

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

Niniejsza specyfikacja składa się z następujących części:

- I. PODSTAWA PRAWNA
- II. WYNAJMUJĄCY
- III. CEL 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 nr 2 - Regulamin wewnętrzny obiektu EC1 Zachód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych
2. Załącznik nr 3 - Formularz ofertowy
3. Załącznik nr 4 - Wzór umowy najmu
4. Załącznik nr 5 - Załącznik Techniczny
5. Załącznik nr 6 - Harmonogram prac projektowych i robót adaptacyjnych
6. Załącznik nr 7 – Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania
7. Załącznik nr 8 - Załącznik graficzny

Architektura:

- Rzut II pietra – Rozdzielnia – zakres wynajmu
- Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego _EC1-Zachod_Rys.28_R – rzut poziomemu +7,50
- Z.rew.D_rzut.II.pietra.opr.zbiorsche.zmian_(+7,5)
- 20.rew.C_przekroj_EE
- 21.rew.B_przekroj_E'E'

- 23.rew.B_przekroj_HH
- Karta materiałowa B_553 – projekt warsztatowy wyposażenia

Instalacje elektryczne:

- Rys 6- rozmieszczenie opraw oświetleniowych bud Rozdzielnia
- E.2.3.2.1_rozdzielnica TB R A4
- E-2d Plan zasilania urządzeń elektrycznych. Poziom 7.5

Instalacje sanitarne:

- rys.4 REW. C Rzut II pietra wod- kan poz. +7,50
- 4.1 rew C-rzut poziom +7,5 CO CT WL
- 5 rew A rzut poziom +7,5 wentylacja
- 8- instalacja wysokociśnieniowej mgły wodnej, rzut poziom +7,50
- rys.3 REW. C Rzut poz. +4,50
- rys.8 rew A Aksonometria inst. wod.
- rys.2 REW. D Rzut poz. +2,50
- rys.10.1 REW.C Rozwinięcie inst. kan.

8. Załącznik 9 - Wizualizacja 3D przestrzeni Centrum Nauki i Techniki – poziom 2 budynku Rozdzielni

9. Załącznik 10 - Zdjęcia powierzchni najmu

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 gastronomicznej - Kawiarni (zwanej dalej „Przedmiotem najmu”) o łącznej powierzchni najmu 331,3 m²:
 - powierzchnia Lokalu 91,1 m² (w tym zaplecze o pow. 32,4 m² oraz część wydawcza o pow. 58,7 m²),

- powierzchnia Sali konsumpcyjnej – 236,7 m²,
 - powierzchnia toalety dla personelu - 3,5 m².
- 2) Przedmiot najmu znajduje się na poziomie 2 budynku Rozdzielni Centrum Nauki i Techniki w obiekcie EC1 Zachód. Szczegóły odnośnie lokalizacji i rozkładu powierzchni znajdują się w Załączniku graficznym, stanowiącym Załącznik nr 8.
 - 3) Przedmiot najmu przeznaczony jest na prowadzenie kawiarni z ofertą gastronomiczną obejmującą przygotowanie i sprzedaż zimnych i gorących napojów, sprzedaż gotowych wyrobów cukierniczych, oraz przygotowanie i sprzedaż na miejscu prostych deserów i dań, niewymagających gotowania ani smażenia (np. sałatki, kanapki, kanapki na ciepło, desery lodowe, etc.). Nie dopuszcza się sprzedaży produktów spożywczych w opakowaniach jednorazowych (np. kubki papierowe i inne).
 - 4) Oferowana powierzchnia znajduje się w standardzie opisanym w Załączniku nr 7. Aranżacja Przedmiotu najmu pozostaje w kompetencji Najemcy, na podstawie wytycznych projektowych, stanowiących Załącznik nr 7. Szczegółowy podział obowiązków, wynikający z użytkowania Przedmiotu najmu pomiędzy Najemcą a Wynajmującym, został określony w Załączniku Technicznym (Załącznik nr 5) oraz w Regulaminie wewnętrznym obiektu EC1 Zachód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych (Załącznik nr 2). Zdjęcia powierzchni najmu stanowią Załącznik nr 10.

IV. ROZLICZENIA POMIĘDZY WYNAJMUJĄCYM A NAJEMCĄ (OFERENTEM)

- 1) Oferent w razie podpisania umowy najmu będzie obciążany przez Wynajmującego następującymi opłatami:
 1. Czynnosc za Przedmiot najmu płacony miesięcznie z góry, stanowiący iloczyn zaoferowanej stawki za m² i powierzchni najmu, wyrażonej w m². Stawka czynszu za 1 m² określona zostanie na podstawie wartości zadeklarowanej przez Oferenta w Ofercie.
 2. Czynnosc zależny od obrotu – 5% (zasady ustalania oraz uiszczania czynszu od obrotu określa wzór umowy, który stanowi Załącznik nr 4).
 3. Koszty dostawy i zużycia mediów - koszty energii elektrycznej będą określone na podstawie wskazań licznika, znajdującego się na powierzchni najmu. Koszty zużycia wody oraz jej odbioru będą określone na podstawie liczników, których koszty zakupu, instalacji, legalizacji i poniesie Najemca.
 4. Opłata eksploatacyjna pokrywająca udział w koszcie zarządu, utrzymania i eksploatacji obiektu EC1 Zachód, w formie zaliczki, miesięcznie z góry w kwocie 22,00 zł netto za 1 m² powierzchni najmu.

