

Wejherowskie Centrum Kultury
84-200 Wejherowo, ul. Sobieskiego 255
tel. 58 672 27 75; 58 672 43 84, NIP 588-10-06-352

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO NA

najem lokalu użytkowego o powierzchni 215,95 m²
położonego na terenie obiektu Wejherowskiego Centrum Kultury
o nazwie Filharmonia Kaszubska –
Wielofunkcyjne Centrum Kultury
w Wejherowie przy ul. Sobieskiego 255

Wejherowo, dnia 03 lipiec 2012 r.

I. Opis przedmiotu przetargu.

Przedmiotem przetargu jest **najem na okres 10 lat, lokalu użytkowego o pow. 215,95 m²**, znajdującego się w budynku Wejherowskiego Centrum Kultury (zwanym dalej WCK) o nazwie Filharmonia Kaszubska – Wielofunkcyjne Centrum Kultury przy ul. Sobieskiego 255 w Wejherowie, **wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej (kawiarnia, bufet).**

Powierzchnia lokalu użytkowego podana jest według założeń projektowych projektu wykonawczego br. aranzacja wnętrz, przed podpisaniem umowy zostaną dokonane rzeczywiste pomiary pomieszczeń w celu ich aktualizacji.

W skład dwukondygnacyjnego lokalu wchodzi sala konsumpcyjna wraz z zapleczem i węzłem sanitarnym zlokalizowana na poziomie parteru, połączona z pomieszczeniem na kondygnacji podziemnej wewnętrzną klatką schodową. Podziemna część kawiarni to 74,72 m². Pomieszczenia zostaną przekazane Najemcy w stanie surowym zamkniętym z doprowadzonymi przyłączami instalacyjnymi oraz mediami.

Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej. **Czas działalności lokalu powinien być spójny z ofertą programową Wejherowskiego Centrum Kultury. Za spójność z działalnością WCK rozumie się otwarcie lokalu na minimum 30 min. przed rozpoczęciem i minimum 30 min. po zakończeniu działalności na sali widowiskowej. Szczegółowy repertuar będzie przekazywany Najemcy w 2-tygodniowych odstępach czasu.**

Zakres działalności kawiarni wg założeń projektowych

Kawiarnia prowadzi działalność w podstawowym zakresie – dystrybucji napojów gorących i zimnych, alkoholi, wyrobów cukierniczych, lodów itp.

W Sali konsumpcyjnej zaprojektowano bufet napojów zimnych i gorących.

Dodatkowo zaprojektowano możliwość obsługi Sali konferencyjnej poprzez catering.

W kawiarni wydzielono miejsce przyjmowania „cateringów”.

Wejście do podziemnej części kawiarenki z sali kawiarni.

Sala konsumpcyjna – 50 osób.

1. część higieniczno sanitarna kawiarni

Obok wejścia do hallu zostały zlokalizowane sanitariaty ogólnodostępne dla konsumentów kawiarni, osobno dla kobiet, który jednocześnie pełni rolę sanitariatu dla osób niepełnosprawnych oraz sanitariat dla mężczyzn.

2. część socjalna

Pomieszczenia socjalne dla pracowników kawiarni zostały zaprojektowane w części zaplecza kawiarni. Zaprojektowano pomieszczenie na szatnię z szafkami oraz węzeł sanitarny (WC, umywalka).

3. wytyczne dla projektów branżowych

a. budowlane

ściany – na zapleczu zmywalne,
posadzki – zmywalne, łatwe do utrzymania czystości,
stolarka na zapleczu – z zabezpieczeniem przeciwko owadom.

b. instalacja centralnego ogrzewania

zgodnie z PN91/B-02020,
grzejniki gładkie, łatwe do utrzymania w czystości, temperatury pomieszczeń wg normy.

c. instalacja wodociągowa

zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej należy doprowadzić do punktów poboru wody zgodnie z rysunkami.

d. wentylacja mechaniczna

Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna, w każdym pomieszczeniu zgodnie z normami branżowymi.

e. instalacja elektryczna

Instalacje elektryczne wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wszystkie gniazda elektryczne muszą się znajdować na takiej wysokości, aby poziom stołów nie przeszkadzał w dostępie.

