

**Otwarty konkurs ofert
na najem powierzchni użytkowej
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej
w Pawilonie Artystycznym Restauracji Fontanna Stołecznej Estrady,
przy ul. Rybaki 3 na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie**

REGULAMIN KONKURSU OFERT

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Organizatorem konkursu jest samorządowa instytucja kultury — Stołeczna Estrada, z siedzibą przy ul. Niemcewicza 4/6 w Warszawie 02-027, wpisana do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy pod numerem RIA: 146/86, REGON: 000278190; NIP: 525-000-97-87, zwana w dalszej części „Organizatorem”.
2. Konkurs ofert prowadzony jest oparciu o niniejszy Regulamin. W kwestiach nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami). Do konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1843).

§ 2.

Przedmiot konkursu

1. Organizator ogłasza otwarty konkurs ofert na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w Pawilonie Artystycznym Restauracji Fontanna Stołecznej Estrady zwaną dalej „Restauracją”, przy ul. Rybaki 3 na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie, o łącznej powierzchni 263 m² + niezadaszony ogródek o łącznej powierzchni około 300 m².
2. Na przedmiotową powierzchnię użytkową składa się :
 - a) sala konsumpcyjna z barem – 135,64 m²;
 - b) zaplecze – 46,89 m²;
 - c) toalety ogólnodostępne – 40,62 m²;
 - d) pozostałe pomieszczenia – 39,85 m²;
 - e) niezadaszony ogródek – około 300 m².

§ 3.

Opis przedmiotu najmu

1. Restauracja mieści się przy ul. Rybaki 3 na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie. Obiekt zlokalizowany jest u podnóża staromiejskiej i nowomiejskiej skarpy, przy głównym ciągu pieszym Skweru.
2. Obiekt został wykonany w standardzie:
 - a) podłogi: gres kat. V;
 - b) ściany w Sali konsumpcyjnej: deska;
 - c) ściany w pozostałych pomieszczeniach: płytki ceramiczne;
 - d) sufit w Sali konsumpcyjnej: deska bielona;
 - e) sufit w pozostałych pomieszczeniach: podwieszane G-K;
 - f) ogródek: powierzchnia utwardzona, przepuszczalna typu TERRA WAY oraz powierzchnia utwardzona płyty TERRAZZO DASAG, trawnik.
3. Obiekt został wyposażony w:
 - a) centralę wentylacyjno - klimatyzacyjną;
 - b) piec do pizzy opalany drewnem;
 - c) piec konwekcyjno-parowy;
 - d) pełne wyposażenie toalet;
 - e) zlewozmywaki / umywalki w barze, zmywalni, przygotowalni, szatni z aneksem socjalnym oraz w aneksie do mycia warzyw i owoców.
4. Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń Restauracji stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.
5. Restauracja jest wyposażona w elementy wskazane w ust. 2 i 3 powyżej. Najemca jest zobowiązany do doposażenia i aranżacji Restauracji we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Restauracja jest wyposażona w toalety, które Najemca zobowiązany będzie do publicznego odpłatnego udostępniania w godzinach pracy Restauracji.
7. Szczegółowe warunki i obowiązki Najemcy zostały określone w umowie Najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu.

§ 4.

Przeznaczenie przedmiotu najmu i wymagane preferencje

1. Przedmiot najmu przeznaczony jest wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Organizator zastrzega sobie możliwość prowadzenia na terenie przedmiotu najmu wydarzeń artystycznych, m.in. wystaw, koncertów, spektakli, spotkań, potańcówek etc.

