

## REGULAMIN KONKURSU OFERT

na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku PROMU KULTURY SASKA KĘPA w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy w Warszawie przy ul. Brukselskiej 23.

### § 1. Postanowienia ogólne

1. Organizatorem Konkursu jest PROM KULTURY SASKA KĘPA w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawa, zwany dalej również „**PROM KULTURY**” z siedzibą przy ul. Brukselskiej 23, 03-973 Warszawa.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
  - 1) **Konkursie** - należy przez to rozumieć konkurs ofert na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości PROM KULTURY usytuowanej w Warszawie przy ul. Brukselskiej 23,
  - 2) **Regulaminie** - należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin konkursu ofert na najem lokalu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości PROM KULTURY usytuowanej w Warszawie przy ul. Brukselska 23,
  - 3) **Wynajmującym** - należy przez to rozumieć PROM KULTURY,
  - 4) **Najemcy** - należy przez to rozumieć podmiot, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą i z którym zostanie podpisana umowa najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku PROM KULTURY,
  - 5) **Oferencie** - należy przez to rozumieć podmiot, który złożył ofertę w Konkursie.
3. Warunki konkursu ofert są zawarte w niniejszym Regulaminie. Zgłoszenia niespełniające wymogów konkursu nie będą rozpatrywane.
4. Do Konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych.
5. PROM KULTURY zastrzega sobie prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu, nie później niż na dwa dni przed ostatecznym terminem składania ofert, a także zakończenia Konkursu na każdym jego etapie bez wyboru oferty i bez prawa zgłaszania jakichkolwiek roszczeń przez Oferentów do PROM KULTURY.

### § 2. Przedmiot najmu

1. Przedmiotem Konkursu jest najem powierzchni użytkowej, zwanej dalej również „**powierzchnią**”, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej bistro, wraz z prawem do używania objętego prawami autorskimi znaku towarowego „*Bistro PROM*”, zgodnej z technicznymi warunkami i aktualnym przeznaczeniem pomieszczeń, o łącznej powierzchni użytkowej 48,26 m<sup>2</sup>, w tym:
  1. powierzchnię konsumpcyjną o powierzchni 25 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, znajdującą się na poziomie „0”
  2. pomieszczenie magazynowe o powierzchni 23,26 m<sup>2</sup>, obejmujące min. część sanitarną tj. toaleta wraz z prysznicem, stoły gastronomiczne, umywalkę, znajdujące się na poziomie -1
  3. część ogrodową działającą w okresie letnim na poziomie „0”
  4. część na powierzchni dachu działającą w okresie letnim
2. Powierzchnia przeznaczona na prowadzenie działalności gastronomicznej zlokalizowana jest w budynku głównym siedziby PROM KULTURY SASKA KĘPA. Budynek pełni funkcję obiektu użyteczności publicznej z przeznaczeniem na potrzeby kultury. Główne wejście do bistro zlokalizowane jest w budynku na poziomie „0”,
3. Powierzchnia wyposażona jest w instalacje:
  - 1) wodno-kanalizacyjną,
  - 2) centralnego ogrzewania,
  - 3) elektryczną,

- 4) wentylacyjną.
4. Powierzchnia przeznaczona na wynajem wyposażona jest w:
  - 1) aneks kuchenny, 3 szt zlewozmywaków, zmywarka, blat wraz z szafkami, lodówka na napoje, lada chłodnicza (cukiernicza)
  - 2) stoły wraz z krzesłami (wewnętrzne i zewnętrzne)
  - 3) 2 szt stołów gastronomicznych, regał gastronomiczny w pomieszczeniu magazynowym
5. Opis techniczny lokalu wraz z rzutem lokalu gastronomicznego oraz specyfikacja techniczna pomieszczeń wraz z szczegółowym wyposażeniem stanowią odpowiednio **Załącznik nr 4a i 4b** oraz **Załącznik nr 5** do Regulaminu.
6. W celu obejrzenia powierzchni, uzyskania dokładniejszych informacji o powierzchni i jej wyposażeniu, w tym o jej stanie technicznym zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej, w tym celu należy skontaktować się z Działem Administracji PROMu KULTURY - Panią Agatą Koraszewską, tel. 22 277 08 03. Wizja lokalu będzie możliwa wyłącznie po uprzednim ustaleniu terminu spotkania w tej sprawie.
7. W budynku PROM KULTURY obowiązki służbowe wykonuje około 10 osób, natomiast rotacyjnie, z budynku korzysta do około 150- 200 osób dziennie. Podane w niniejszym ustępie dane są szacunkowe i nie stanowią zapewnienia handlowego i nie mogą być przedmiotem żadnych roszczeń Oferenta i Najemcy.

