 13,0    |
| 21  | Sala                | 3.21    | 31,6    |
| 22  | Sala                | 3.22    | 42,2    |
| 23  | Sala                | 3.23    | 43,9    |
| 24  | Sala                | 3.24    | 11,2    |
| 25  | Szatnia             | 1.19    | 20,0    |

W części pod wynajem wyodrębnione są pomieszczenia dydaktyczne, pomieszczenia pomocnicze, sanitarne oraz pełniące funkcję ciągów komunikacyjnych. Pomieszczenia są w dobrym stanie technicznym. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, sanitarną, C.O. Łączna powierzchnia użytkowa pod najem wynosi: 807,10 m2.

Udostępnione miejsca parkingowe w ilości: 10 miejsc parkingowych.

Współdzielona klatka schodowa.

## CZĘŚĆ II – WARUNKI WYNAJMU

### 3. Przeznaczenie nieruchomości:

Nieruchomość dotychczas stanowiła siedzibę szkoły niepublicznej licealnej i ta funkcjonalność (tj. budynek z przeznaczeniem na dydaktykę szkolną) jest utrzymana.

W nieruchomości realizowane będą (poza przestrzenią oddaną Najemcy) działania dydaktyczne właściciela lub działania wspomagające kształcenie studentów (administracja, działania pomocnicze).

### 4. Cena wywoławcza:

Wywoławcza miesięczna stawka czynszu z tytułu najmu budynku wynosi 31,00 zł / m<sup>2</sup>. Kwota czynszu zostanie powiększona o obowiązującą stawkę należnego podatku VAT.

### 5. Najemca zobowiązany będzie do uiszczania:

- a) miesięcznej stawki czynszu z tytułu najmu
- b) opłatę eksploatacyjną w wysokości 9,92 zł netto / m<sup>2</sup>. Opłata eksploatacyjna zostanie powiększona o obowiązującą stawkę należnego podatku VAT. Opłata eksploatacyjna nie obejmuje kosztów zużycia wody oraz prądu, które rozliczane będą wg wskazań podlicznika
- c) zwrot kosztów zużycia wody oraz prądu wg wskazań podliczników.

6. Najemca zobowiązany będzie zawrzeć i utrzymywać ważną przez cały okres obowiązywania umowy najmu umowę ubezpieczenia nieruchomości od wszelkich zdarzeń losowych oraz działań osób trzecich (w szczególności takich jak dewastacja, zniszczenie), na kwotę minimum 8 100 000 zł.

7. Czynsz z tytułu najmu będzie podlegał corocznemu podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Zmiana dokonywana będzie po ogłoszeniu wskaźnika z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia danego roku.

8. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług – VAT, z datą wejścia w życie przepisów zmieniających niniejsze stawki podatku VAT nastąpi zmiana miesięcznej stawki czynszu, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.

9. Należności z tytułu czynszu Najemca będzie płacić Wynajmującemu z góry, w okresach miesięcznych, w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT.

10. Nieruchomość zostaje przeznaczona do oddania w najem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności dydaktycznej na okres 5 lat od dnia zawarcia umowy z zastrzeżeniem pkt. 27 i 28.

11. Najemca zobowiązany będzie do:

- 1) dostosowania, we własnym zakresie i na własny koszt, pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszego postępowania, do obowiązujących przepisów ppoż. i BHP jeśli jest to konieczne; zakres prac i sposób dostosowania będą uzgodnione w Wynajmującym;
- 2) pozyskania we własnym zakresie, niezbędnych zgód dla prowadzenia działalności, w tym zgód organów państwowych, jeśli są wymagane;
- 3) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a w szczególności w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu, a także zgodnie z celem najmu,
- 4) przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz wszystkich przepisów porządkowych i organizacyjnych obowiązujących na terenie nieruchomości ustalonych przez Wynajmującego,

5) utrzymania przedmiotu najmu w porządku i czystości oraz do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach, które w sposób negatywny mogłyby wpłynąć na porządek lub bezpieczeństwo,

6) dbania o sprawność techniczną urządzeń i instalacji znajdujących się w najmowanych pomieszczeniach, w zakresie napraw i konserwacji związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu;

12. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie będzie mógł dokonywać jakichkolwiek zmian przedmiotu najmu, w szczególności nie będzie miał uprawnień do zmiany przeznaczenia pomieszczeń, celu najmu, do dokonywania przebudowy, rozbudowy, zabudowy, adaptacji lub modernizacji.

