

Warszawa, 28 października 2022

**REGULAMIN KONKURSU OFERT**  
**na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej**  
**w budynku Domu Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy**  
**w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32**

**§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Organizatorem Konkursu jest Dom Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawa, zwany dalej również „**DK KADR**” z siedzibą przy ul. Rzymowskiego 32, 02-637 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 DK KADR usytuowanej w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32,
  - 2) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin Konkursu ofert na najem powierzchni w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w nieruchomości DK KADR usytuowanej w Warszawie przy ul. Rzymowskiego 32,
  - 3) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Dom Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawa,
  - 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 DK KADR,
  - 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. DK KADR zastrzega sobie bez ograniczeń prawo wycofania powierzchni wystawionej do Konkursu, a także prawo zakończenia Konkursu na każdym jego etapie bez wyboru oferty i bez prawa zgłaszania jakichkolwiek roszczeń przez Oferentów do DK KADR.

**§ 2. Przedmiot najmu**

1. Przedmiotem Konkursu jest najem powierzchni o cechach użytkowych, zwanej dalej również „**powierzchnią**”, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w postaci bistro/bar/kafeteria, wraz z prawem do używania objętego prawami autorskimi znaku towarowego „*Uchwyceni w Kadrze*”, o łącznej powierzchni użytkowej **71,10 m<sup>2</sup>**, w tym:
  - 1) powierzchnia zaplecza kuchenno-magazynowego o powierzchni **12,1 m<sup>2</sup>**, obejmująca m.in. aneks kuchenny, magazyn oraz szatnię dla pracowników,
  - 2) powierzchnia konsumpcyjną o powierzchni **59,00 m<sup>2</sup>** z przeznaczeniem na działalność usługową.
2. Powierzchnia przeznaczona na prowadzenie działalności gastronomicznej zgodnej z technicznymi warunkami i aktualnym przeznaczeniem tej powierzchni, zlokalizowana jest w budynku głównym siedziby DK „KADR”. Budynek pełni funkcję obiektu użyteczności publicznej. Główne wejście do przedmiotu najmu zlokalizowane jest w foyer 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 jest wyposażona w:
  - 1) zaplecze kuchenne z częścią magazynową w której znajduje się płyta grzewcza, piekarnik, okap, zlewozmywak, zmywarka, szafki kuchenne i szafki dla pracowników,
  - 2) bar z wbudowaną lodówką i zlewozmywakiem,
  - 3) 7 stolików, 1 stolik dziecięcy oraz 32 krzesła.
5. Opis techniczny lokalu wraz z rzutem lokalu gastronomicznego oraz Specyfikacja techniczna pomieszczeń wraz z szczegółowym wyposażeniem stanowią odpowiednio **Załącznik nr 4** i **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. Wizja lokalu będzie możliwa wyłącznie po uprzednim ustaleniu terminu spotkania w tej sprawie.
7. W budynku DK „KADR” obowiązki służbowe wykonuje około 50 osób, natomiast rotacyjnie, z budynku korzysta do 1500 osób dziennie; liczba ta w wyznaczone dni ulega zwiększeniu z uwagi na organizowane przez DK KADR różnego rodzaju wydarzenia i spotkania. Podane w niniejszym ustępie dane są szacunkowe i nie stanowią zapewnienia handlowego i nie mogą być przedmiotem żadnych roszczeń Oferenta i Najemcy.
8. Dom Kultury „KADR” jest otwarty od poniedziałku do niedzieli w godzinach od 8.00 do 21.00

