

Istotne warunki postępowania prowadzonego na zasadach zawartych w Kodeksie Cywilnym, którego przedmiotem jest wybór Najemcy lokalu użytkowego Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej.

1. Wynajmujący

Teatr im. Juliusza Słowackiego w Krakowie
Plac Św. Ducha 1
31-023 Kraków

Nr telefonu: (12) 424 45 23, (012) 424 45 60

Osoba do kontaktu: Joanna Poznańska – Wąsik, Kierownik Działu Administrowania Majątkiem Teatru

2. Przedmiot najmu:

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy składający się z jednego pomieszczenia o powierzchni 25, 67 m² w budynku Głównym Teatru Pl. Św. Ducha 1, przeznaczony na bufet pracowniczy.

Preferowani będą Najemcy posiadający doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej, w szczególności prowadzący w chwili obecnej taką działalność w podobnym zakresie.

Przedmiot najmu musi zostać, zgodnie z życzeniem Wynajmującego, przeznaczony jedynie na prowadzenie działalności gastronomicznej.

Wynajmujący oczekuje od Najemcy zagospodarowania lokalu stanowiącego przedmiot najmu z przeznaczeniem na bufet pracowniczy. Ze względu na specyfikę pracy w Teatrze- system „dwurazowy” tj. zarówno artyści jak i obsługa techniczna pracują i rano (próby, spektakle) i wieczorem (spektakle), Wynajmujący w trosce o swoich pracowników pragnie zapewnić im miejsce, gdzie mogą odpocząć i posilić się. Bufet pracowniczy powinien być czynny w godzinach od 10.00 do 14.00 oraz od 18.00 do końca spektaklu wieczornego to jest do ok. 22.00. Wynajmujący oczekuje od Najemcy preferencyjnego traktowania pracowników Teatru, co ma mieć wyraz w kalkulacji cen posiłków oferowanych w bufecie pracowniczym.

Na przedmiot najmu składać się będzie także najem przestrzeni w Budynku Głównym Teatru na potrzeby organizacji tzw. bufetów antraktowych w formie mobilnych stolików podczas spektakli. Działalność ta będzie polegać na sprzedaży napojów gorących i zimnych, słodczy, przekąsek, napojów alkoholowych przed oraz w przerwach spektakli Teatru. Forma tej działalności jest dowolna jednak nie może ona utrudniać sprawnego przemieszczania się widzów. Dotychczas polegała ona na usytuowaniu 3 stołów (dwa na westybulu, jeden obok wejścia na foyer). Działalność bufetów antraktowych nie jest działalnością całoroczną i dotyczy sezonu artystycznego(zazwyczaj od września do lipca). Wyposażenie do tej części zadania musi być spełniać warunki estetyczne i być dopasowane stylistycznie do wnętrza foyer i westybulu Teatru. Wynajmujący ma prawo wskazać określony wygląd stołów, kolory nakryć i ubrań dla obsługi punktów bufetowych.

Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu oraz podczas antraktów, po uzyskaniu stosownych koncesji. Nieuzyskanie koncesji przez Najemcę uprawniać będzie strony do wypowiedzenia umowy najmu.

Specyfika działalności Teatru związana jest z miesięczną przerwą sezonową w okresie od połowy lipca do połowy sierpnia każdego roku, kiedy to w Teatrze nie są wystawiane spektakle, mogą natomiast mieć miejsce imprezy zewnętrzne (konferencje itp.) Najemca musi być świadomy powyższego faktu, który może wpływać na ilości osób korzystających z bufetu pracowniczego. Wynajmujący nie dopuszcza zmiany warunków umowy, w tym wysokości stawki czynszowej, w okresie przerwy sezonowej. Najemca winien skalkulować miesięczną stawkę czynszu w taki sposób, uwzględniając fakt ewentualnej mniejszej ilości osób korzystających z bufetów antraktowych oraz fakt, że w okresie przerwy sezonowej bufet pracowniczy jest nieczynny (czynsz za bufet płatny jest przez cały rok).

Wynajmujący zaprasza zainteresowanych do obejrzenia przedmiotu najmu od pn. do pt. w godz. 11.00 do 13.00, po telefonicznym uprzedzeniu Kierownika Działu Administrowania Majątku o zamiarze obejrzenia lokali - tel. 12 424 45 23 oraz 12 424 45 60. Wynajmujący na życzenie Najemcy udostępni plany lokalu użytkowego stanowiącego przedmiotu najmu.

