

Załącznik nr 1 do Zaproszenia do udziału w postępowaniu konkursowym na
wynajem i użytkowanie przez operatorów zewnętrznych powierzchni,
przewidzianych na prowadzenie działalności komercyjnych
w budynku rewitalizowanego obiektu EC1 Wschód
-Sklepik „Leonardo”

**Specyfikacja konkursowa wynajmu i użytkowania przez operatorów zewnętrznych
powierzchni, przewidzianych na prowadzenie działalności komercyjnych w budynku
rewitalizowanego obiektu EC1 Wschód**

Niniejsza specyfikacja składa się z następujących części:

- I. PODSTAWA PRAWNA
- II. WYNAJMUJĄCY
- III. PRZEDMIOT KONKURSU
- IV. ROZLICZENIA POMIĘDZY WYNAJMUJĄCYM A NAJEMCĄ (OFERENTEM)
- V. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO TRYBU KONKURENCYJNEGO
- VI. WYMAGANY SKŁAD OFERTY
- VII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY
- VIII. TERMIN ZŁOŻENIA OFERT
- IX. OTWARCIE OFERT
- X. OCENA OFERT
- XI. ZAWARCIE UMOWY
- XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

oraz powinna być analizowana wspólnie z pozostałymi załącznikami do Zaproszenia:

- 1. Załącznik 2 - Regulamin wewnętrzny obiektu EC1 Wschód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych
- 2. Załącznik 3 - Formularz ofertowy
- 3. Załącznik 4 - Wzór Umowy najmu
- 4. Załącznik 5 - Opis powierzchni najmu
- 5. Załącznik 6 – Szczegółowy opis mebli wraz z rysunkami
- 6. Załącznik 7 - Wizualizacja powierzchni najmu
- 7. Załącznik 8 - Załączniki graficzne (rzut poziomu 0 budynku N z zaznaczoną powierzchnią najmu, fragment rzutu poz. 0 budynku N z zaznaczoną pow. najmu, plan sytuacyjny, instrukcja bezpieczeństwa pożarowego rys. IBP_EC1_N_parter)
- 8. Załącznik 9 - Prezentacja dot. wystawy „Leonardo da Vinci – Energia umysłu”

I. PODSTAWA PRAWNA

- 1) Niniejsze postępowanie jest prowadzone na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
- 2) Celem postępowania jest realizacja założeń Studium Wykonalności dla Projektu pn. „Rewitalizacja EC1 i jej adaptacja na cele kulturalno- artystyczne” dotyczące udziału w postępowaniu konkursowym na wynajem i użytkowanie przez operatorów zewnętrznych powierzchni, przewidzianych na prowadzenie działalności komercyjnych w budynkach rewitalizowanego kompleksu EC1.

II. WYNAJMUJĄCY

Wynajmującym powierzchnię jest Instytucja Kultury „ECI Łódź Miasto Kultury” w Łodzi („Wynajmujący”) dysponująca nieruchomością, na której realizowany jest projekt rewitalizacji byłej elektrociepłowni EC1 na podstawie prawa użytkowania.

III. PRZEDMIOT KONKURSU

- 1) Przedmiotem konkursu jest wyłonienie Najemcy przestrzeni przeznaczonej na prowadzenie działalności handlowej (zwanej dalej „Sklepikiem”) o powierzchni 83,05 m². Powierzchnia najmu zlokalizowana jest na poziomie 0 budynku N w obiekcie EC1 Wschód. Szczegóły odnośnie lokalizacji przedmiotu najmu oraz rozkładu powierzchni znajdują się w załączniku graficznym, stanowiącym Załącznik nr 8.
- 2) Działalność handlowa polegać będzie na prowadzeniu Sklepiku zlokalizowanego bezpośrednio przy wejściu na wystawę „Leonardo da Vinci – Energia umysłu”.

Wynajmujący przyjmuje następujący podział powierzchni ekspozycyjnej:

- a) Min. 80 % powierzchni ekspozycyjnej (powierzchni przeznaczonej do eksponowania asortymentu) musi być przeznaczona na ekspozycję produktów/towarów o charakterze edukacyjno-naukowym, związanym z profilem działalności Wynajmującego oraz wystawą „Leonardo da Vinci – Energia umysłu” (w tym min. 10% pow. ekspozycyjnej na produkty własne Wynajmującego).

