

**Otwarty konkurs ofert  
na najem powierzchni użytkowej  
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej  
w Kawiarni Artystycznej Stołecznej Estrady,  
przy ul. Rybaki 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. Marszałkowskiej 77/79 w Warszawie, wpisana do rejestru instytucji artystycznych 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 2015 r. poz. 2164).

**§ 2.**

**Przedmiot konkursu**

1. Organizator ogłasza otwarty konkurs ofert na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w Kawiarni Artystycznej Stołecznej Estrady zwaną dalej „Kawiarnią”, przy ul. Rybaki na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie, o łącznej powierzchni 263 m<sup>2</sup> + niezadaszony ogródek o łącznej powierzchni 100 m<sup>2</sup>.
2. Na przedmiotową powierzchnię użytkową składa się :
  - sala konsumpcyjna z barem – 135,64 m<sup>2</sup>;
  - zaplecze – 46,89 m<sup>2</sup>;
  - toalety ogólnodostępne – 40,62 m<sup>2</sup>;
  - pozostałe pomieszczenia – 39,85 m<sup>2</sup>;
  - niezadaszony ogródek – 100 m<sup>2</sup>.

**§ 3.**

**Opis przedmiotu najmu**

1. Kawiarnia mieści się przy ul. Rybaki 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:

- podłogi: gres kat. V;
  - ściany w Sali konsumpcyjnej: deska bielona;
  - ściany w pozostałych pomieszczeniach: płytki ceramiczne;
  - sufit w Sali konsumpcyjnej: deska bielona;
  - sufit w pozostałych pomieszczeniach: podwieszane G-K;
  - ogródek: powierzchnia utwardzona, przepuszczalna typu TERRA WAY oraz powierzchnia utwardzona płyty TERRAZZO DASAG.
3. Obiekt został wyposażony w:
- piec do pizzy opalany drewnem;
  - piec konwekcyjno-parowy;
  - pełne wyposażenie toalet;
  - zlewozmywaki lub umywalki w barze, zmywalni, przygotowalni, szatni z aneksem socjalnym oraz w aneksie do mycia warzyw i owoców;

Zabudowa baru, zmywalni, przygotowalni (bez sprzętu gastronomicznego) zostanie wykonana na koszt Organizatora w zakresie uzgodnionym z Najemcą.

4. Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń Kawiarni stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.
5. Kawiarnia jest wyposażona w elementy wskazane w ust. 2 i 3 powyżej. Najemca jest zobowiązany do doposażenia i aranżacji Kawiarni we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Kawiarnia jest wyposażona w toalety, które Najemca zobowiązany będzie do publicznego odpłatnego udostępniania w godzinach pracy Kawiarni.
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. koncertów, spektakli, spotkań, potańcówek etc.
3. Działalność gastronomiczna prowadzona w Kawiarni obejmować będzie przygotowanie i sprzedaż: pizzy w oparciu o piec opalany drewnem, ciast, lodów i deserów, przekąsek, sałatek, prostych i szybkich dań oraz zimnych i gorących napojów.
4. Organizator przewiduje wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych. Jednak warunkiem prowadzenia sprzedaży jest uzyskanie koncesji przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.

5. Organizator dopuszcza możliwość rozszerzenia funkcjonowania Kawiarni o dodatkowy mobilny punkt sprzedaży na terenie przedmiotu najmu, po uprzednim zatwierdzeniu przez Organizatora asortymentu gastronomicznego oraz wyglądu tego punktu.
6. Uruchomienie działalności w kawiarni nastąpi w ciągu 60 dni od daty podpisania umowy.
7. Kawiarnia działać będzie w okresie 1 kwietnia – 31 października, z możliwością przedłużenia tego okresu w zależności od frekwencji. Najemca zobowiązany wówczas będzie do poinformowania Organizatora o zmianie okresu funkcjonowania kawiarni.
8. Kawiarnia będzie otwarta codziennie przynajmniej w godzinach od 11:00 do 22:00.
9. Najemca jest zobowiązany do:
  - a. pozyskania przed rozpoczęciem działalności w Kawiarni wszystkich wymaganych prawem pozwoleń, badań i koncesji;
  - b. zapewnienia personelu do sprawnego funkcjonowania Kawiarni;
  - 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:
    - pieniądzu,
    - poręczeniach bankowych, lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej, z tym iż poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym;
    - gwarancjach bankowych;
    - gwarancjach ubezpieczeniowych.

