

Istotne warunki postępowania przetargowego prowadzonego na zasadach zawartych w Kodeksie Cywilnym, którego przedmiotem jest wybór Najemcy lokalu użytkowego znajdującego się w obiekcie Małopolskiego Ogrodu Sztuki 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 61

Osoby do kontaktu: **Joanna Poznańska-Wąsik** –Kierownik Działu Administrowania Majątkiem Teatru

2. Przedmiot najmu:

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy mieszczący się w budynku Małopolskiego Ogrodu Sztuki w Krakowie ul. Rajska 12 będącego własnością Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie:

- lokal użytkowy składający się z sali konsumpcyjnej (147,60 m²) oraz 4 pomieszczeń zaplecza (w tym jedna toaleta) o całkowitej powierzchni 200,74 m² – budynek Małopolskiego Ogrodu Sztuki w Krakowie, ul. Rajska 12, poziom parteru(zero).

Poszukiwani są Najemcy posiadający doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej. Preferowani będą Najemcy łączący działalność gastronomiczną(kawiarnianą) z ofertą księgarską, w szczególności prowadzący w chwili obecnej taką działalność w podobnym zakresie. Wynajmujący przewiduje możliwość organizacji z Najemcą wspólnych przedsięwzięć kulturalnych.

Przedmiot najmu nie jest w pełni wyposażony. Najemca będzie musiał zaaranżować i wyposażyć wnętrze zgodnie z własnym projektem aranżacji, w uzgodnienie z Wynajmującym, na własny koszt.

Wszelkie wymagane prawem zgody na prowadzenie działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu, Najemca ma obowiązek uzyskać swoim staraniem oraz na swój koszt.

Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu, po uzyskaniu przez Najemcę stosownych koncesji.

Wynajmujący zaprasza zainteresowanych do obejrzenia przedmiotu najmu, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu (nr tel. 12 424 45 23 lub 603 931 609). Wynajmujący na życzenie Najemcy udostępni plany i rzuty lokali wchodzących w skład przedmiotu najmu.

3. Opis procedury wyboru Najemcy.

Przedmiotowe postępowanie przetargowe 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 stawki czynszu oraz wstępną koncepcję prowadzenia działalności w przedmiocie najmu. Wstępna koncepcja prowadzenia działalności musi uwzględniać charakter obiektu, w których prowadzona będzie działalność gastronomiczna.

Oferty należy złożyć w terminie **do 27.11.2023r. do godz.12.00**, w kancelarii Teatru. Pl. Św. Ducha 1 lub mailowo na adres: wasik@teatrwwrakowie.pl. Otwarcie ofert nastąpi dnia **27.11.2023r. o godz. 12.30**, w siedzibie Wynajmującego, Pl. Św. Ducha 1. W pierwszym etapie wybrane zostaną max. 3 oferty z najwyższym czynszem za lokale, spełniające warunek zgodności wstępnej koncepcji z wytycznymi Wynajmującego.

Oferta musi być złożona w formie pisemnej i musi zawierać:

- 1) dane Najemcy (nazwa, siedziba, adres, nr telefonu, NIP, numer REGON) oraz wskazanej osoby do kontaktu,
- 2) oświadczenie, że Najemca akceptuje istotne warunki postępowania określone przez Teatr,
- 3) wskazanie stawki czynszowej netto za m2 :
lokal użytkowy składający się z sali konsumpcyjnej oraz 4 pomieszczeń zaplecza (w tym jedna toaleta) o całkowitej powierzchni 200,74 m2 – budynek Małopolskiego Ogrodu Sztuki w Krakowie, ul. Rajska 12, poziom parteru(zero), przeznaczony na kawiarnię (**minimalna kwota czynsz to: 20 000 zł netto/miesiąc**),
- 4) koncepcję prowadzenia działalności w przedmiocie najmu, w tym ofertę gastronomiczną oraz założenia aranżacji wnętrza przeznaczonego na kawiarnię.
- 5) następujące dokumenty:
 - aktualny (wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące 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 oferty gastronomicznej, planowanej dodatkowej oferty(np. księgarnia) oraz ewentualnej aranżacji wnętrza kawiarni, przedstawionych przez oferenta w pierwszym etapie postępowania,

- 2) dodatkowych inicjatyw i sugestii Najemcy.

Negocjacje będą prowadzone w terminie **od dnia 28.11.2023r. do dnia 11.12.2023r.**

Umowa najmu zostanie zawarta z oferentem, którego oferta po negocjacjach okaże się najkorzystniejsza dla Wynajmującego, z uwzględnieniem proponowanej wysokości kwoty czynszu oraz koncepcji prowadzenia działalności w przedmiocie najmu.

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 3 lat od daty zawarcia umowy najmu.

5. Obowiązki Najemcy.

Do obowiązków Najemcy będzie należeć:

- 1) zapłata na rzecz Wynajmującego czynszu w ustalonej wysokości zgodnej ze złożoną ofertą, 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.
- 4) wniesienie kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu płatną w dwóch ratach - pierwsza rata winna być wniesiona najpóźniej w chwili zawierania umowy, kolejna w terminie do trzech miesięcy od daty zawarcia umowy. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie wszelkich należności związanych z umową najmu i zostanie rozliczona według wartości nominalnej po zakończeniu okresu najmu.

W przypadku prowadzenia przez Najemcę prac adaptacyjnych i/lub remontowych, Wynajmujący nie przewiduje partycypowania w kosztach niniejszych prac. Przeprowadzane adaptacje 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, 10 listopada 2023r.

Dyrektor Naczelny i Artystyczny



Krzysztof Głuchowski