3. Organizator przewiduje wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych. Jednak warunkiem prowadzenia sprzedaży jest uzyskanie koncesji przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Uruchomienie działalności w Restauracji nastąpi w ciągu 45 dni od daty podpisania umowy.
5. Restauracja działać będzie w sezonie wysokim tj. 1 kwietnia – 31 października. Organizator dopuszcza zamknięcie Restauracji w sezonie niskim, tj. 1 listopada – 31 marca, z powodu znacznego spadku frekwencji. Najemca powinien poinformować Organizatora o zamiarze zamknięcia Restauracji w sezonie niskim na 30 dni przed planowanym zamknięciem.
6. Restauracja będzie otwarta codziennie przynajmniej w godzinach od 11:00 do 22:00.
7. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) pozyskania przed rozpoczęciem działalności w Restauracji wszystkich wymaganych prawem pozwoleń, badań i koncesji;
 - b) zapewnienia personelu do sprawnego funkcjonowania Restauracji;
 - c) wykorzystywania wynajmowanej powierzchni użytkowej w celu działalności gastronomicznej, zgodnie z treścią niniejszego Regulaminu;
 - d) opłacania czynszu i opłat za media w wysokości i terminie określonym w umowie najmu;
 - e) wpłacenia wadium w wysokości 15.000 zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych). Wadium może być wniesione w:
 - i. pieniądzu,
 - ii. poręczeniach bankowych, lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej, z tym iż poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym;
 - iii. gwarancjach bankowych;
 - iv. gwarancjach ubezpieczeniowych.
8. Termin i miejsce wniesienia wadium:
 - a) w przypadku wnoszenia wadium w pieniądzu ustaloną kwotę należy wpłacić przelewem na konto Organizatora: STOŁECZNA ESTRADA Nr konta: Alior Bank S.A. 32 2490 0005 0000 4530 4547 5725. Kserokopię dowodu wpłaty należy dołączyć do oferty. Kwota wadium musi znaleźć się na rachunku Organizatora najpóźniej w terminie składania ofert. Wadium wniesione w pieniądzu Organizator przechowuje na rachunku bankowym;
 - b) w przypadku wnoszenia wadium w pozostałych dopuszczalnych formach określonych w §4 ust. 7 pkt. e kserokopię dokumentu wadium potwierdzonej przez Członka Konkursu uczestnik konkursu jest zobowiązany dołączyć do oferty;
 - c) niewniesienie wadium w wymaganej wysokości, formie i terminie skutkuje wykluczeniem z konkursu.

9. Zwrot wadium:

Organizator zwraca wadium wszystkim uczestnikom konkursu, po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu konkursu, z wyjątkiem uczestnika, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza do czasu skutecznego zawarcia z nim umowy najmu.

10. Utrata wadium:

- a) Organizator zatrzymuje wadium, jeżeli nie doszło do podpisania umowy najmu przez strony z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a w szczególności gdy:
 - i. Najemca odmówił podpisania umowy w sprawie konkursu na warunkach określonych w ofercie;
 - ii. Najemca nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucji), skutkujące brakiem skutecznego zawarcia umowy;
 - iii. zawarcie umowy najmu w sprawie konkursu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Najemcy;
- b) wpłacenia kaucji w wysokości 25% rocznego czynszu brutto w terminie 7 dni od daty podpisania umowy;
- c) aranżacji i wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności we własnym zakresie i na własny koszt;
- d) posiadania przez cały okres najmu polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.

11. Obowiązki Najemcy zostaną szczegółowo uregulowane w umowie najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu.

§ 5.

Okres najmu i jego warunku

1. Umowa najmu zostanie zawarta na czas określony do dnia 2 września 2021 r., z automatycznym jej przedłużeniem na kolejne 2 lata, tj. do dnia 2 września 2023 r. na warunkach określonych w umowie najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu, po przedłużeniu przez Miasto Stołeczne Warszawa tytułu prawnego do terenu zabudowanego.
2. Umowa z Najemcą może być przedłużona o kolejne 2 lata, tj. do dnia 2 września 2025 r. na warunkach uzgodnionych przez Strony.
3. Cena czynszu nie obejmuje opłat za wodę, ścieki i energię elektryczną, które Najemca będzie zobowiązany ponosić oddzielnie na podstawie odczytu liczników, zgodnie z re-fakturą wystawioną w tym przedmiocie. Odnośnie wywozu nieczystości Najemca zobowiązany będzie zawrzeć umowę we własnym zakresie.
4. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w terminie 14 dni od daty skutecznego zawarcia umowy.