13. Najemca będzie miał prawo poczynić nakłady lub ulepszenia na przedmiot najmu wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i tylko w zakresie z nim uzgodnionym. Drobnie nakłady i ulepszenia połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu będą obciążać w całości Najemcę i nie będą wymagały uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego. Wszelkie nakłady lub ulepszenia będą czynione na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.

14. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie będzie mógł oddać przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem lub do innego odpłatnego bądź nieodpłatnego używania.

15. Wszelkie ryzyka oraz koszty związane z prowadzeniem przez Najemcę działalności w obrębie przedmiotu najmu będą obciążać wyłącznie Najemcę.

16. Najemca po zakończeniu okresu najmu zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

17. Najemca będzie zobowiązany do wniesienia kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto.

### CZĘŚĆ III – WARUNKI SKŁADANIA OFERT:

18. Termin składania oferty w postępowaniu: do dnia **26.05.2025r. do godz. 11:00** w Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza w Warszawie, ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa; lub na adres elektroniczny: [biuro.rektora@e-at.edu.pl](mailto:biuro.rektora@e-at.edu.pl)

- a) w przypadku składania oferty w formie tradycyjnej, uczestnicy postępowania zobowiązani są złożyć w zaklejonej kopercie zgłoszenie, zgodnie z dokumentami określonymi w pkt.19. Koperta powinna być opisana następująco: „OFERTA NA WYNAJEM - MIODOWA 22D”.
- b) w przypadku złożenia oferty drogą elektroniczną pliki powinny być podpisane podpisem kwalifikowanym lub przy użyciu profilu zaufanego, po czym przesłane w zaszyfrowanym pliku zatytułowanym „OFERTA NA WYNAJEM - MIODOWA 22D” na adres elektroniczny: [biuro.rektora@e-at.edu.pl](mailto:biuro.rektora@e-at.edu.pl) Hasło do pliku należy przesłać na konto: [biuro.kanclerza@e-at.edu.pl](mailto:biuro.kanclerza@e-at.edu.pl)

19. Zgłoszenie powinno zawierać:

- a) zgodę na udział w postępowaniu,
- b) ofertę na wzorze formularza ofertowego, zawierające:
  - oświadczenie o zobowiązaniu się do prowadzenia na nieruchomości działalności w zakresie wykonywania zadań z zakresu prowadzenia działalności dydaktycznej w przypadku wygrania postępowania,

- oświadczenie, że prowadzona działalność nie jest w stanie likwidacji / upadłości ani oferent nie posiada zaległości w opłatach wobec Skarbu Państwa oraz ZUS
- oświadczenie, że oferent nie posiada zaległości w opłatach wobec Akademii Teatralnej im. Aleksandra Zelwerowicza ani nie był objęty postępowaniem (komorniczym) egzekucyjnym,  
w celu spłaty należności wobec Akademii Teatralnej im. Aleksandra Zelwerowicza, w którym postępowanie windykacyjne zostało zakończone umorzeniem sprawy z powodu nieściągalności zadłużenia
- krótki opis działalności, na rzecz której wykorzystane zostaną powierzchnie dydaktyczne
- oświadczenie o zapoznaniu się z obowiązkami informacyjnymi RODO zgodnie z treścią w formularzu ofertowym,
- e) kopię aktualnego wpisu do odpowiedniego rejestru działalności,
- f) oświadczenie, że zapoznał się z warunkami postępowania i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- g) oświadczenie, że zapoznał się z istotnymi postanowieniami umowy i przyjmuje je bez zastrzeżeń.

#### 20. Przetwarzanie danych osobowych

- 1) W przypadku, gdy oferentem jest osoba fizyczna (w tym prowadząca działalność gospodarczą) Zamawiający na podstawie art. 13 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO), przekazuje obowiązek informacyjny w zakresie przetwarzania danych osobowych. Treść obowiązku informacyjnego została wskazana w załączniku nr 5.
- 2) W przypadku przekazywania danych osobowych pracowników/osób wykonujących pracę na rzecz Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza, oferent zobowiązuje się przekazać obowiązek informacyjny Administratora wynikający z art. 14 RODO swoim

pracownikom/osobom wykonującym pracę. Treść obowiązku informacyjnego została wskazana w załączniku nr 6.