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 gastronomiczną na własny rachunek w formie spółki prawa handlowego bądź działalności gospodarczej prowadzonej przez osobę fizyczną lub osoby fizyczne. 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 Przedmiot najmu, ani na jego otoczenie.
- 4) Musi posiadać ubezpieczenie Odpowiedzialności Cywilnej prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1 000 000 PLN.
- 5) Musi wnieść wadium w kwocie 2 000 zł na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze 02102033520000160202210482 z podaniem tytułu wpłaty: „Wadium – wynajem powierzchni (Kawiarnia w CNiT)”.

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 budynku rewitalizowanego obiektu EC1 Zachód, 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 2 000 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 w Centrum Nauki i Techniki (kawiarnia)”.
- 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 20.11.2017 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 20.11.2017 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 konkursową zostanie przesłana do indywidualnych uczestników postępowania w terminie do 3 dni roboczych 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 za Przedmiot najmu w PLN/m²/miesiąc netto, wskazanego w Ofercie Najemcy. <u>Stawka czynszu w badanej ofercie</u> *40 = ilość pkt Najwyższa stawka czynszu waga 40 % = 40 pkt (maksymalnie)
2.	Proponowana koncepcja aranżacji Przedmiotu najmu. Przy ocenie tego kryterium Wynajmujący będzie brał pod uwagę następujące elementy: A. Czy proponowana koncepcja uwzględnia właściwości przestrzenne wnętrza budynku Rozdzielni Centrum Nauki i Techniki oraz charakter miejsca. B. Czy proponowana koncepcja przewiduje sposób aranżacji, który powinien mieć charakter minimalistyczny, niekonkurujący z otaczającą przestrzenią (standard odpowiedni do zapewnienia wysokiego poziomu estetyki, dostępności, komfortu pracy oraz bezpieczeństwa użytkowania obiektu). C. Czy proponowana koncepcja uwzględnia wytyczne Wynajmującego i zawiera opis proponowanych rozwiązań kolorystyczno- materiałowych oraz rysunki poglądowe: – rzut Kawiarni obejmujący swym zakresem lokal oraz salę konsumpcyjną, wraz z proponowanym układem funkcjonalno – użytkowym w skali 1:50; – widok witryny Kawiarni od strony zachodniej (od strony budynku Maszynowni), przygotowany w kolorze, w skali 1:50; na rysunku należy uwzględnić proponowaną lokalizację i wygląd szyldu; – widoki witryny Kawiarni od strony północnej, południowej i wschodniej, w skali 1:50; na rysunku należy uwzględnić proponowaną lokalizację i wygląd szyldu; – przekrój Lokalu (wzdłuż osi przekroju E-E rys. arch), w skali 1:50; – koncepcję proponowanych mebli stanowiących wyposażenie Sali konsumpcyjnej, wraz z opisem materiałów i kolorów; – minimum 3 wizualizacje całej przestrzeni Sali konsumpcyjnej wraz z witryną Kawiarni z różnych ujęć. <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 25 % = 25 pkt (maksymalnie)
3.	Atrakcyjność przedstawionej koncepcji oferty gastronomicznej w Przedmiocie najmu. Przy ocenie tego kryterium Wynajmujący będzie brał pod uwagę następujące elementy: A. Czy oferta gastronomiczna jest zróżnicowana i atrakcyjna dla potencjalnych klientów, w szczególności czy obejmuje produkty skierowane do różnych grup konsumentów (dzieci, młodzież, dorośli, wegetarianie, itp.) w podziale na: – napoje zimne,

	– napoje ciepłe, – desery i wyroby cukiernicze, – przekąski zimne, – przekąski ciepłe. B. Czy oferta gastronomiczna zawiera opis założeń cenowych (Wynajmujący będzie zwłaszcza oceniał stopień konkretyzacji założeń cenowych Oferenta, zróżnicowanie cenowe oferowanych produktów, atrakcyjność założeń cenowych dla klientów). C. W jakie urządzenia i sprzęt gastronomiczny będzie wyposażony Lokal (np. ilość, klasa i wydajność ekspresów do kawy). D. Proponowany przez Oferenta sposób obsługi klientów. <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 25 % = 25 pkt (maksymalnie)
4.	Doświadczenie Oferenta (okres prowadzenia działalności gastronomicznej, ilość posiadanych lokali gastronomicznych, doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej w typie kawiarni). <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 10 % = 10 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 4 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia postępowania konkursowego. Najemca najpóźniej w dniu podpisania Umowy najmu ustawi na rzecz Wynajmującego zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości trzykrotności sumy miesięcznego czynszu brutto.
- 3) Umowa najmu zostanie zawarta na okres 5 lat od daty podpisania umowy najmu. Wzór Umowy najmu lokalu użytkowego stanowi Załącznik nr 4. W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy Oferenta, który przedłożył najkorzystniejszą ofertę, EC1 zatrzymuje wadium wpłacone

przez takiego Oferenta oraz jest uprawnione do odstąpienia od zawarcia Umowy z tym oferentem, a także będzie uprawnione do żądania naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

- 4) Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego w terminie zawartym w Harmonogramie, stanowiącym załącznik nr 6 do Zaprośzenia oraz zgodnie z warunkami zawartej Umowy.
- 5) 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.