Termin i miejsce wniesienia wadium:

- w przypadku wnoszenia wadium w pieniądzu ustaloną kwotę należy wpłacić przelewem na konto Organizatora: STOŁĘCZNA ESTRADA Nr konta: Pekao S.A. 46 1240 6175 1111 0000 4578 1713. 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;
- w przypadku wnoszenia wadium w pozostałych dopuszczalnych formach określonych w par. 4 ust. e kserokopię dokumentu wadium potwierdzoną przez Członka Konkursu uczestnik konkursu jest zobowiązany dołączyć do oferty;
- niewniesienie wadium w wymaganej wysokości, formie i terminie skutkuje wykluczeniem z konkursu.

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.

Utrata wadium:

- Organizator zatrzymuje wadium, jeżeli nie doszło do podpisania umowy najmu przez strony z przyczyn leżących po stronie Najemcy, a w szczególności gdy:
    - Najemca odmówił podpisania umowy w sprawie konkursu na warunkach określonych w ofercie;
    - Najemca nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucji), skutkujące brakiem skutecznego zawarcia umowy;
    - zawarcie umowy najmu w sprawie konkursu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Najemcy;
  - f. wpłacenia kaucji w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu w terminie 7 dni od daty podpisania umowy;
  - g. aranżacji i wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności we własnym zakresie i na własny koszt;
  - h. posiadania przez cały okres najmu polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
10. 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 31 grudnia 2018 r., z możliwością jej przedłużenia na kolejne 3 lata, na warunkach określonych w umowie najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu.
2. 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.
3. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w terminie 14 dni od daty skutecznego zawarcia umowy.
4. Najemca będzie zobowiązany przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem wydania.

5. 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, faksem 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. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa  
tel./fax. 22.849.32.86, 22.646.49.39  
adres e-mail: [estrada@estrada.com.pl](mailto:estrada@estrada.com.pl)  
strona internetowa: [www.estrada.com.pl](http://www.estrada.com.pl)
4. Jeżeli Organizator lub uczestnik konkursu przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje faksem lub drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Wszelką korespondencję przesłaną faksem 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 15.03.2016 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. Podmioty niespełniające warunków wymienionych w ust. 1 i 2 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 czynsz w miesiącach prowadzenia działalności oraz czynsz w okresie zamknięcia kawiarni. 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. wykaz asortymentu produktów gastronomicznych wraz z proponowanym menu;
  - c. forma obsługi klientów (serwis) wraz z listą sprzętu gastronomicznego i wyposażenia kawiarni z ewentualną wizualizacją;
  - d. stosowne upoważnienie/pełnomocnictwo w razie zaistnienia sytuacji opisanej w §8 pkt. 3, przygotowane według Załącznika nr 4 do Regulaminu;
  - e. dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu, zgodnie z §7 pkt. 1 i 2, przygotowane według Załącznika nr 5 do Regulaminu.
9. Do dnia upływu terminu składania ofert istnieje możliwość wizji lokalnej Kawiarni. W tym celu uczestnik powinien skontaktować się uprzednio z Organizatorem.
10. W przypadku braku któregośkolwiek z elementów oferty, określonych w §8 ust. 8 lit. d i e, 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 lit. a, b i c, 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 60 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. Marszałkowskiej 77/79 00-683 Warszawa, w terminie do 21.03.2016 r. do godz. 10:00. Oferty należy składać od poniedziałku do piątku w godz. 8:00 - 16:00.
2. Ofertę należy umieścić w zamkniętej kopercie, podpisanej lub opieczątowanej w miejscu zaklejenia, uniemożliwiającej odczytanie zawartości bez jej uszkodzenia. Ofertę należy zaadresować: Stołeczna Estrada, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 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 kawiarni Stołecznej Estrady przy ul. Rybaki na Skwerze I Dywizji Pancерnej w Warszawie. „NIE OTWIERAĆ PRZED DNIEM 21.03.2016 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. Marszałkowskiej 77/79 w Warszawie w dniu 21.03.2016 r. o godz. 11:00.
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 oferty**