5. Najemca będzie zobowiązany przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem wydania.
6. Bez zgody Organizatora Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w podnajem lub w inny sposób przenieść jego na osobę trzecią.

§ 6.

Sposób porozumiewania się Organizatora z uczestnikami konkursu

1. Niniejszy konkurs jest prowadzony wyłącznie w języku polskim.
2. W niniejszym konkursie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Organizator i uczestnicy konkursu przekazują pisemnie lub drogą elektroniczną, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Wszelką korespondencję do Organizatora uczestnicy konkursu są zobowiązani kierować na niżej wskazane adresy kontaktowe:
Stołeczna Estrada, ul. Niemcewicza 4/6, 02-027 Warszawa
tel. 22.849.32.86, 22.646.49.39
adres e-mail: estrada@estrada.com.pl , strona internetowa: www.estrada.com.pl
4. Jeżeli Organizator lub uczestnik konkursu przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje lub drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Wszelką korespondencję przesłaną lub drogą elektroniczną uznaje się za złożoną w terminie, jeżeli ich treść dotarła do adresata przed upływem terminu i została niezwłocznie przez niego potwierdzona w tej samej formie.
5. Dla oferty z załącznikami zastrzega się formę pisemną pod rygorem nieważności.
6. Uczestnicy konkursu mogą zwrócić się do Organizatora z prośbą o wyjaśnienie postanowień Regulaminu. Treść pytań i odpowiedzi będą publikowane na stronie Organizatora bez wskazywania danych uczestnika, od którego pochodzi dane pytanie i wysyłane do uczestników konkursu zadających pytanie. Organizator będzie odpowiadać na pytania zadane w okresie do dnia 20.08.2020 r. włącznie. Pytania zadane po tym terminie Organizator może pozostawić bez odpowiedzi.
7. W razie konieczności wprowadzenia zmian do Regulaminu, Organizator zamieści zmianę na swojej stronie internetowej i powiadomi o tym uczestników konkursu, którzy zwrócili się z prośbą o wyjaśnienie Regulaminu. Zmiana Regulaminu będzie wiążąca dla wszystkich uczestników konkursu od chwili jej publikacji na stronie internetowej Organizatora.

§ 7.

Warunki udziału w konkursie

1. Uczestnikiem konkursu może być osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której powszechnie obowiązujące przepisy przyznają zdolność prawną, a także podmioty te występujące wspólnie. Uczestnik jest zobowiązany do

przedłożenia Organizatorowi odpowiednio informacji z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, wydanej nie wcześniej niż na 14 przed dniem składaniem ofert. Dokumenty muszą być składane w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Najemcę.

2. Uczestnikiem konkursu może być podmiot dysponujący odpowiednią wiedzą i doświadczeniem niezbędnym do prowadzenia przedmiotowej działalności gospodarczej. Organizator uzna ww. warunek za spełniony, jeśli uczestnik konkursu wykaże, że w okresie 3 lat poprzedzających dzień składania ofert prowadził przez okres co najmniej roku (w sposób nieprzerwany) działalność gospodarczą w postaci prowadzenia lokalu gastronomicznego/kawiarnianego. Uczestnik jest zobowiązany przedstawić wykaz prowadzonej działalności wraz ze wskazaniem miejsca prowadzenia działalności oraz dat, w jakich działalność była prowadzona.
3. Uczestnikiem konkursu może być podmiot, który przedłoży zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach i płatnościach ZUS. Zaświadczenie, o którym mowa powyżej nie może być wydane nie wcześniej niż 14 dni przed złożeniem oferty.
4. Uczestnikiem konkursu może być podmiot, który przedłoży oświadczenie o rzetelnym wywiązywaniu się ze zobowiązań finansowych wobec kontrahentów i niezaleganiu z płatnościami powyżej 14 dni.
5. Podmioty niespełniające warunków wymienionych w ust. 1, 2, 3 i 4 powyżej zostaną wykluczone z konkursu.

§ 8.