Mogą to być produkty takie jak:

- zabawki optyczne,
- gry i gadżety edukacyjno-naukowe,
- materiały do samodzielnego składania, sklejenia, eksperymentowania,
- modele i makiety, zestawy konstrukcyjne,
- książki i albumy,
- materiały dotyczące audiowizualności: publikacje, filmy, gadżety.

- b) Do 20% powierzchni ekspozycyjnej może być przeznaczona na ekspozycję produktów typu pamiątkarskiego, turystycznego, etc.

- 3) Oferent zobowiązany jest w przedłożonej Ofercie opisać asortyment jaki będzie sprzedawał w Sklepiku, z uwzględnieniem opisanej powyżej struktury sprzedaży.
- 4) Oferowana powierzchnia znajduje się w standardzie opisanym w Załączniku nr 5 - Opis powierzchni najmu. Powierzchnia będzie wyposażona w meble. Szczegółowy opis mebli stanowi Załącznik nr 6, wizualizacja Sklepiku stanowi Załącznik nr 7.
- 5) Najemca może doposażyć powierzchnię najmu w meble/ elementy sklepowe, przy czym rodzaj i ilość dodatkowych mebli/ elementów sklepowych oraz ich rozmieszczenie na powierzchni najmu muszą być uzgodnione z Wynajmującym oraz wymagają jego pisemnej zgody.
- 6) Warunki udzielania przez Wynajmującego licencji w związku z wykorzystaniem znaków graficznych, zdjęć Wynajmującego oraz wizerunków eksponatów i obiektów, do których Wynajmujący ma prawa, będzie regulowała odrębna umowa licencyjna. Oferent, z którym zostanie podpisana Umowa najmu będzie uprawniony do używania powyższych oznaczeń wyłącznie po zawarciu umowy licencyjnej i na zasadach tam określonych.

IV. ROZLICZENIA POMIĘDZY WYNAJMUJĄCYM A NAJEMCĄ (OFERENTEM)

- 1) Oferent w razie podpisania umowy najmu będzie obciążony przez Wynajmującego następującymi opłatami:
 - a) Czynsz najmu za powierzchnię Sklepiku płacony miesięcznie z góry, stanowiący iloczyn zaoferowanej stawki za m² i powierzchni Sklepiku, wyrażonej w m². Wyjściowa stawka określona zostanie na podstawie wartości zadeklarowanej przez Oferenta w Ofercie.
 - b) Ryczałtowa opłata eksploatacyjna pokrywająca udział w koszcie zarządu, utrzymania i eksploatacji obiektu EC1 Wschód oraz koszty eksploatacyjne Sklepiku miesięcznie z góry w kwocie 1400 zł netto.
- 2) Oferent, którego oferta zostanie wybrana będzie zobowiązany także do sprzedaży produktów własnych Wynajmującego, przy czym na potrzeby tej sprzedaży Najemca zobowiązany będzie przeznaczyć min. 10% pow. ekspozycyjnej. Oferent, w swojej Ofercie zobowiązany jest wskazać sposób, w jakim zamierza prowadzić tę sprzedaż. Szczegółowe warunki będą określone przez Strony w odrębnej umowie, z tym zastrzeżeniem, że marża na produkty własne Wynajmującego, sprzedawane przez Najemcę nie może przekroczyć 20 %.

V. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO TRYBU KONKURENCYJNEGO

Potencjalny Najemca składający ofertę na wynajem powierzchni stanowiącej przedmiot konkursu winien spełniać następujące warunki zgodnie z uproszczonym procesem weryfikacji Oferenta:

- 1) Złożył wypełniony Formularz ofertowy (stanowiący Załącznik nr 3) oraz przeszedł jego pozytywną weryfikację.