### **§ 3. Przeznaczenie przedmiotu najmu**

1. Dopuszcza się wynajem powierzchni tylko do prowadzenia działalności gastronomicznej w formie bistra pod znakiem towarowym „*Bistro PROM*”, zgodnej z warunkami technicznymi i aktualnym przeznaczeniem pomieszczenia, która polegać będzie na serwowaniu wyrobów cukierniczych, baru kawowego i przekąskowego. Wynajmujący zastrzega, iż pomieszczenie nie jest przeznaczone do prowadzenia działalności gastronomicznej wymagającej pełnej obróbki i przygotowania potraw na miejscu.
2. Wynajmujący oczekuje wprowadzenia do sprzedaży:
  - 1) bufetu szybkiej obsługi, obejmującego m.in.: sprzedaż kanapek świeżych, świeżych koktajli owocowych, gorących napojów (herbata, kawa z ekspresu), przekąsek, wyrobów cukierniczych i słodczy, napojów (wody mineralnej gazowanej, niegazowanej, soków owocowych, warzywnych, mieszanych (różne smaki)),
  - 2) napojów alkoholowych (wyłącznie piwa, cydru, wina) po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.
3. Przewiduje się prowadzenie sprzedaży gotowych produktów dostarczonych z zewnątrz oraz przygotowywanych na miejscu w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz.
4. Najemca ma prawo do sprzedaży innych nie wymienionych w niniejszym Regulaminie posiłków oraz produktów spożywczych po cenach nie odbiegających od cen rynkowych.
5. Nie dopuszcza się prowadzenia żadnej innej formy działalności w przedmiocie najmu niż wskazana w ust. 1, W szczególności nie dopuszcza się pośrednictwa w sprzedaży, odbiorze, dystrybucji jakiegokolwiek produktami lub towarami.
6. Najemca zobowiązuje się utrzymać ceny dań i produktów w pierwszym roku obowiązywania Umowy na poziomie cen przedstawionych w Załącznikach do Formularza ofertowego. Po upływie wskazanego okresu cennik może ulec corocznej waloryzacji o wartość nie wyższą niż wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
7. Działalność Najemcy będzie w dniach pracy PROMu KULTURY, tj. od poniedziałku do niedzieli od godziny 15:00. Zamknięcie bistro będzie funkcjonować wg poniższego schematu:
  - od momentu rozpoczęcia wydarzenia, zgodnie z aktualnym miesięcznym harmonogramem wydarzeń- wydarzenia zwykle rozpoczynają się o godz. 19.00,
  - do momentu zakończenia przerwy w wydarzeniu (spektakl teatralny/koncert),
  - w okresie letnim tj. lipiec/sierpień do końca trwania wydarzeń odbywających się na tarasie

PROMu.

Wynajmujący przewiduje możliwość wydłużenia wskazanych godzin pracy w związku z organizacją wydarzeń i spotkań przez PROM KULTURY, o czym Najemca zostanie każdorazowo poinformowany, z co najmniej 1 - tygodniowym wyprzedzeniem.

#### **§ 4. Okres najmu**

1. Umowa najmu zostanie zawarta na czas określony do dnia 1.09.2026 r. z możliwością miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Termin uruchomienia działalności gospodarczej powinien nastąpić nie później niż w dniu 02.09.2024r.

