

REGULAMIN KONKURSU OFERT

**na najem powierzchni przeznaczonej do prowadzenia kawiarni na terenie kompleksu
Arthouse Kołowa przy ul. Kołowej 24 w Warszawie.**

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przeprowadzenia konkursu ofert na najem powierzchni przeznaczonej do prowadzenia działalności gastronomicznej – kawiarni.
2. Organizatorem konkursu jest Dom Kultury Świt w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy, z siedzibą w Warszawie (03-371), ul. Piotra Wysockiego 11 zwany dalej „Wynajmującym”.
3. Konkurs ma charakter otwarty i prowadzony jest z zachowaniem zasad przejrzystości, równego traktowania oferentów oraz uczciwej konkurencji.
Powstająca kawiarnia jest odpowiedzią na realne potrzeby użytkowników: uczestników treningów, rodzin i mieszkańców, uczestników wydarzeń. To miejsce ma być przestrzenią odpoczynku, miejscem spotkań przed i po zajęciach, naturalnym „sercem społecznym” obiektu. Kawiarnia ma pełnić szczególną rolę: wzmacniać relacje sąsiedzkie, budować lokalną tożsamość, wspierać działania Domu Kultury „Świt”. Przestrzeń kawiarni będzie również: miejscem kameralnych wydarzeń, spotkań autorskich, mikro koncertów i wystaw. Dlatego istotne jest zaprojektowanie elastycznej przestrzeni, z możliwością ustawienia sceny/podestów w lokalu lub na tarasie z miejscami dla publiczności (ok. 40 osób).

§ 2. Przedmiot najmu

1. Najem lokalu użytkowego przeznaczonego na kawiarnię: lokal zamknięty na poziomie 0 (108,11 m²) oraz taras otwarty na poziomie 1 (192 m²).
Lokal na poziomie 0 jest w stanie deweloperskim: tynki, doprowadzona instalacja elektryczna, wentylacja. Taras wykończony deskami z dwoma pomieszczeniami na zaplecze oraz z szybem na windę gastronomiczną do montażu i zakupu przez Najemcę. Najemca wykańcza lokale na własny koszt, na podstawie przedłożonego do zaakceptowanego przez Organizatora projektu.
2. Lokal znajduje się w nowo wybudowanym budynku ARTHOUSE Kołowa przy ul. Kołowej 24 w Warszawie. Arthouse Kołowa to przestrzeń łącząca kulturę, sport i działania społeczne. Kawiarnia będzie pełnić funkcję integracyjną i społeczną.
3. Najem obejmuje możliwość prowadzenia kawiarni oraz korzystania z tarasu widokowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami bezpieczeństwa.
4. Kawiarnia powinna oferować napoje (kawa, herbata, napoje zimne), przekąski słodkie i słone, lekką ofertę gastronomiczną dostosowaną do charakteru miejsca (dania lunchowe w godz. 12:00 – 21:00). Preferowane są rozwiązania szybkie, dostępne cenowo i przyjazne użytkownikom obiektu. Punkt będzie czynny od poniedziałku do niedzieli w godzinach 9:00 - 21:00.
5. Dom Kultury Świt ma prawo organizować wydarzenia 2 razy w miesiącu.
Najemca zapewnia możliwość aranżacji przestrzeni (scena, podesty, sprzęt nagłośnieniowy i oświetleniowy po stronie DKŚ).
6. Oględziny powierzchni przeznaczonej pod kawiarnię możliwe będą po wcześniejszym telefonicznym umówieniu terminu. Tel. kontaktowy 571-225-518,
e- mail: administracja@dkswit.com.pl

§ 3. Kwota wywoławcza

1. Oferta winna zawierać propozycję miesięcznej kwoty czynszu najmu:
 - za powierzchnię 108,11 m² (bez tarasu) nie mniejszą niż 4.324,40 zł netto;
 - za powierzchnię tarasu nie mniejszą niż 1.920,00zł netto
2. Czynsz za powierzchnię 108,11 m² będzie naliczany co miesiąc, natomiast czynsz za taras naliczany będzie wyłącznie w okresie minimalnego funkcjonowania tarasu. Minimalny okres funkcjonowania tarasu jest od 1 maja do 30 września każdego roku. Oferent może zadeklarować: wydłużenie okresu funkcjonowania tarasu przy zachowaniu tej samej proporcji czynszu.
3. Czynsz obejmuje opłaty za centralne ogrzewanie, wodę oraz odprowadzanie ścieków.
4. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił koszty związane z wywozem odpadów gastronomicznych, serwisem separatora tłuszczu, usługami telekomunikacyjnymi oraz innymi usługami zamawianymi indywidualnie.
5. Najemca będzie ponadto obciążony przez Wynajmującego opłatą za zużytą energię elektryczną oraz dystrybucję energii elektrycznej. Wynajmujący wystawi fakturę VAT z terminem płatności 14 dni w oparciu o comiesięczny odczyt podlicznika energii elektrycznej.