1. Organizator będzie oceniał oferty w skali 0-100 pkt.
2. Do oceny ofert Organizator powołał komisję konkursową.
3. Członkowie komisji oceniają ofertę w sposób niezależny i obiektywny na posiedzeniu niejawnym. Z posiedzenia komisji sporządzony zostanie protokół zawierający uzasadnienie dokonanej oceny. Każdy członek komisji ma prawo złożyć zdanie odrębne do protokołu.
4. Oferty będą oceniane z zastosowaniem następujących kryteriów:
  - a. kryterium (A) - proponowana wysokość czynszu (0-60 pkt.), waga kryterium 60%. W kryterium wysokości czynszu za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta zawierająca najwyższy czynsz roczny. Oferta najkorzystniejsza otrzyma 60 pkt. Pozostałe oferty będą oceniane według wzoru:  $(\text{Czynsz badanej oferty} / \text{Najwyższy oferowany czynsz}) \times 60 = \text{Liczba punktów}$ ;
  - b. kryterium (B) - wykaz asortymentu produktów gastronomicznych wraz z proponowanym menu (0-30 pkt.), waga kryterium 30%. Ocenie podlega wykaz asortymentu produktów gastronomicznych wraz z proponowanym menu. Każdy z członków komisji konkursowej przyzna ocenianej ofercie od 0 do 30 pkt., a następnie przyznana ilość punktów zostanie zsumowana i wyliczona zostanie średnia arytmetyczna dla każdej z ofert;



- c. kryterium (C) - forma obsługi klientów (serwis) wraz z listą sprzętu gastronomicznego i wyposażenia kawiarni z ewentualną wizualizacją (0-10 pkt.), waga kryterium 10%. Każdy z członków komisji konkursowej przyzna ocenianej ofercie od 0 do 10 pkt., a następnie przyznana ilość punktów zostanie zsumowana i wyliczona zostanie średnia arytmetyczna dla każdej z ofert;
- d. obliczenia dokonywane będą do dwóch miejsc po przecinku;
- e. punkty uzyskane przez biorące udział w konkursie oferty zostaną zsumowane według wzoru:  $X = (A) + (B) + (C)$ , i oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów zostanie uznana za najkorzystniejszą;
- f. 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 publikuje 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.

**UMOWA**

zawarta dnia ..... w Warszawie, z wyłączeniem stosowania Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 Prawo Zamówień Publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2164) pomiędzy:

**Stołeczną Estradą** z siedzibą w **Warszawie 00-683, ul. Marszałkowska 77/79**, wpisaną do rejestru instytucji artystycznych prowadzonego przez Prezydenta Warszawy pod nr RIA 146/86, posiadająca NIP: 525-000-97-37, reprezentowaną przez:

- **Dyrektora – Andrzeja Matusiaka**

zwaną w dalszym ciągu umowy **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą w ....., posiadającym numer NIP: ....., KRS..... reprezentowaną przez:

- .....

zwanym w dalszym ciągu umowy **Najemcą**.

**Przedmiot umowy****§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Rybaki na Skwerze I Dywizji Pancерnej w Warszawie, zgodnie z umową z dnia 8 sierpnia 2012 r. zawartą z Miastem Stołecznym Warszawa.
2. Najemca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej w postaci prowadzenia lokalu gastronomicznego.
3. Strony zobowiązują się wykonywać niniejszą umowę zgodnie z jej treścią i celem, a także zgodnie z treścią regulaminu konkursu ofert (dalej zwanego „Regulaminem”), na podstawie którego została wybrana oferta Najemcy i zgodnie z treścią oferty Najemcy złożonej w konkursie ofert (dalej „Oferta”), w szczególności Najemca zobowiązuje się przeznaczyć oddany w najem przedmiot najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej, Regulamin oraz Oferta stanowią odpowiednio Załącznik Nr 2 i Nr 3 do Umowy.