#### **§ 5. Ogólne warunki najmu**

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu własnym kosztem i staraniem uzyska wszelkie niezbędne zgody, pozwolenia i zezwolenia wynikające z obowiązujących przepisów umożliwiające prowadzenie działalności będącej przedmiotem Konkursu.
2. Najemca niezwłocznie po przekazaniu lokalu lecz przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w lokalu jest zobowiązany do wyposażenia powierzchni użytkowej w niezbędny sprzęt do prowadzenia działalności objętej Umową, w tym sprzęt AGD oraz inne wyposażenie niezbędne (m.in. talerze, sztuce, serwisy kawowe szklanki, serwetki i inne) na własny koszt, zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi.
3. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym, dbać należyście o utrzymanie czystości, a także przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponosić odpowiedzialność z tego tytułu.
4. Najemca ma prawo umieścić oznaczenia identyfikujące go na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma i lokalizacja oznaczeń wymaga każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemcy nie wolno umieszczać na terenie przedmiotu najmu żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich, dostawców i klientów Najemcy.
6. Zmiana nazwy, aranżacji wnętrza Lokalu oraz stałego menu wymaga akceptacji Wynajmującego.
7. Najemca ponosi wszelkie koszty napraw, serwisów urządzeń i sprzętów, m.in. baterii, zlewozmywaków, umywalk, sprzętów gastronomicznych, mebli kuchennych, stanowiących wyposażenie lokalu ujętych w protokole zdawczo-odbiorczym. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie niezbędnego sprzętu i urządzeń oraz wymaganych przez producenta przeglądów i serwisów.
8. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w Lokalu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.

#### **§ 6. Warunki udziału w Konkursie**

1. Warunkiem uczestnictwa w Konkursie jest:
  - 1) złożenie oferty,
  - 2) przedstawienie proponowanego zakresu sprzedawanych produktów, w tym przykładowego menu wraz z cenami.
2. Oferty w Konkursie mogą składać osoby fizyczne, prawne i inne jednostki organizacyjne:
  - 1) prowadzące działalność gospodarczą w branży gastronomicznej,
  - 2) posiadające udokumentowane minimum roczne doświadczenie w zakresie prowadzenia usług gastronomicznych uzyskane w ciągu 3 lat przed terminem składania ofert,
  - 3) niezależające z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
  - 4) w stosunku, co do których nie prowadzi się postępowania upadłościowego, likwidacyjnego, ani nie ogłoszono ich upadłości czy likwidacji,
  - 5) posiadające uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli

- przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
- 6) znajdujące się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację celu Konkursu.
3. Ofertę należy złożyć w języku polskim w formie pisemnej.
  4. Do oferty należy dołączyć następujące dokumenty:
    - a) oryginał wypełnionego i podpisanego Oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w Konkursie (**Załącznik nr 1** do Regulaminu),
    - 2) oryginał wypełnionego i podpisanego Formularza ofertowego (**Załącznik nr 2** do Regulaminu) wraz z załącznikami,
    - 3) oryginał wypełnionego i podpisanego Wykazu usług (**Załącznik nr 3** do Regulaminu),
    - 4) aktualny odpis z właściwego rejestru (KRS) lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej (CEDIG), w przypadku Oferenta będącego spółką cywilną obowiązuje załączenie potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii umowy spółki,
    - 5) aktualne - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert - zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
    - 6) oryginał lub potwierdzoną notarialnie kopię pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do reprezentowania Oferenta w niniejszym Konkursie oraz do zawarcia Umowy,
    - 7) proponowany zakres sprzedawanych produktów, menu wraz z gramaturą i cennikiem,
  5. Dokumenty wymienione w ust. 4 pkt 4 i 5 powyżej mogą zostać przedłożone w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta. Pozostałe dokumenty powinny zostać złożone w formie wskazanej w ust. 3 powyżej.
  6. Oferta winna zostać podpisana przez Oferenta lub osobę go reprezentującą. Za podpisanie uznaje się własnoręczny podpis złożony (w sposób umożliwiający identyfikację osoby) przez Oferenta. Oferta może zostać podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Oferenta. Za osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta uznaje się osoby upoważnione do tego we właściwym rejestrze lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej bądź w stosownym pełnomocnictwie.
  7. Za PROM KULTURY uważa się osobą uprawnioną do kontaktów z Oferentami tj. Dział Administracji – Pani Agata Koraszewska, tel. 22 277 08 03, Dyrektor PROMU KULTURY SASKA KĘPA – Pani Maria Juszczyk, tel. 795 467 363,
  8. Oferty nie spełniające wymogów formalnych podlegają odrzuceniu.