## CZĘŚĆ IV – ZASTRZEŻENIA SZCZGÓLNE DOTYCZĄCE POSTĘPOWANIA

21. Ogłaszający postępowanie ma prawo – z zachowaniem zasad przejrzystości – swobodnego wyboru oferty lub uznania, bez podania przyczyny, że postępowanie nie dało rezultatu. Postępowanie może zostać odwołane z ważnych powodów lub unieważnione.
22. Komisja rozstrzyga o ostatecznym wyborze oferty lub stwierdza, że żadnej z ofert nie wybiera.
23. Postępowanie może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w zaproszeniu do składania ofert.
24. Przy wyborze oferty Komisja bierze pod uwagę najkorzystniejszą zaoferowaną cenę.
25. **Umowa najmu** zostanie zawarta w terminie 21 dni od daty rozstrzygnięcia postępowania.
26. Najemca wyłoniony w postępowaniu przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym.

Wszelkie informacje o nieruchomości zamieszczonej w niniejszym ogłoszeniu można uzyskać pod adresem elektronicznym: [beata.szczucinska@e-at.edu.pl](mailto:beata.szczucinska@e-at.edu.pl)

## CZĘŚĆ V – ZAŁĄCZNIKI

1. Formularz ofertowy
2. Istotne postanowienia umowy
3. Rzut powierzchni stanowiących przedmiot niniejszego postępowania
4. Obowiązek informacyjny dla oferenta będącego osobą fizyczną
5. Obowiązek informacyjny dla pracowników oferenta

#### Załącznik nr 5 do zaproszenia

#### ADMINISTRATOR

Administrator danych osobowych: **Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie** w dalszej części zwany jako „Administrator”  
adres: ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa  
e-mail: [iod@at.edu.pl](mailto:iod@at.edu.pl)

#### PYTANIA

Jeśli ma Pani/Pan jakiegokolwiek pytania dotyczące sposobu, celów lub zakresu przetwarzania danych osobowych przez Administratora lub pytania dotyczące przysługujących Pani/Panu uprawnień, prosimy o kontakt z Administratorem lub Inspektorem Ochrony Danych na wyżej wskazane adresy.

#### CEL

Dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia umowy na podstawie nadesłanych ofert tj. w celu podjęcia działań przed zawarciem umowy oraz realizacji umowy\*\*, a także w celach wskazanych w przepisach prawa.

#### PODSTAWA PRAWNA

Przetwarzanie danych osobowych w/w celu następuje na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO oraz przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO).

#### OBOWIĄZEK PODANIA

Obowiązek podanie danych wynika z przepisów prawa oraz jest niezbędny do zrealizowania umowy pomiędzy stronami.

#### INFORMACJE O ODBIORCACH

W związku z przetwarzaniem danych w/w celu Administrator nie przewiduje przekazywania danych osobowych innym podmiotom, chyba, że taka konieczność zajdzie na podstawie obowiązujących przepisów prawa (podmiotom uprawnionym na ich podstawie takim jak organy państwowe, urzędy skarbowe, sądy, komornicy) lub będzie to konieczne do realizacji w/w celu

za pomocą innych podmiotów (podwykonawców, operatorów pocztowych, dostawców oprogramowania). Dane te mogą być również wskazane w BIP. Z uwagi na różny zakres realizowania celu lista odbiorców może się różnić w indywidualnych przypadkach, a ich szczegółowy indywidualny wykaz jest możliwy do uzyskania u Administratora.

#### OKRESY PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora przez okres niezbędny do realizacji umowy oraz wygaśnięcia roszczeń/gwarancji z umowy, ze względu na obowiązek przechowywania dokumentacji z prowadzonego postępowania, a także dla celów archiwizacyjnych na podstawie odrębnych przepisów.

#### PROFILOWANIE

Dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu przez Administratora. Administrator na podstawie gromadzonych danych osobowych nie będzie podejmował zautomatyzowanych decyzji wywołujących istotne skutki prawne.

#### PRAWO WNIESIENIA SKARGI

W związku z przetwarzaniem danych osobowych, przysługują następujące prawa: prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych, prawo do żądania sprostowania (poprawienia) danych, prawo do żądania usunięcia danych osobowych (tzw. „prawo do bycia zapomnianym”), prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych, prawo do przenoszenia danych do innego administratora danych, prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych. Zakres każdego z powyższych uprawnień oraz sytuacje, w których można z nich skorzystać, są określone przepisami prawa. Możliwość skorzystania z niektórych z ww. uprawnień może być uzależniona m.in. od podstaw prawnych, celu lub sposobu ich przetwarzania. **Zgłoszenia należy dokonać na wskazane powyżej adresy/adres.** Ponadto w każdej sytuacji przysługuje Pani/Panu prawo do odwołania się do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

#### PRZEKAZYWANIE DANYCH

Administrator nie planuje przekazywania danych osobowych do podmiotów spoza EOG (Państwa Unii Europejskiej oraz Norwegia, Islandia oraz Liechtenstein) chyba, że podmiot realizujący usługę ma siedzibę poza terenem EOG.