**§ 2.**

1. Wynajmujący oddaje w najem do użytkowania Kawiarnię Artystyczną, znajdującą się przy ul. Rybaki na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie, zwaną dalej „Kawiarnią” o łącznej powierzchni 263 m<sup>2</sup> oraz niezadaszony ogródek o łącznej powierzchni 100 m<sup>2</sup>. Rzut określający rozmieszczenie pomieszczeń kawiarni i ogródka stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy Kawiarnię w najem do prowadzenia działalności gastronomicznej.

## **Warunki i czas trwania umowy**

### **§ 3.**

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu w terminie 14 dnia od daty skutecznego zawarcia umowy.
2. Stan techniczny Kawiarni oraz wyposażenie stwierdzone zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez Strony w dniu wydania przedmiotu najmu, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy.

### **§ 4.**

Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2018 r. z możliwością jej przedłużenia na kolejne 3 lata.

## **Obowiązki i uprawnienia Najemcy**

### **§ 5.**

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a. pozyskania przed rozpoczęciem działalności w Kawiarni wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, badań i koncesji, zaś Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w tym zakresie;
  - b. uruchomienia działalności w Kawiarni nie później niż .....
  - c. Kawiarnia działać będzie w okresie 1 kwietnia – 31 października, z możliwością przedłużenia tego okresu w zależności od frekwencji. Najemca zobowiązany wówczas będzie do poinformowania Wynajmującego o zmianie okresu funkcjonowania Kawiarni. Kawiarnia będzie otwarta codziennie przynajmniej w godzinach od 11:00 do 22:00.
  - d. zapewnienia personelu niezbędnego do sprawnego funkcjonowania Kawiarni;
  - e. prowadzenia, niezbędnych w okresie najmu, prac remontowych i konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Wynajmującego, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego o takiej konieczności, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów;
  - f. wykorzystywania wynajmowanej powierzchni użytkowej w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, zgodnie z treścią niniejszej Umowy oraz Regulaminu. Prowadzenie działalności innej niż określona w zdaniu poprzednim wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
  - g. opłacania czynszu i opłat za zużywane media w wysokości i terminie określonym w niniejszej Umowie;
  - h. zawarcia we własnym zakresie umowy na wywóz nieczystości w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu kopię zawartej umowy na wywóz nieczystości;

- i. aranżacji i wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń z tytułu ulepszeń pozostawionych w przedmiocie najmu;
  - j. prowadzenia, niezbędnych w okresie najmu, prac remontowych i konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Organizatora, po uprzednim poinformowaniu Organizatora o takiej konieczności, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów;
  - k. zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w Kawiarni, ogródku i obszarach przyległych;
  - l. publicznego odpłatnego udostępniania toalet w godzinach funkcjonowania Kawiarni oraz dbania o czystość i porządek w tych toaletach;
  - m. używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z przepisami bhp i ppoż., oraz w sposób niezakłócający funkcjonowania innych posesji zgodnie z zasadami współżycia społecznego;
  - n. posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności przez okres wykonywania umowy i przedkładania dokumentu potwierdzającego fakt zawarcia umowy ubezpieczenia Wynajmującemu na każde jego wezwanie. W przypadku, gdy okres obowiązywania ubezpieczenia jest krótszy niż okres obowiązywania Umowy, Najemca jest zobowiązany przedkładać, kolejne dokumenty poświadczające posiadanie ubezpieczenia na dalsze okresy, tak aby wykazać ciągłość ubezpieczenia;
  - o. posiadania ubezpieczenia wyposażenia będącego jego własnością wraz z towarem od zdarzeń nadzwyczajnych, kradzieży, aktów wandalizmu i innych podlegających ubezpieczeniu ryzyka na kwotę w pełni odzwierciedlającą wartość rynkową mienia;
  - p. wystąpienia do Zarządu Terenów Publicznych w Warszawie o udostępnienie dojazdu do Kawiarni;
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie sprzętu, przekazanego mienia i pomieszczeń w trakcie obowiązywania umowy oraz za wszelkie szkody zaistniałe po stronie Wynajmującego oraz osób trzecich, w szczególności klientów Kawiarni, spowodowane działaniem Najemcy lub powstałe na skutek działania wykorzystywanego sprzętu i przekazanego majątku lub działania osób zatrudnianych przez Najemcę.
3. W razie powstania szkody po stronie Wynajmującego, spowodowanej w szczególności zniszczeniem sprzętu lub uszkodzeniem pomieszczeń, tj. m.in. uszkodzeniem podłóg, ścian, Najemca jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego i sporządzić protokół, który zostanie podpisany przez obie Strony. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkody na własny koszt. W razie konieczności naprawy/remontu pomieszczenia Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na sposób naprawienia szkody.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu także tymczasowo, w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lub w innym sposób przenieść jego na osobę trzecią.