#### **§ 7. Zasady Konkursu**

1. Konkurs może się odbyć chociażby wpłynęła jedna oferta spełniająca wymogi i warunki Konkursu.
2. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać w zamkniętej kopercie do dnia **19.07.2024 r.** w siedzibie PROM KULTURY SASKA KĘPA, ul Brukselska 23, 02-973 Warszawa.
3. Koperta powinna zawierać nazwę i dokładny adres Oferenta, telefon kontaktowy oraz dopisek: *„Oferta konkursowa na wynajem powierzchni przeznaczonej na działalność gastronomiczną w PROM KULTURY SASKA KĘPA w Dzielnicy Praga Południe w m.st. Warszawy przy ul, Brukselska 23”*.
4. Oferent jest związany ofertą w ciągu 30 dni od dnia otwarcia ofert.
5. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i sporządzeniem oferty ponosi Oferent.
6. Wyboru Oferty dokonuje Komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora PROMU KULTURY.
7. Oferty złożone po terminie określonym w ust. 2 zostaną zwrócone bez ich otwierania.
8. Otwarcie ofert nastąpi niezwłocznie po upływie terminu do ich złożenia.  
Postępowanie konkursowe rozpoczyna się od sprawdzenia, czy złożone oferty spełniają wymogi formalne określone w § 6 Regulaminu. Komisja dokona sprawdzenia ofert w terminie dwóch dni

od ich otwarcia. W przypadku braku aktualnych dokumentów lub niewypełnienie formularza ofertowego, wzywa się Oferenta do ich uzupełnienia w terminie 3 dni od dnia powiadomienia, pod rygorem odrzucenia oferty.

9. Komisja konkursowa:

- 1) przyjmuje oferty,
- 2) otwiera oferty,
- 3) przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia Oferentów,
- 4) dokonuje analizy ofert,
- 5) odrzuca ofertę, jeżeli oferta nie spełnia wymogów formalnych określonych w Regulaminie,
- 6) wzywa Oferentów do złożenia stosownych wyjaśnień dotyczących oświadczeń lub dokumentów, jeżeli brak takiego wezwania skutkowałby koniecznością unieważnienia Konkursu,
- 7) sporządza protokół z wyboru Oferty, wraz z uzasadnieniem, który przedkłada Dyrektorowi PROMu KULTURY do zatwierdzenia,

10. O wyniku konkursu Komisja poinformuje Oferentów mailowo w dniu 24.07.2024 r.

**§ 8. Kryteria oceny ofert**

1. Komisja konkursowa dokonując oceny ofert stosować będzie następujące kryteria:

- 1) kwota miesięcznego czynszu za najem lokalu netto - 40 %;
- 2) doświadczenie Oferenta - 30 %;
- 3) atrakcyjność oferty - 30 %.

2. Oferty zostaną ocenione za pomocą systemu punktowego, zgodnie z poniższymi zasadami:

NAZWA MIESIĄCA	PREFEROWANA STAWKA CZYN SZU W ZŁOTYCH NETTO	PROPONOWANA STAWKA PRZEZ OFERENTA: W ZŁOTYCH NETTO
Styczeń	700,00	
Luty	700,00	
Marzec	700,00	
Kwiecień	700,00	
Maj	700,00	
Czerwiec	700,00	
Lipiec	700,00	
Sierpień	700,00	
Wrzesień	700,00	
Październik	700,00	
Listopad	700,00	
Grudzień	700,00	
	ŁĄCZNIE: 8 400,00 zł netto	ŁĄCZNIE: _____ zł netto
Razem oferowana kwota brutto:		_____ zł brutto

- 1) Kryterium „czynsz” (CZ)40 %: łączny czynsz najmu netto zaoferowany w złożonych Ofertach za realizację przedmiotu umowy w okresie jej obowiązywania. W kryterium tym można otrzymać maksymalnie 40 punktów, obliczonych według następującego wzoru:

$$CZ = (CZ_{\text{bad}} / CZ_{\text{max}}) \times 40 \% \times 100$$

CZ- Liczba punktów przyznanych Ofercie badanej w kryterium „czynsz”,

CZ<sub>bad</sub> - łączna stawka czynszu netto oferty badanej

CZ<sub>max</sub> - najwyższa stawka czynszu najmu netto spośród wszystkich ofert podlegających ocenie