Sposób przygotowania oferty

1. Oferta wraz z załącznikami powinna być sporządzona w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w języku polskim. Dokumenty w innym niż polskim języku powinny być załączone wraz z tłumaczeniem na język polski. W razie wątpliwości uznaje się, że wersja polskojęzyczna jest wiążąca.
2. Oferta z załącznikami musi być czytelna i zrozumiała. Ewentualne zmiany, poprawki, czy skreślenia w treści oferty powinny być zaparafowane przez uczestnika konkursu wraz ze wskazaniem daty zmiany, poprawki lub skreślenia.
3. Oferta wraz z załącznikami powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania uczestnika konkursu. Jeżeli sposób reprezentacji uczestnika konkursu nie wynika z dokumentów, o których mowa w §7 ust. 1 Regulaminu, do oferty należy załączyć stosowne upoważnienie lub pełnomocnictwo w oryginale lub poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii, z którego wyraźnie wynika umocowanie do podpisania oferty.
4. Uczestnik ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

5. Uczestnik ma prawo złożyć tylko jedną ofertę. W razie złożenia więcej niż jednej oferty przez uczestnika jego wszystkie oferty zostaną odrzucone.
6. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych oraz ofert wariantowych.
7. W ofercie należy określić wysokość oferowanego czynszu za jeden miesiąc najmu w rozbiciu na:
 - a) czynsz w sezonie wysokim nie niższy niż 15.000 zł netto za miesiąc
oraz
 - b) czynsz w sezonie niskim nie niższy niż 5.000 zł netto za miesiąc.Kwota czynszu powinna być wskazana jako kwota netto i brutto w PLN.
8. Na ofertę składa się:
 - a) formularz oferty wraz z określeniem wysokości oferowanego czynszu, przygotowany według Załącznika nr 3 do Regulaminu;
 - b) stosowne upoważnienie/pełnomocnictwo w razie zaistnienia sytuacji opisanej w §8 ust. 3, przygotowane według Załącznika nr 4 do Regulaminu;
 - c) dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu, zgodnie z §7 ust. 1, 2, 3, 4 przygotowane według Załącznika nr 5 do Regulaminu.
9. Do dnia upływu terminu składania ofert istnieje możliwość wizji lokalnej Restauracji. W tym celu uczestnik powinien skontaktować się uprzednio z Organizatorem.
10. W przypadku braku któregokolwiek z elementów oferty, określonych w §8 ust. 8 pkt. b i c, Organizator ma prawo wezwać uczestnika konkursu do uzupełnienia braku, wyznaczając odpowiedni termin na ich uzupełnienie. Jednakże w przypadku elementów podlegających ocenie określonych w §8 ust. 8 pkt. a, Organizator odrzuca ofertę bez wzywania do uzupełnienia braków (ochrona uczciwej konkurencji).
11. Składając ofertę Uczestnik konkursu oświadcza jednocześnie, iż akceptuje postanowienia Regulaminu, w szczególności treść umowy najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu oraz że jest związany treścią złożonej przez siebie oferty przez 30 dni od daty otwarcia ofert.

§ 9.

Miejsce, termin składania i otwarcia ofert

1. Oferty należy złożyć w siedzibie Organizatora, tj. w sekretariacie Stołecznej Estrady, przy ul. Niemcewicza 4/6, 02-027 Warszawa, w terminie do 31.08.2020 r. do godz. 10:00. Oferty należy składać od poniedziałku do piątku w godz. 10:00 - 15:00.
2. Ofertę należy umieścić w zamkniętej kopercie, podpisanej lub opieczętowanej w miejscu zaklejenia, uniemożliwiającej odczytanie zawartości bez jej uszkodzenia. Ofertę należy zaadresować: Stołeczna Estrada, ul. Niemcewicza 4/6, 02-027 Warszawa. Koperta powinna być oznaczona nazwą (firmą) i adresem uczestnika konkursu, wraz z dopiskiem: „Oferta na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w

Pawilonie Artystycznym Restauracji Fontanna Stołecznej Estrady przy ul. Rybaki 3 na Skwerze I Dywizji Pancерnej w Warszawie. „NIE OTWIERAĆ PRZED DNIEM 31.08.2020 r. do godz. 10:00”.