5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z umowy.
6. Najemca umożliwi Wynajmującemu wstęp do Kawiarni w godzinach otwarcia w celu upewnienia się, że Najemca wywiązuje się z zobowiązań wynikających z postanowień umowy, a także wstęp po godzinach w sytuacjach awarii lub zagrożenia.
7. Strony zgodnie ustalają, że lokal zostanie oznaczony szyldem zgodnie z postanowieniami z §1 ust. 1. Strony ustalają, że ww. nazwa Wynajmującego stanowi istotny element umowy, zaś możliwość jej używania przez Najemcę przez cały czas obowiązywania umowy należy do podstawowych obowiązków Najemcy, tym samym zmiana nazwy lub szyldu może nastąpić wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu według swojej najlepszej wiedzy i doświadczenia oraz oświadcza, że dołoży należytej staranności, aby jakość wykonywanej usługi, serwisu klienta oraz serwowanego menu gastronomicznego była jak na najwyższym poziomie. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia terminalu płatniczego do realizacji transakcji bezgotówkowych przez klientów.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania swoich kontrahentów, dostawców lub osób zatrudnianych przez siebie, bez względu na rodzaj stosunku prawnego, jak za swoje własne.
10. Najemca zobowiązuje się do powstrzymania od wykorzystywania Kawiarni w sposób stwarzający zagrożenie pożarowe, inne zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia osób przebywających w Kawiarni.
11. W razie naruszenia zobowiązań określonych w ust. 4 i 5 powyżej, Najemca jest zobowiązany do ich usunięcia niezwłocznie od dnia otrzymania informacji o tym fakcie naruszenia zobowiązań. Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 1/30 kwoty miesięcznego czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w usunięciu naruszenia zobowiązań.
12. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz Kawiarni i w ogródku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego i Stołecznego Konserwatora Zabytków pod rygorem nieważności.

### **Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego**

#### **§ 6.**

1. W związku z wynajęciem Kawiarni, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do ustanowienia świadczeń dodatkowych:
  - a. udostępnienia energii elektrycznej,
  - b. dostarczenia wody,
  - c. centrali klimatyzacyjno-wentylacyjnej.

2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonane będą według cen dostawców tych mediów dla Wynajmującego w sposób następujący:
  - a. koszty pobieranej energii elektrycznej ponosi Najemca na podstawie wskazań licznika,
  - b. opłaty za wodę i odbiór ścieków ponosi Najemca na podstawie wskazań licznika,
  - c. opłaty za wywóz nieczystości płaci Najemca według odrębnej umowy zawartej z firmą zajmującą się wywozem nieczystości.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag odnośnie jakości obsługi i jakości świadczonych usług gastronomicznych. Najemca będzie miał obowiązek zastosowania się do zgłoszonych uwag.

### **Płatności**

#### **§ 7.**

1. W okresie (czynnej) działalności Kawiarni Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w kwocie [.....] złotych + VAT miesięcznie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
2. Zaś w pozostałym okresie Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w kwocie [.....] złotych + VAT miesięcznie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
3. Czynsz jest płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
4. Wysokość czynszu może być waloryzowana nie częściej niż raz do roku zgodnie ze wzrostem cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych podawanych do informacji przez GUS. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianach w drodze pisemnej.
5. Poza czynszem Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego następujące opłaty (dalej zwane łącznie „Opłatami”): zimna woda, ścieki, energia elektryczna - według faktycznego zużycia zgodnie ze wskazaniami licznika, płatne w terminie 7 dni od dnia przedstawienia re-faktury VAT z tytułu Opłat.