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

1. Dopuszcza się wynajem powierzchni tylko do prowadzenia działalności gastronomicznej w postaci bistro/bar/kafeteria pod znakiem towarowym „**Uchwyceni w Kadrze**”, zgodnej z warunkami technicznymi i aktualnym przeznaczeniem pomieszczenia, która polegać będzie na serwowaniu gorących posiłków obiadowych w porze lunchowej oraz minimum baru kawowego i przekąskowego w pozostałym czasie. Przygotowywane potrawy nie powinny być serwowane wyłącznie w systemie działania barów szybkiej obsługi tzw. fast-food.
2. Wynajmujący oczekuje wprowadzenia do sprzedaży w szczególności:
  - 1) posiłków lunchowych na gorąco,
  - 2) bufetu szybkiej obsługi, obejmującego np.: sprzedaż kanapek świeżych, sprzedaż świeżych koktajli owocowych, sprzedaż sałatek, sprzedaż gorących napojów (herbata, kawa z ekspresu), sprzedaż przekąsek, sprzedaż wyrobów cukierniczych i słodczy, sprzedaż napojów (wody mineralnej gazowanej, niegazowanej, soków owocowych, warzywnych, mieszanych (różne smaki)),
3. Ponadto Wynajmujący oczekuje opracowania i publikowania dziennego jadłospisu.
4. Wynajmujący zastrzega, iż pomieszczenie nie jest przeznaczone do prowadzenia działalności gastronomicznej wymagającej pełnej obróbki i przygotowania potraw na miejscu, dlatego przewiduje się prowadzenie sprzedaży gotowych produktów dostarczonych z zewnątrz oraz przygotowywanych na miejscu w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz.
5. Najemca ma prawo do sprzedaży innych nie wymienionych w niniejszym Regulaminie posiłków oraz produktów spożywczych, w tym każdorazowo po cenach nie odbiegających od rynkowych.
6. Nie dopuszcza się prowadzenia żadnej innej formy działalności w przedmiocie najmu niż wskazana w ust. 1. W szczególności nie dopuszcza się pośrednictwa w sprzedaży, obiorze, dystrybucji jakiegokolwiek produktami lub towarami.
7. Wynajmujący rekomenduje, aby działalność opisaną Regulaminem Najemca prowadził w dniach pracy DK „KADR”, tj. od poniedziałku do niedzieli w przedziale pomiędzy godziną 8:00 a godziną 21:00, Wynajmujący przewiduje możliwość wydłużenia wskazanych godzin pracy w związku z organizacją wydarzeń i spotkań przez DK „KADR”, o czym Najemca zostanie każdorazowo poinformowany, z co najmniej 2 – tygodniowym wyprzedzeniem.
8. Najemca w ciągu 5 dni od daty podpisania umowy określi i poda do publicznej wiadomości stałe godziny otwarcia, dostosowane do prowadzonej działalności programowej

DK „KADR”. W przypadku zmian w godzinach otwarcia kawiarni Najemca zobowiązany jest poinformować o tym Wynajmującego i zaktualizować informację dla klientów.

#### **§ 4. Okres najmu**

1. Umowa najmu zostanie zawarta na czas określony 36 miesięcy od daty podpisania Umowy najmu, nie wcześniej jednakże niż od **dnia 21 listopada 2022 r.** z możliwością jej wcześniejszego wypowiedzenia zgodnie z zapisami wzoru Umowy najmu.
2. Termin uruchomienia działalności gospodarczej powinien nastąpić nie później niż w dniu **28 listopada 2022 r.**

#### **§ 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 gastronomiczny i AGD oraz inne wyposażenie niezbędne (m.in. talerze, sztuczce, 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 zobowiązany jest wykonywać działalność gastronomiczną w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego.
5. Najemca ma prawo umieścić oznaczenia identyfikujące go na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma i lokalizacja oznaczeń wymaga każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemcy nie wolno umieszczać na terenie przedmiotu najmu żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich, dostawców i klientów Najemcy.
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 niezbędnych wymaganych przez producenta sprzętu i urządzenia 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 złożenie oferty na Formularzu ofertowym stanowiącym **Załącznik Nr 2** do Regulaminu wraz z wymaganymi załącznikami.
2. Oferty w Konkursie mogą składać osoby fizyczne, prawne i inne jednostki organizacyjne, które łącznie spełniają następujące warunki:
  - 1) Prowadzą działalność gospodarczą w branży gastronomicznej,
  - 2) Posiadają doświadczenie w branży gastronomicznej w zakresie prowadzenia działalności gastronomicznej typu kawiarnia/bufet/bistro przez okres co najmniej 2 lat w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert,
  - 3) Nie zalegają 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) Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
  - 6) Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację celu Konkursu.
3. Ofertę należy złożyć w języku polskim.
  4. Oferent, do oferty winien załączyć:
    - 1) oryginał wypełnionego i podpisanego formularza ofertowego (Załącznik nr 2 do Regulaminu),
    - 2) oryginał wypełnionego i podpisanego Oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w Konkursie (**Załącznik nr 1** do Regulaminu),
    - 3) 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,
    - 4) 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,
    - 5) oryginał lub potwierdzoną notarialnie kopię pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do reprezentowania Oferenta w niniejszym Konkursie oraz do zawarcia Umowy,
    - 6) oryginał lub potwierdzoną przez Oferenta kopię dokumentu potwierdzającego co najmniej 2-letnie doświadczenie w prowadzeniu podobnej działalności,
  5. Oferty nie spełniające wymogów formalnych podlegają odrzuceniu.