Wszystkie maszyny i urządzenia elektryczne muszą być zabezpieczone przed porażeniem prądem elektrycznym.

Zainteresowani udziałem w przetargu mają obowiązek zapoznania się ze stanem technicznym lokalu.

II. Czynnosc

Oferent jest zobowiązany do podania wartość netto czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie. Wysokość czynszu może ulec zmianie w trakcie negocjacji

- Do ceny zaoferowanej (czynszu netto) zostanie doliczony podatek VAT według stawki wynikającej z właściwych przepisów prawa (obecnie 23%).

- Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych niezależnych od właściciela związanych ze zużyciem wody, energii elektrycznej (wg wskazań podlicznika), podatku od nieruchomości i gruntu (wg wytycznych zawartych w § 5 pkt. 1 projektu umowy najmu – załącznik nr 3), udziału w opłatach eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem budynku, obliczonych na podstawie dokumentów sprzedaży wystawionych na Wejherowskie Centrum Kultury wg wytycznych zawartych w tabeli:

Lp.	rodzaj świadczenia	udział procentowy w ogólnych kosztach
1	polisy ubezpieczeniowej budynku	3,30%
2	koszty monitoringu i ochrony budynku	
3	koszty utrzymania czystości w budynku	
4	koszty wywozu nieczystości stałych	
5	koszty eksploatacji klimatyzacji	
6	koszty centralnego ogrzewania	
7	koszty utrzymania czystości wokół budynku	

III. Warunki najmu lokalu użytkowego:

1. Najemca zobowiązany będzie do:
 - a. ponoszenia wszelkich kosztów związanych z adaptacją i utrzymaniem przedmiotowego lokalu wraz z montażem podlicznika na wodę (podlicznik na energię elektryczną zostanie zamontowany przez wykonawcę w ramach inwestycji),
 - b. zapoznania się ze stanem technicznym lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu przez obie strony,
 - c. do zawarcia umowy z Generalnym Wykonawcą (Eiffage Budownictwo *Mitex*) dotyczącą zasad współpracy i korzystania z obiektu,
 - d. wykonania i przedstawienia szczegółowego projektu koncepcyjnego wystroju wnętrza i planu zagospodarowania pomieszczeń jednoznacznie określającego rozwiązania materiałowe oraz kolorystyczne ze środków własnych. Projekt powinien być spójny z ogólnym charakterem budynku i działalności obiektu,
 - e. potwierdzenia terminu rozpoczęcia działalności, równoległe z oficjalnym rozpoczęciem działalności przez WCK w obiekcie Filharmonii oraz zakończenia prac adaptacji lokalu wg załączonego projektu koncepcyjnego, uwzględniając czas konieczny na uzyskanie

- niezbędnych odbiorów, pozwoleń i koncesji (oczekiwany termin gotowości do rozpoczęcia działalności – styczeń 2013 r.),
- f. przedstawienia i udokumentowania doświadczenia w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej z pięciu ostatnich lat, potencjału technicznego oraz finansowego Oferenta niezbędnego do przeprowadzenia aranżacji pomieszczeń i rozpoczęcia działalności gastronomicznej,
 - g. dostosowania swojej działalności do prowadzonych na terenie obiektu działań programowych i artystycznych (m.in.: spektakli, koncertów, prób, wernisaży, koncertów, projekcji filmowych, bali sylwestrowych i karnawałowych, imprez okolicznościowych oraz zleconych itp.) w uzgodnieniu z WCK – zgodnie z zapisami w § 2 projektu umowy najmu, załącznik nr 3 do warunków przetargu,
 - h. przedstawienie w ofercie propozycji menu bufetu/kawiarni typowego asortymentu m.in. kawy, herbaty, innych napojów bezalkoholowych, napoje alkoholowe, ciasta, desery, przystawki zimne i ciepłe oraz cateringowo dania obiadowe,
 - i. współpracy przy organizacji bankietów oraz cateringu związanych z działalnością wystawienniczo-artystyczną WCK (np. wernisaże, premiery, uroczystości okolicznościowe, konferencje i sympozja) – na zasadach ustalonych i zaakceptowanych przez obie strony w trakcie negocjacji,
 - j. prowadzenia bezpłatnej toalety dla klientów lokalu gastronomicznego,
 - k. przestrzegania przepisów BHP i ppoż., zaleceń Sanepidu oraz wewnętrznych regulaminów WCK, harmonogramu pracy i działalności placówki,
 - l. przedłożenia WCK wszystkich niezbędnych pozwoleń, zaświadczeń, oraz koncesji wydanych przez właściwe instytucje oraz urzędy, niezbędnych w celu rozpoczęcia planowanej działalności w wynajmowanym lokalu, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem działalności,
 - m. przedłożenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej w zakresie prowadzonej działalności, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem działalności,
 - n. konsultowania z Wejherowskim Centrum Kultury planowanych działań artystycznych oraz imprez,
 - o. zagwarantowania dodatkowej ochrony na czas trwania organizowanych wydarzeń kulturalnych lub imprez, w uzgodnieniu z Wynajmującym,
 - p. zapewnienia, aby po godzinach zakończenia oficjalnej działalności prowadzonej w obiekcie Filharmonii Kaszubskiej, przejście pomiędzy foyer budynku, a kawiarenką pozostało zamknięte.