3. Przed upływem terminu składania ofert, uczestnik konkursu może wprowadzić zmiany do złożonej oferty lub ją wycofać. Zarówno zmiana, jak i wycofanie oferty powinny być doręczone Organizatorowi na piśmie pod rygorem nieważności przed upływem terminu składania ofert. Oświadczenie o wprowadzeniu zmian lub wycofania oferty powinno być opakowane i oznaczone zgodnie z ust. 2 powyżej, przy czym należy dopisać dodatkowo, odpowiednio „ZMIANA” lub „WYCOFANIE”.
4. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone uczestnikowi konkursu bez otwierania.
5. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora przy ul. Niemcewicza 4/6, 02-027 Warszawa w dniu 31.08.2020 r. o godz. 10:30.
6. Podczas otwarcia ofert Organizator poda nazwy (firmy), adresy uczestników konkursu oraz informacje dotyczące wysokości czynszu określonych w ofertach.
7. Otwarcie ofert jest jawne, uczestnicy konkursu mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert.

§ 10.

Ważność konkursu

1. Konkurs ofert uważa się za ważny jeśli wpłynię co najmniej jedna oferta.
2. W przypadku, gdy następuje rezygnacja wybranego uczestnika konkursu lub niepodpisanie umowy z wybranym uczestnikiem z przyczyn niezależnych od Organizatora, Organizator ma prawo wyboru innego uczestnika konkursu w terminie związania uczestnika treścią oferty określonym w §8 ust. 11.

§ 11.

Sposób oceny ofert

1. Organizator będzie oceniał oferty w skali 0-100 pkt.
2. Do oceny ofert Organizator powołał komisję konkursową.
3. Z posiedzenia komisji sporządzony zostanie protokół zawierający uzasadnienie dokonanej oceny.
4. Oferty będą oceniane z zastosowaniem kryterium wysokości czynszu:
 - a) proponowana wysokość czynszu (0-100 pkt.), waga kryterium 100%. W kryterium wysokości czynszu za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta zawierająca najwyższy czynsz roczny. Oferta najkorzystniejsza otrzyma 100 pkt. Pozostałe oferty będą oceniane według wzoru: $(\text{Czynsz badanej oferty} / \text{Najwyższy oferowany czynsz}) \times 100 = \text{Liczba punktów}$;
 - b) obliczenia dokonywane będą do dwóch miejsc po przecinku;
 - c) Organizator wezwie uczestników konkursu, których oferty uzyskały taką samą ilość punktów do złożenia w wyznaczonym terminie ofert dodatkowych ofert.

§ 12.

Rozstrzygnięcie konkursu

1. Organizator zawrze umowę najmu z uczestnikiem konkursu, który zdobył najwięcej punktów zgodnie ze sposobem oceny oferty opisaną w § 11.
2. Umowa zostanie zawarta zgodnie ze wzorem umowy najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
3. Organizator dopuszcza negocjacje warunków umowy i zmianę umowy za porozumieniem stron, z wyłączeniem możliwości negocjowania ceny czynszu najmu.
4. Organizator, niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, publikuje na swojej stronie internetowej wynik konkursu, podając nazwę (firmę) i adres wybranego uczestnika, a także wyniki pozostałych uczestników konkursu.
5. Organizator opublikuje na swojej stronie internetowej nazwy (firmy) uczestników konkursu, których oferty zostały odrzucone lub którzy zostali wykluczeni, podając stosowne uzasadnienie.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. Organizator zastrzega sobie prawo do unieważnienia konkursu w całości lub w części bez podania przyczyny na każdym etapie jego przeprowadzenia.
2. Organizator nie ponosi żadnej odpowiedzialności ani kosztów związanych z przygotowaniem oferty przez uczestników konkursu.
3. Załączniki stanowią integralną część niniejszego Regulaminu:
 - a) rzut pomieszczeń - Załącznik nr 1;
 - b) wzór umowy najmu wraz z załącznikami - Załącznik nr 2;
 - c) formularz oferty - Załącznik nr 3;
 - d) upoważnienie – Załącznik nr 4;
 - e) wykaz dokumentów – Załącznik nr 5.