Obliczenia dokonywane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Stawka czynszu nie obejmuje opłat związanych z użytkowaniem lokalu, tj. opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz, ścieki oraz śmieci. Opłata za energię elektryczną, wodę, gaz i ścieki będzie naliczana dodatkowo zgodnie ze wskazaniami licznika lub proporcjonalnie do powierzchni najmu).

- 2) Kryterium doświadczenie (D) 30%: Oferent wskazuje liczbę lat doświadczenia polegającego na prowadzeniu lokalu gastronomicznego, prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie gastronomii lub pracy w gastronomii w okresie ostatnich 3 lat przed terminem składania ofert. Ocena punktowa kryterium „doświadczenie” (D) dokonana zostanie zgodnie z następującymi warunkami:  
do 12 miesięcy doświadczenia - 0 pkt;  
doświadczenie w granicach 12 - 24 miesięcy - 20 pkt  
doświadczenie powyżej 24 miesięcy - 30 pkt.  
Niewskazanie przez Oferenta wymaganego minimum 12 miesięcy doświadczenia spowoduje, że Oferta nie będzie spełniała wymogów Wynajmującego i zostanie odrzucona.
  - 3) Kryterium atrakcyjności (A) 30% - Oferent wskazuje zakres i różnorodność obowiązującego menu. Ocena punktowa kryterium „atrakcyjność” (A) dokonana zostanie zgodnie z następującymi warunkami: zróżnicowanie dań, menu sezonowe, dania z produktów ekologicznych - 30 pkt
3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska największą liczbę punktów z końcowej oceny ofert - max. 100 pkt.
  4. W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej liczby punktów PROM KULTURY wezwie Oferentów do złożenia Ofert dodatkowych według odrębnych warunków Komisji konkursowej.

#### **§ 9. Umowa najmu**

1. Z wyłonionym w trybie konkursu Oferentem zostanie zawarta umowa najmu w terminie do 3 dni roboczych od ogłoszenia wyników.
2. Przekazanie lokalu wybranemu Oferentowi nastąpi w terminie do 3 dni roboczych od dnia podpisania Umowy. Do rozpoczęcia działalności Najemca będzie zobowiązany najpóźniej w dniu 5.09.2024 r.
3. Najemca, przed podpisaniem Umowy zobowiązany będzie do wniesienia kaucji gwarancyjnej w wysokości 2-miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT, tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu, opłat dodatkowych oraz opłat związanych z pogorszenia stanu lokalu.
4. Kaucja powinna zostać wniesiona w formie pieniężnej na rachunek bankowy PROMu KULTURY przed datą zawarcia umowy najmu.
5. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie będzie podlegała oprocentowaniu ani waloryzacji.
6. Szczegółowe zasady najmu lokalu regulować będzie Umowa najmu zawarta pomiędzy PROM KULTURY a Najemcą.
7. W przypadku powstania po stronie Oferenta, którego oferta została wybrana, okoliczności losowych, niemożliwych do przewidzenia w chwili ogłoszenia wyników Konkursu, uniemożliwiających podpisanie Umowy, uprawnienie do zawarcia Umowy przechodzi na Oferenta, którego oferta uzyskała drugą w kolejności największą liczbę punktów w końcowej ocenie ofert.

#### **§ 10. Postanowienia końcowe**

1. PROM KULTURY przysługuje prawo dokonania wyboru oferty według kryteriów określonych w § 8 Regulaminu.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyduje Organizator Konkursu.

Załączniki:

1. **Załącznik nr 1**- Oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków
2. **Załącznik nr 2**- Formularz ofertowy
3. **Załącznik nr 3**- Wykaz usług
4. **Załącznik nr 4a**- Opis techniczny lokalu- rzut lokalu
5. **Załącznik nr 4b**- Opis techniczny lokalu- rzut lokalu
6. **Załącznik nr 5**- Specyfikacja techniczna powierzchni