2. Najemcy nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych w celu rozpoczęcia prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu lub związanych z przygotowaniem oferty do przetargu.
3. Pozostałym Oferentom nie przysługuje zwrot jakichkolwiek kosztów związanych z przygotowaniem oferty do przetargu.
4. Umowa z wybranym Oferentem zostanie zawarta w ciągu 14 dni od ogłoszenia wyników przetargu ze skutkiem od dnia oficjalnego rozpoczęcia działalności przez WCK w obiekcie o nazwie Filharmonia Kaszubska. Przedmiotowy. Lokal zostanie przekazany w celu przeprowadzenia prac adaptacyjnych niezwłocznie po podpisaniu umowy.
5. Termin 10 letniego najmu będzie liczony od dnia oficjalnego rozpoczęcia działalności przez WCK w obiekcie o nazwie Filharmonia Kaszubska.
6. Od dnia oficjalnego rozpoczęcia działalności przez WCK w obiekcie o nazwie Filharmonia Kaszubska, Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat naliczonych według wytycznych zawartych w § 5 pkt. 1.b-1.d projektu umowy najmu – załącznik nr 3, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
7. **Lokal przeznaczony jest wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej.**
8. Miesięczna kwota czynszu brutto za cały lokal zostanie ustalona według wytycznych zawartych w § 5 projektu umowy najmu (załącznik nr 3 do szczegółowych warunków najmu).
9. Czynsz najmu netto zgodny z przyjętą ofertą będzie obowiązywał od dnia oficjalnego rozpoczęcia działalności przez WCK w obiekcie Filharmonii. Od dnia 1 kwietnia 2014 roku, czynsz netto będzie waloryzowany corocznie na dzień 1 kwietnia, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres poprzedniego roku.
10. Z chwilą przekazania obiektu do użytkowania Wejherowskiemu Centrum Kultury przez Gminę Miasto Wejherowo, zostanie dokonana cesja umowy najmu lokalu użytkowego przez Wynajmującego na WCK, na co najemca wyrazi zgodę.

IV. Wadium:

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłata wadium w wysokości **5 000,00 zł** (słownie: pięciu tysięcy złotych), które należy przekazać na konto Wejherowskiego Centrum Kultury nr 73 8350 0004 0000 6663 2000 0010 w Kaszubskim Banku Spółdzielczym w Wejherowie najpóźniej **do dnia 26.07.2012 r.**

Wadium może być wnoszone wyłącznie w pieniądzu.

Oferent traci wadium na rzecz Wejherowskiego Centrum Kultury, jeżeli:

- odmówi podpisania umowy na warunkach określonych wynegocjowanych przez strony,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
- przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe,
- nie rozpoczął faktycznej działalności z przyczyn leżących po stronie Najemcy w dniu oficjalnego rozpoczęcia działalności przez WCK w obiekcie Filharmonii

Wadia Oferentów uczestniczących w niniejszym przetargu zostaną zwrócone po podpisaniu umowy z wybranym Oferentem, jednak nie później niż 7 dni od ogłoszenia wyników przetargu.