### **Kaucja**

#### **§ 8.**

1. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa zawarta jest pod warunkiem, iż Najemca wpłaci kaucję w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu brutto, określonego w §7 ust. 1, na następujący rachunek bankowy Wynajmującego: ..... w banku..... w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie należytego wykonania przez Najemcę wszelkich jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności, jeżeli w czasie obowiązywania Umowy Czynsz lub Opłaty będą zaległe i niezapłacone, wówczas Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy, według swojego uznania użyć jakiegokolwiek części Kaucji na pokrycie

zaległego Czynszu lub Opłat. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy, aby ten zwrócił mu użytą w tym celu kwotę tak, aby wysokość Kaucji nie była niższa niż ustalona w ust. 1 powyżej. Jeżeli Najemca nie zwróci takiej kwoty w terminie 14 dni od doręczenia mu pisemnego wezwania do uzupełnienia Kaucji, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania zapłaty Kaucji wraz z ustawowymi odsetkami.

3. Zapłatą kaucji będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego.
4. W przypadku braku zapłaty przez Najemcę Kaucji w ustalonym terminie, strony uznają, iż umowa nie została przez nie skutecznie zawarta i tym samym nie będzie wywoływać skutków prawnych.
5. Najemca nie ma prawa do zaliczania Kaucji na poczet swych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.
6. Strony postanawiają, że Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, dokonanego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, chyba że umowa stanowi inaczej.

#### **Zakończenie umowy**

##### **§ 9.**

1. Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu niezwłocznie po zakończeniu najmu, opuścić lokal, usunąć z niego należące do niego przedmioty ruchome i zwrócić go Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Najemca będzie zobowiązany przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem wydania, w stanie nie pogorszonym, a niżeli wynikającym z normalnego użytkowania.
3. Stan techniczny Kawiarni oraz wyposażenie określone w protokole stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy po zakończeniu najmu stwierdzone zostanie w protokole zwrotu sporządzonym przez Strony niezwłocznie po zakończeniu najmu, nie później jednak niż w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy.
4. W razie stwierdzenia po zakończeniu najmu, że pogorszenie przedmiotu najmu lub wyposażenia jest następstwem nieprawidłowego jego użytkowania, Wynajmujący ma prawo do zatrzymania wpłaconej przez Najemcę Kaucji, o której mowa w §8 ust. 1, w części odpowiadającej wysokości powstałej szkody.

#### **Rozwiązanie umowy**

##### **§ 10.**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę w formie pisemnej bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:
  - a. zalega z zapłatą Czynszu lub Opłat za dwa kolejne okresy płatności i nie uregulował należności pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 dni. W przypadku rozwiązania umowy w tym trybie Wynajmujący zatrzymuje Kaucję w pełnej wysokości;

- b. używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową, w tym także z Ofertą i Regulaminem, tj. w szczególności prowadzi inną działalność niż prowadzenie działalności gastronomicznej, lub przeznaczeniem;
  - c. odda przedmiot najmu w podnajem, do używania osobom trzecim albo zawrze umowę cesji z osobą trzecią bez zgody Wynajmującego;
  - d. uporczywie narusza regulamin Multimedialnego Parku Fontann;
  - e. narusza inne ustalenia Stron wynikające z niniejszej Umowy, Oferty oraz Regulaminu i nie usunie tego naruszenia w terminie 7 dni pomimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego;
  - f. rażąco narusza postanowienia umowy określone w §5 ust. 7 i 8 oraz w §6 ust. 3.
2. W razie wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1. Wynajmujący ma prawo do zaliczenia na poczet kary umownej wpłaconej przez najemcę Kaucji, o której mowa w §8 ust. 1, z zastrzeżeniem §10 ust. 1. Wynajmujący zachowuje prawo dochodzenia pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Żądanie zapłaty kary umownej nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do żądania naprawienia szkody w wysokości przenoszącej karę umowną.
4. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę w formie pisemnej bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w Umowie używanie rzeczy. Najemcy przysługuje to uprawnienie dopiero po uprzednim wyznaczeniu odpowiedniego, nie krótszego niż 14 dni, terminu na usunięcie wad.