#### **§ 7. Zasady Konkursu**

1. Konkurs może się odbyć chociażby wptynęła jedna oferta spełniająca wymogi Konkursu.
2. Ofertę należy złożyć w formie elektronicznej do dnia **13 listopada 2022 r. do godz. 12:00** na adres **info@dkkad.r.waw.pl** z tytułem wiadomości o treści: „*Oferta konkursowa na wynajem powierzchni przeznaczonej na działalność gastronomiczną w DK KADR*”.
3. Oferent jest związany ofertą w ciągu 30 dni od dnia otwarcia ofert.
4. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i sporządzeniem oferty ponosi Oferent.
5. Oceny ofert i wyboru Najemcy dokonuje Komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora DK „KADR”.
6. Oferty złożone po terminie określonym w ust. 2 zostaną pozostawione bez rozpoznania.
7. Komisja konkursowa:
  - 1) przyjmuje oferty,
  - 2) przyjmuje dodatkowe oświadczenia i wyjaśnienia Oferentów,
  - 3) dokonuje analizy i oceny ofert,
  - 4) odrzuca ofertę, jeżeli oferta nie spełnia wymogów formalnych określonych w Regulaminie,
  - 5) wzywa Oferentów do złożenia oświadczeń lub dokumentów lub ich wyjaśnienia,
  - 6) sporządza protokoły z wyboru Najemcy wraz z uzasadnieniem, który przedkłada Dyrektorowi DK „KADR” do zatwierdzenia.
8. O wyniku konkursu Komisja poinformuje Oferentów mailowo do dnia **18 listopada 2022 r.**

#### **§ 8. Kryteria oceny ofert**

1. Przy wyborze najkorzystniejszej Oferty Wynajmujący będzie kierował się następującymi kryteriami oceny ofert:

- 1) kryterium czynszu najmu netto (C) – W kryterium tym można otrzymać maksymalnie 70 punktów, obliczonych według następującego wzoru:  
$$C = (C_{\text{bad}} : C_{\text{max}}) \times 70 \% \times 100$$

C – liczba punktów przyznanych Ofercie badanej w kryterium „czynsz” (C),  
C<sub>bad</sub> – stawka miesięcznego czynszu za najem lokalu netto oferty badanej,  
C<sub>max</sub> – najwyższa stawka miesięcznego czynszu za najem lokalu netto spośród wszystkich ofert podlegających ocenie.

Obliczenia dokonywane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Minimalna stawka czynszu najmu wynosi – **2.700,00 zł + 23 % VAT**. Niewskazanie przez Wykonawcę wymaganej minimalnej stawki czynszu najmu spowoduje, że Oferta nie będzie spełniała wymogów Wynajmującego i zostanie odrzucona.