- 2) Od minimum 2 lat prowadzi działalność handlową polegającą na sprzedaży produktów tożsamyh lub podobnych do produktów wskazanych w części III, pkt. 2. W okresie prowadzonej działalności dopuszczalne są różne formy prowadzenia działalności oraz przekształcenie formy prowadzenia działalności (np. przekształcenie spółki cywilnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością). Wówczas okresy prowadzenia działalności w poszczególnych formach sumują się.
- 3) Działalność gospodarcza Oferenta w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na wizerunek Wynajmującego i/ lub kompleksu EC1, w którym położony jest Sklepik ani na jego otoczenie.
- 4) Musi posiadać ubezpieczenie Odpowiedzialności Cywilnej prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 500 000 PLN.
- 5) Musi wnieść wadium w kwocie 2 000 zł na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze 02102033520000160202210482 z podaniem tytułu wpłaty: „Wadium – najem Sklepiku (wystawa Leonardo)”.

VI. WYMAGANY SKŁAD OFERTY

- 1) Potencjalni Oferenci winni złożyć ofertę na obowiązującym Formularzu ofertowym stanowiącym Załącznik nr 3 do Zaproszenia do udziału w postępowaniu konkursowym na wynajem i użytkowanie przez operatorów zewnętrznych powierzchni, przewidzianych na prowadzenie działalności komercyjnych w budynkach rewitalizowanego obiektu EC1 Wschód, wypełniając go żądanymi informacjami i danymi oraz przygotować i załączyć wszystkie wymagane treścią tego formularza załączniki.
- 2) Do Oferty należy załączyć dowód uiszczenia wadium na rzecz Wynajmującego w kwocie 2000 zł.

VII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

- 1) Ofertę należy złożyć pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- 2) Oferta musi być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta.
- 3) Termin związania ofertą wynosi 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpocznie się wraz z upływem terminu składania oferty.
- 4) Ofertę należy złożyć w opakowaniu gwarantującym zachowanie poufności oraz nienaruszalności oferty do terminu ich złożenia.

Na kopercie należy umieścić:

- nazwę i adres Oferenta,
- dopisek: „Oferta na wynajem powierzchni - znak sprawy: Oferta na wynajem Sklepiku (wystawa Leonardo)”.

Ofertę należy dostarczyć na niżej podany adres:

Instytucja Kultury „EC1 Łódź - Miasto Kultury" w Łodzi
Sekretariat

ul. Targowa 1/3
90-022 Łódź

- 5) Dokumenty składane w języku obcym muszą być składane przez Oferentów wraz z ich tłumaczeniem przysięgłym na j. polski.
- 6) Wszystkie strony oferty winny zostać ponumerowane, paraflowane oraz spięte uniemożliwiając jej zdekompletowanie.

VIII. TERMIN ZŁOŻENIA OFERT

- 1) Termin składania ofert upływa dnia 25.09.2017 r. o godz. 12:00.
- 2) Oferent może przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wniosek o wycofanie oferty.
- 3) Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty musi być oznaczone zgodnie z zapisem pkt. VII.4 Specyfikacji oraz dodatkowo oznaczone na kopercie „Zmiana” bądź „Wycofanie”.

IX. OTWARCIE OFERT

- 1) Otwarcie ofert nastąpi dnia 25.09.2017 r. o godz. 12:10 w Sali Konferencyjnej w siedzibie Wynajmującego, przy ul. Targowej 1/3 w Łodzi.
- 2) Po otwarciu ofert, ale przed rozstrzygnięciem konkursu, Komisja konkursowa może wnioskować do Oferenta o dokonanie uzupełnienia przedstawionej Oferty w takim zakresie, w jakim nie będzie to prowadzić do zmiany Oferty.