#### **Postanowienia końcowe**

##### **§ 11.**

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Strony wyznaczają następujące osoby kontaktowe odpowiedzialne za koordynację prac związanych z realizacją przedmiotu Umowy:
  - a. po stronie Wynajmującego - [...], tel. [...], e-mail [...],
  - b. po stronie Najemcy - [...], tel. [...], e-mail [....].Zmiana przedstawiciela każdej ze Stron musi zostać potwierdzona pisemnie i nie stanowi zmiany Umowy.
4. Wszelkie ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny. W razie niemożności rozwiązania sporu w



sposób wskazany w zdaniu poprzednim, Strony zgadzają się poddać spór pod właściwość sądu powszechnego, właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

5. Załączniki do niniejszej umowy stanowiącej integralną część:
  - a. Oferta cenowa;
  - b. Rzutem określającym rozmieszczenie pomieszczeń Kawiarni oraz ogródka;
  - c. Regulamin konkursu;
  - d. Regulamin Multimedialnego Parku Fontann;
  - e. Protokół przekazania.
6. W razie jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Umową, Regulaminem a Ofertą, uważa się, że przeważające znaczenie ma niniejsza Umowa.
7. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący**

**Najemca**

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA**

Stołeczna Estrada użytkownik władający nieruchomością przy ul. Rybaki na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie, dnia ..... przekazuje pomieszczenia wraz z elementami wyposażenia będące przedmiotem najmu zgodnie z umową z ..... .. roku firmie:

.....

Przedmiotowe pomieszczenia:

1) Sala konsumpcyjna o powierzchni – 135,64 m<sup>2</sup> wyposażonej w następujące elementy:

- .....
- .....
- .....

2) Zaplecze o powierzchni – 46,89 m<sup>2</sup> wyposażone w następujące elementy:

- .....
- .....
- .....

3) Toalety ogólnodostępne o powierzchni – 40,62 m<sup>2</sup> wyposażone w następujące elementy:

- .....
- .....
- .....

4) Pozostałe pomieszczenia o powierzchni – 39,85 m<sup>2</sup> wyposażone w następujące elementy:

- .....
- .....

5) Niezadaszony ogródek o powierzchni - 100 m<sup>2</sup> wyposażone w następujące elementy:

- .....
- .....
- .....

Uwagi dodatkowe:

- .....

- .....

.....

podpis przedstawiciela Najemcy

.....

podpis przedstawiciela Stołecznej Estrady

NAZWA UCZESTNIKA KONKURSU

.....  
.....  
.....

**FORMULARZ OFERTY**

**Otwarty konkurs ofert  
na najem powierzchni użytkowej  
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej  
w kawiarni artystycznej Stołecznej Estrady,  
przy ul. Rybaki na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie**

1. Oferowana stawka miesięczna czynszu w okresie (czynnej) działalności Kawiarni:  
..... .. zł netto (słownie: .....)  
..... .. zł brutto (słownie: .....)
2. Oferowana stawka miesięczna czynszu w pozostałym okresie:  
..... .. zł netto (słownie: .....)  
..... .. zł brutto (słownie: .....)
3. Wykaz asortymentu gastronomicznego wraz z proponowanym menu.
4. Forma obsługi klientów wraz z listą sprzętu gastronomicznego i wyposażeniem kawiarni z ewentualną wizualizacją.

.....

Podpis osoby upoważnionej do  
reprezentowania uczestnika konkursu

NAZWA UCZESTNIKA KONKURSU

.....  
.....  
.....

**UPOWAŻNIENIE**

Upoważniam Panią/Pana ..... legitymującą/-ego się dowodem osobistym seria nr ..... do reprezentowania mnie ..... oraz firmy ..... do podpisania oraz złożenia w moim imieniu oferty na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w kawiarni artystycznej Stołecznej Estrady, przy ul. Rybaki na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie.

.....

Podpis osoby upoważnionej do  
reprezentowania uczestnika konkursu

NAZWA UCZESTNIKA KONKURSU

.....  
.....  
.....

**WYKAZ DOKUMENTÓW**

**potwierdzający spełnianie warunków udziału w konkursie  
na najem powierzchni użytkowej  
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej  
w kawiarni artystycznej Stołecznej Estrady,  
przy ul. Rybaki na Skwerze im. I Dywizji Pancерnej w Warszawie**

1. Informacja z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego
2. Wykaz doświadczenia:

.....

Podpis osoby upoważnionej do  
reprezentowania uczestnika konkursu