3. Opis procedury wyboru Najemcy.

Przedmiotowe postępowanie będzie prowadzone na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.

W postępowaniu mogą brać udział jedynie Najemcy, którzy prowadzą działalność gospodarczą i nie zalegają z zapłatą podatków oraz składek ZUS.

Postępowanie będzie dwuetapowe. W pierwszym etapie potencjalni Najemcy będą składać pisemne oferty, proponując stawkę czynszu oraz ewentualnie dodatkowe świadczenia na rzecz Wynajmującego.

Oferty należy złożyć w terminie do 04 czerwca 2018r. do godz. 12.00, w kancelarii Teatru. Pl. Św. Ducha 1. Otwarcie ofert nastąpi 04 czerwca o godz. 12.30, w siedzibie Wynajmującego, Pl. Św. Ducha 1. W pierwszym etapie wybrane zostaną max. 3 oferty z najwyższym czynszem za lokal.

Oferta musi być złożona w formie pisemnej i musi zawierać:

- 1) dane Najemcy (nazwa, siedziba, adres, nr telefonu, NIP, numer REGON),
- 2) oświadczenie, że Najemca akceptuje istotne warunki postępowania określone przez Teatr,
- 3) wskazanie miesięcznej kwoty czynszu netto oraz brutto za przedmiot najmu,
- 4) wskazanie dodatkowych świadczeń na rzecz Wynajmującego,
- 5) następujące dokumenty:
 - aktualny (wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania ofert) odpis z rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej,
 - zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że najemca nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,

- zaświadczenie z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że Najemca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

Drugi etap przedmiotowego postępowania polegał będzie na przeprowadzeniu negocjacji z oferentami, których oferty wybrane zostały w etapie pierwszym. Negocjacje będą dotyczyć:

- 1) uszczegółowienia koncepcji prowadzenia działalności, w tym ewentualne doposażenie oraz aranżacja wnętrza bufetu,
- 2) ustalenia opłaty, jaką Najemca będzie uiszczał za sprzedaż napojów (również alkoholowych) i słodczy podczas spektakli teatralnych (bufetów) oraz koncepcji organizacji tej sprzedaży,
- 3) cen posiłków w bufecie pracowniczym oraz zniżki preferencyjnej dla pracowników Teatru obowiązującej w bufecie pracowniczym,
- 4) dodatkowych inicjatyw i sugestii Najemcy.

Negocjacje będą prowadzone w terminie od dnia 05 czerwca do dnia 08 czerwca 2018r.

Umowa najmu zostanie zawarta z oferentem, którego kompleksowa oferta po negocjacjach, w tym w szczególności zakres świadczeń, usługi dodatkowe z uwzględnieniem wysokości czynszu oraz koncepcji prowadzenia działalności w przedmiocie najmu okaże się najkorzystniejsza dla Wynajmującego,

Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany warunków postępowania oraz jego unieważnienia.

4. Okres, na jaki zostanie zawarta umowa najmu.

W wyniku przedmiotowego postępowania zostanie zawarta umowa najmu na czas oznaczony 5 lat od daty zawarcia umowy najmu.

5. Obowiązki Najemcy.

Do obowiązków Najemcy będzie należeć:

- 1) zapłata na rzecz Wynajmującego czynszu w ustalonej wysokości w ustalonym terminie,
- 2) uiszczanie opłat za zużywane media, w związku z prowadzoną działalnością,
- 3) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu.

W przypadku prowadzenia prac remontowych lub adaptacyjnych przez Najemcę, Wynajmujący nie przewiduje partycypowania w kosztach niniejszych prac. Przeprowadzane adaptacje czy przebudowa pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu muszą być wykonywane w sposób zgodny z przepisami określającymi zasady korzystania z obiektów budowlanych po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego oraz stosownych opinii, uzgodnień i zezwoleń organów nadzoru budowlanego i innych właściwych organów. Obowiązek uzyskania niezbędnych pozwoleń i przekazania ich Wynajmującemu będzie spoczywał na Najemcy.

Kraków, 24 maja 2018r.

Z CA DYREKTORA

Joanna Krupska