Zamawiający zastrzega, iż niezależnie od czynszu, o którym mowa powyżej, Najemca będzie ponosił również następujące koszty:

  - a) opłaty za energię elektryczną (zgodnie ze wskazaniami licznika),
  - b) opłaty za wodę i ścieki (zgodnie ze wskazaniami licznika),
  - c) koszty wywozu odpadów komunalnych (koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zostaną naliczone zgodnie ze złożonym Wynajmującemu oświadczeniem Najemcy i doliczone do kwoty czynszu najmu. W przypadku gdy w przedmiocie najmu powstaną odpady inne niż komunalne, Najemca zobowiązany jest do zagospodarowania ich na własny koszt i ryzyko),
  - d) proporcjonalne do wielkości najmowanej powierzchni koszty z tytułu podatku od nieruchomości.
- 2) Kryterium doświadczenie - W kryterium tym można otrzymać maksymalnie 20 punktów. Wykonawca wskazuje liczbę lat doświadczenia w prowadzeniu działalności gastronomicznej typu kawiarnia/bufet/bistro wykonywanej w ostatnich 5 latach przed upływem składania Ofert. Punkty przyznawane badanej Ofercie w zakresie „doświadczenie” (D) – będą przyznawane tylko maksymalnie do 5 (pięciu) lat doświadczenia. W przypadku wskazania większej ilości lat doświadczenia Wynajmujący przyjmie do wyliczenia ilości punktów badanej Oferty 5 lat doświadczenia. Oferent otrzyma odpowiednią liczbę punktów na podstawie danych zawartych w Formularzu ofertowym w punkcie odnoszącym się do doświadczenia (D). Ocena punktowa kryterium „doświadczenie” (D) dokonana zostanie zgodnie z następującymi warunkami:  
do 24 miesiące doświadczenia – 10 pkt;  
  - a) doświadczenie w granicach 25 – 35 miesięcy – 15 pkt
  - b) doświadczenie powyżej 39 miesięcy – 20 pkt.
  - c) Obliczenia dokonywane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Niewskazanie przez Wykonawcę wymaganego minimum 24 miesiące doświadczenia spowoduje, że Oferta nie będzie spełniała wymogów Wynajmującego i zostanie odrzucona.
- 3) Kryterium upust (U) wysokość upustu dla pracowników Domu Kultury „KADR” na zakup wszystkich towarów i usług będących w ofercie prowadzonej działalności gastronomicznej. W kryterium tym można otrzymać maksymalnie 10 punktów obliczonych według następującego wzoru:  
$$U = (U_{\text{bad}} : U_{\text{max}}) \times 10 \% \times 100$$

U – liczba punktów przyznanych Ofercie badanej w kryterium „upust” (U),  
U<sub>bad</sub> – wysokość upustu oferty badanej,  
U<sub>max</sub> – najwyższa stawka upustu spośród wszystkich ofert podlegających ocenie.
2. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska największą liczbę punktów z końcowej oceny ofert – max. 100 pkt.
3. W razie uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej liczby punktów DK „KADR” wezwie Oferentów do złożenia Ofert dodatkowych w zakresie kryterium czynszu najmu netto.

### § 9. Umowa najmu

1. Z wybranym w trybie konkursu Oferentem zostanie zawarta Umowa najmu.
2. Przekazanie lokalu wybranemu Oferentowi nastąpi w terminie do 5 dni roboczych od dnia podpisania Umowy. Do rozpoczęcia działalności Najemca będzie zobowiązany najpóźniej w dniu **28 listopada 2022 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 DK „KADR” 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 DK „KADR” a Najemcą. Wzór Umowy stanowi **załącznik nr 3** do Regulaminu.
7. W przypadku powstania po stronie Oferenta, którego Oferta została najwyżej oceniona lub wybrana, okoliczności niemożliwych do przewidzenia i uniemożliwiających podpisanie Umowy najmu, uprawnienie do zawarcia Umowy przechodzi na Oferenta, którego oferta uzyskała drugą w kolejności największą liczbę punktów w końcowej ocenie ofert.

### § 10. Postanowienia końcowe.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyduje Organizator Konkursu.

**Dyrektor  
Domu Kultury „KADR” w Dzielnicy Mokotów  
m.st. Warszawy**

DYREKTOR  
Domu Kultury „KADR”  
w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy

Zbigniew Darda  
**Zbigniew Darda**