\* RODO to Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. RODO reguluje kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych i ma zastosowanie od dnia 25 maja 2018 r.

\*\* powyższe nie stanowi zobowiązania Administratora do składania zamówień (zawarcia umowy).

## Załącznik nr 6 do Zaproszenia

Obowiązek informacyjny dla pracowników Wykonawcy

1. Na podstawie art. 14 RODO, AT (Akademia Teatralna im. A. Zelwerowicza, ul Miodowa 22/24; 00-246 Warszawa) informuje, że otrzymał Państwa dane osobowe od Państwa pracodawcy (źródło danych) i stał się ich administratorem w związku z prowadzonym postępowaniem ofertowym na zawarcie umowy jako osób biorących udział w jego realizacji, a w przypadku zawarcia umowy w celu kontaktu z Państwem jak osób realizujących jej postanowienia.
2. Jeśli mają Państwo jakiegokolwiek pytania dotyczące sposobu, celów lub zakresu przetwarzania danych osobowych przez AT lub pytania dotyczące przysługujących Państwu uprawnień, mogą się Państwo skontaktować się z AT na adres: ul Miodowa 22/24; 00-246 Warszawa lub ul. Sienkiewicza 14; 15-092 Białystok bądź z inspektorem ochrony danych na adres e-mail: [iod@at.edu.pl](mailto:iod@at.edu.pl)
3. RODO to Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. RODO reguluje kwestie związane z przetwarzaniem danych osobowych i ma zastosowanie od dnia 25 maja 2018 r.
4. AT przetwarza Państwa dane osobowe pochodzące od Państwa pracodawcy w celu przeprowadzenia postępowania ofertowego i podjęcia czynności w celu zawarcia umowy z Państwa pracodawcą na mocy, której wykonują Państwo zadania/pracę w AT tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO. Państwa dane będą przetwarzane w celu kontaktu oraz wykonywania postanowień umowy.
5. Dane osobowe udostępnione AT to: imię i nazwisko oraz połączony z nimi służbowy e-mail oraz telefon.
6. Państwa dane osobowe mogą być udostępniane następującym odbiorcom bądź kategoriom odbiorców danych: podmiotom wspierającym AT w realizacji umów takim jak dostawcy usług IT, audytorom, doradcom, prawnikom (podmioty działające na zlecenie i w imieniu AT), a także, podmiotom, które przetwarzają dane osobowe na podstawie odrębnej podstawy prawnej (jako administratorzy) takim jak instytucje państwowe, o ile zaistnieje taka podstawa lub żądanie.
7. Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu (realizacji umowy) oraz okres wygaśnięcia roszczeń z jej tytułu, a także spełnienia innych obowiązków nałożonych prawem w tym obowiązków archiwizacyjnych.
8. Państwa dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu. AT nie będzie podejmował zautomatyzowanych decyzji wywołujących dla Państwa istotne skutki prawne.
9. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przez AT przysługują Państwu następujące prawa: prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych, prawo do żądania sprostowania (poprawienia) danych, prawo do żądania usunięcia danych osobowych (tzw. „prawo do bycia zapomnianym”), prawo do żądania

ograniczenia przetwarzania danych osobowych, prawo do przenoszenia danych do innego administratora danych, prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych.

10. Z powyższych uprawnień możecie Państwo skorzystać, kontaktując się na adresy wskazane powyżej. Zakres każdego z powyższych uprawnień oraz sytuacje, w których możecie Państwo z nich skorzystać, są określone przepisami prawa. Możliwość skorzystania z niektórych z ww. uprawnień może być uzależniona m.in. od podstaw prawnych, celu lub sposobu przetwarzania danych osobowych.
11. W przypadku uznania, że przetwarzanie przez AT danych osobowych narusza przepisy obowiązującego prawa, mogą Państwo wnieść skargę do organu nadzorczego – Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
12. AT nie planuje przekazywać danych osobowych do podmiotów spoza EOG ani do organizacji międzynarodowych.