Wadium Oferenta, który przetarg wygra będzie stanowić zabezpieczenie należytego wykonania umowy, następnie zostanie zaliczone na poczet czynszu z tytułu zawartej umowy najmu (projekt umowy załącznik nr 3).

V. Sposób sporządzenia oferty.

Oferta musi zawierać następujące dokumenty i oświadczenia wymagane dla potwierdzenia warunków, jakie muszą spełniać Oferenci:

1. Formularz ofertowy zawierający:
 - Dane dotyczące Oferenta – dokładny adres (siedziba) Oferenta.
 - Oferowaną stawkę czynszu netto za 1 m² pow. lokalu miesięcznie (bez uwzględnienia podatku VAT).
 - Koncepcję programową działalności (planowane godziny otwarcia lokalu, projekt dostosowania swojej działalności do prowadzonych na terenie obiektu działań programowych i artystycznych, propozycje dotyczące współpracy przy organizacji bankietów oraz catering-u organizowanych przez WCK, wstępnego harmonogramu koniecznych do przeprowadzenia w lokalu prac wykończeniowych, wstępny kosztorys prac inwestorskich).
2. Propozycje zmian do treści umowy.
3. Oświadczenie Oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu, projektem umowy, stanem technicznym lokalu oraz zgoda na przetwarzanie danych osobowych Oferenta w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia przetargu, przy zachowaniu jawności postępowania.

4. Aktualny odpis z KRS lub informacja o wpisie do CEDG zaświadczenie o nadaniu numeru NIP i REGON.
5. Aktualne zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami podatków z Urzędu Skarbowego (ważne 3 miesiące).
6. Dowód wpłaty wadium.
7. Dokumenty potwierdzające zdolność finansową w kwocie co najmniej 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy zł. 00/100), w formie:
 - informacji banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w których wykonawca posiada rachunek, potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową wykonawcy, wystawionej nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
8. Projekt koncepcyjny wystroju wnętrza lokalu w formie szkiców, rysunków.
9. Propozycję menu – ofertę gastronomiczną.
10. Informacje, referencje, dotyczące doświadczenia Oferenta w prowadzeniu działalności gastronomicznej.
11. W przypadku, gdy umowa ma być zawierana przez pełnomocnika – pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej.

VI. Osoby uprawnione do udzielania informacji na temat w/w lokalu oraz uprawnione do kontaktów z oferentami:

- Magdalena Wedelstedt** – Kierownik Działu Obsługi Administracyjno - Technicznej
tel. 58 672 27 75, 58 672 43 84 wew. 34
- Barbara Ponka** – Główny Księgowy
tel. 58 672 27 75, 58 672 43 84 wew. 35

VII. Miejsce, termin i sposób składania ofert.

Oferty należy składać pod adresem:

Wejherowskie Centrum Kultury, Os. 1000-lecia P.P. 15, 84-200 Wejherowo, Sekretariat,
w terminie **do dnia 27 lipca 2012 r. do godz. 9:00**

Oferty należy składać w zaklejonej kopercie adresowanej na WCK, która będzie posiadała nazwę i adres oferenta oraz oznaczenie:

„Oferta do przetargu na najem lokalu użytkowego na terenie obiektu Wejherowskiego Centrum Kultury o nazwie Filharmonia Kaszubska – Wielofunkcyjne Centrum Kultury w Wejherowie. Nie otwierać przed dniem 27 lipca 2012 r., godz 10:00”

VIII. Otwarcie ofert.

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wejherowie przy Pl. Jakuba Wejhera 8 (sala nr 15, I piętro) w dniu **27 lipca 2012 r. o godzinie 10:00.**

Otwarcie ofert jest jawne.

Przetarg ma charakter etapowy: po otwarciu ofert następuje etap zamknięty – ocena ofert przez Komisję. Oferty spełniające kryteria określone w warunkach przetargu zostaną dopuszczone do części ustnej przetargu, która będzie polegać na ocenie ofert według opisanych niżej kryteriów oraz indywidualnych negocjacjach szczegółowych warunków umowy.