X. OCENA OFERT

- 1) Informacja o ocenie ofert dokonanej przez powołaną przez Dyrektora „EC1 Łódź -Miasto Kultury” w Łodzi Komisję zostanie przesłana do indywidualnych uczestników postępowania w terminie do 5 dni od dnia otwarcia ofert, pocztą elektroniczną na adres e-mail Oferenta wskazany w ofercie. Ocena ofert dopuszczonych do trybu konkurencyjnego na podstawie procesu weryfikacji Oferenta, dokonana zostanie na podstawie następujących kryteriów:

1.	Stawka miesięcznego czynszu minimalnego gwarantowanego za powierzchnię Sklepiku w PLN/m²/miesiąc netto <u>Stawka czynszu w badanej ofercie</u> * ... = ilość pkt Najwyższa stawka czynszu waga 50% = 50 pkt (maksymalnie)
----	---

2.	Atrakcyjność i zakres sprzedawanych produktów (proponowany asortyment w podziale na różne grupy docelowe, w różnych zakresach cenowych). <u>Suma punktów przyznanych oferentowi będzie stanowić średnią arytmetyczną sumy punktów przyznanych Oferentowi przez poszczególnych członków komisji konkursowej, zaokrągloną do pełnego punktu w górę. Wyliczona średnia będzie zaokrąglana do pełnych punktów w górę.</u> waga 30% = 30 pkt (maksymalnie)
3.	Doświadczenie Oferenta (okres prowadzenia działalności w formie sklepu, ilość posiadanych lokali sklepowych, doświadczenie w sprzedaży asortymentu przewidzianego do sprzedaży w Sklepiku, prowadzenie sklepów w instytucjach kultury lub placówkach zajmującej się upowszechnianiem wiedzy i popularyzacją nauki). <u>Suma punktów przyznanych oferentowi będzie stanowić średnią arytmetyczną sumy punktów przyznanych Oferentowi przez poszczególnych członków komisji konkursowej, zaokrągloną do pełnego punktu w górę. Wyliczona średnia będzie zaokrąglana do pełnych punktów w górę.</u> waga 20% = 20 pkt (maksymalnie)
	Suma: 100% 100 pkt (maksymalnie)

XI. ZAWARCIE UMOWY

- 1) Wszelkie informacje od pracowników, prowadzących postępowanie ze strony „EC1 Łódź — Miasto Kultury” w Łodzi, w szczególności dotyczące oceny ofert nie stanowią obietnicy lub zobowiązania do zawarcia umowy najmu przez Podmiot z Instytucją Kultury EC1.
- 2) Umowa najmu zostanie podpisana w przeciągu 5 dni od daty rozstrzygnięcia postępowania konkursowego. Najemca najpóźniej w dniu podpisania Umowy najmu ustanowi na rzecz Wynajmującego zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości sumy 1-miesięcznego czynszu brutto.
- 3) Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na czas od dnia wydania przedmiotu najmu (nie później niż do 06.11.2017 r.) do dnia 06.06.2018 r. Najemca zobowiązany prowadzić działalność handlową zgodnie ze złożoną Ofertą przez cały czas trwania wystawy „Leonardo da Vinci – Energia umysłu”, tj. od 24.11.2017 do 03.06.2018 r. Wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowi Załącznik nr 4.
- 4) W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy Oferenta, który przedłożył najkorzystniejszą ofertę, EC1 zatrzymuje wpłacone wadium oraz jest uprawnione do odstąpienia od zawarcia umowy z tym oferentem oraz będzie uprawnione do żądania naprawienia szkody na zasadach ogólnych.
- 5) Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo — odbiorczego, zgodnie z warunkami zawartej umowy.

- 6) Wadium podlega zaliczeniu na poczet opłat należnych Wynajmującemu z tytułu zawartej Umowy.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1) W trakcie postępowania „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi zastrzega sobie wobec Oferentów prawo do unieważnienia całości lub części postępowania bez podania przyczyn. W takim przypadku informacja o unieważnieniu postępowania jest kierowana do wszystkich. „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi zastrzega również sobie uprawnienie do pozostawienia złożonych ofert do rozpatrzenia i niedokonania wyboru żadnej ze złożonych ofert.
- 2) „EC1 - Łódź Miasto Kultury” w Łodzi nie pokrywa oraz nie zwraca kosztów udziału w postępowaniu.
- 3) „EC1 - Łódź Miasto Kultury” w Łodzi dokona zwrotu wadium na rzecz Oferentów, których Oferty nie zostały wybrane oraz w przypadku niedokonania wyboru żadnej ze złożonych Ofert. Zwrot wadium nastąpi w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia konkursu na rachunek uiszczającego wadium.