IX. Kryteria wyboru oferty najkorzystniejszej.

1. Podczas wyboru oferty najkorzystniejszej, Komisja uwzględni i oceni następujące elementy:

- wysokość czynszu,
- koncepcja wystroju oraz plan działalności lokalu, w szczególności: standard, estetyka, koncepcja aranżacji wnętrz – ocena zostanie dokonana w oparciu o złożony projekt koncepcyjny wystroju (preferowany będzie lokal o jak najwyższym standardzie, estetyczny, wykonany z najlepszych materiałów oraz najlepiej komponujący się z otoczeniem),
- koncepcja programowa działalności (preferowana będzie koncepcja zawierająca ofertę gastronomiczną na najwyższym poziomie jakościowym, szeroką gamę atrakcji dla klientów oraz możliwości dostosowana swojej działalności do prowadzonych na terenie obiektu działań programowych i artystycznych przez Wejherowskie Centrum Kultury, zawierająca ciekawe propozycje współpracy przy organizacji bankietów oraz catering-u organizowanych przez WCK).

2. Warunki umowy – warunki zawarte w treści projektu umowy najmu stanowiącym załącznik nr 3 do szczegółowych warunków w zakresie:

- przedmiotu najmu;
- rodzaju i zakresu działalności prowadzonej w lokalu;
- okresu najmu;
- obowiązków dotyczących uiszczania opłat eksploatacyjnych niezależnych od właściciela związanych ze zużyciem wody, energii elektrycznej, podatku od nieruchomości i gruntu udziału w opłatach eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem budynku, wg wytycznych zawartych w tabeli opisanej w pkt. II.

nie mogą być negocjowane w trakcie przetargu. Dopuszcza się wprowadzenie zmian do treści umowy najmu w pozostałym zakresie, w szczególności takich, które mogą mieć korzystny wpływ na działalność i funkcjonowanie WCK.

X. Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi w terminie 14 dni od upływu terminu składania ofert.

Po zatwierdzeniu protokołu z posiedzenia Komisji Przetargowej, pełnomocnik Prezydenta Miasta Wejherowa ogłosi wynik przetargu zamieszczając ogłoszenie o wyborze oferty w miejscu publicznie dostępnym, tj. na tablicy ogłoszeń i stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Wejherowie, w biuletynie informacji publicznej Wejherowskiego Centrum Kultury oraz przesyłając powyższe zawiadomienie wszystkim Oferentom uczestniczącym w przetargu.

W zawiadomieniu wysyłanym do Oferenta, którego oferta została wybrana, pełnomocnik Prezydenta Miasta Wejherowa określi termin i miejsce zawarcia umowy.

Prezydent Miasta Wejherowa zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru Oferenta oraz przedłużenia terminu rozstrzygnięcia przetargu.

Prezydent Miasta Wejherowa zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

W przypadku wystąpienia uzasadnionej przyczyny, pełnomocnik Prezydenta Miasta Wejherowa poda do publicznej wiadomości informację o odwołaniu przetargu.

Załączniki: (stanowiące integralną część niniejszych warunków)

- | | |
|--|----------|
| 1. Formularz ofertowy | – szt. 1 |
| 2. Oświadczenie Oferenta | – szt. 1 |
| 3. Projekt umowy najmu lokalu użytkowego | – szt. 1 |
| 4. Rzut poziomy lokalu – parter | – szt. 1 |
| 5. Rzut poziomy lokalu – piwnica | – szt. 1 |
| 6. Opis pomieszczeń wg wytycznych projektowych | – szt. 1 |
| 7. Rzut parteru rys.3, w formacie *dwg | – szt. 1 |
| 8. Rzut piwnicy rys.2 w formacie *dwg | – szt. 1 |
- (pliki w formacie *dwg, udostępnione na stronie internetowej, w celach aranżacyjnych)

Zatwierdzam, dnia 03 lipca 2012 r.:

(podpis pełnomocnika Prezydenta Miasta Wejherowa)