§ 4. Okres najmu

1. Umowa najmu zostanie zawarta na okres od dnia podpisania umowy do dnia 25 września 2028 r.
2. Planowany termin rozpoczęcia działalności: lipiec-sierpień 2026r.
3. W przypadku zawarcia przez Dom Kultury Świt na kolejny okres umowy ustanowienia użytkowania gruntu wraz z budynkiem, w którym znajduje się przedmiot najmu, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres przez tego samego najemcę, bez konieczności przeprowadzania postępowania konkursowego.

§ 5. Oferta

1. Oferta powinna zawierać:
 - dane Oferenta,
 - aktualny odpis z CEIDG lub KRS,
 - proponowaną wysokość miesięcznego czynszu netto,
 - opis koncepcji gastronomicznej,
 - opis lub wizualizację aranżacji lokalu i tarasu,
 - informacje o doświadczeniu,
 - referencje (jeżeli Oferent posiada).
2. Oferta powinna być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta.
3. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest złożenie prawidłowej oferty zgodnej z terminem i wymaganiami określonymi w niniejszym regulaminie.
4. Oferta (wypełniony druk formularza oferty wraz z załączonymi dokumentami) powinna być złożona w zamkniętej kopercie formatu A4, ostemplowanej pieczęcią oferenta bądź podpisanej w miejscu zaklejenia.

5. Na kopercie umieszcza się nazwę oferenta oraz napis „oferta – najem powierzchni pod działalność gastronomiczną – kawiarnia.
6. Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Organizator otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu, przed upływem terminu do składania ofert.
7. Przed złożeniem oferty, Oferent może zwrócić się o wyjaśnienia dotyczące wszelkich wątpliwości związanych z warunkami konkursu oraz dokonać wizji lokalnej powierzchni przeznaczonej do wynajmu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 6. Termin składania ofert

1. Termin składania ofert upływa dnia 30 czerwca 2026 r. o godz. 11:00.
2. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

§ 7. Komisja Konkursowa

1. Konkurs przeprowadza Komisja Konkursowa powołana przez Wynajmującego.
2. Komisja dokonuje oceny formalnej i merytorycznej ofert.
3. Komisja może wezwać Oferentów do złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów.

§ 8. Kryteria oceny ofert

1. Koncepcja 40%

Ocena w ramach kryterium koncepcji uwzględnia w szczególności konkretność, realność oraz dopasowanie proponowanych rozwiązań do specyfiki obiektu. Ocenie podlega całościowa koncepcja prowadzenia kawiarni, w szczególności: dopasowanie do charakteru miejsca (kultura + sport + społeczność), funkcjonalność oferty gastronomicznej (napoje, przekąski słodkie i słone), sposób organizacji pracy lokalu i obsługi użytkowników, uwzględnienie potrzeb różnych grup odbiorców (dzieci, młodzież, sportowcy, mieszkańcy), gotowość do współpracy z Domem Kultury „Świt”, możliwość organizacji wydarzeń (np. spotkań autorskich, wystaw, małych koncertów), elastyczność aranżacji przestrzeni (np. możliwość ustawienia podestów, sceny, ekspozycji).

Skala oceny:

0–10 pkt – koncepcja słaba, ogólna, niedostosowana

Komisja przyznaje, gdy:

- brak odniesienia do charakteru miejsca (sport/kultura/społeczność),
- menu bardzo podstawowe (np. tylko kawa + gotowe produkty),
- brak informacji o sposobie obsługi klientów,
- brak odniesienia do różnych grup użytkowników,
- brak odniesienia do wydarzeń i współpracy z Domem Kultury Świt,
- brak opisu organizacji przestrzeni,
- koncepcja ogólna, hasłowa, bez konkretów.

11–25 pkt – koncepcja poprawna, częściowo dopasowana

Przyznaje się, gdy koncepcja zawiera część poniższych elementów: menu, obsługa i funkcjonowanie, dopasowanie do miejsca, przestrzeń

26–40 pkt – koncepcja bardzo dobra, spójna, dopracowana i odpowiadająca na potrzeby miejsca

Przyznaje się, gdy koncepcja jest kompletna i zawiera większość poniższych elementów: MENU (różnorodność, dostępność cenowa), ORGANIZACJA I OBSŁUGA (jasno opisane godziny działania, sposób obsługi, konkretne rozwiązania dla różnych grup, elastyczna aranżacja (np. przestawne meble). Maksymalną liczbę punktów (36–40 pkt), otrzyma oferent, jeśli koncepcja pokazuje, że oferent **rozumie Arthouse Kołowa jako ekosystem**, a nie tylko lokal gastronomiczny.

2. Czynsz 40%, ZASADY USTALENIA CZYN SZU

Czynsz za lokal - Oferent wskazuje miesięczne kwoty czynszu netto za najem lokalu oraz za najem tarasu.

SPOSÓB OCENY OFERTY

Do oceny przyjmuje się **łączną wartość czynszu w skali roku**, obliczoną według wzoru:
czynsz roczny = (czynsz miesięczny lokalu × 12 miesięcy)

PUNKTACJA

1. Najwyższa oferta (najwyższy czynsz roczny) otrzymuje **40 pkt**
2. Pozostałe oferty:

liczba punktów = czynsz roczny oferty badanej / najwyższy czynsz roczny × 40 liczba punktów

1. Wynik zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.
2. Ocenie podlega wyłącznie czynsz netto, oferent zobowiązany jest wskazać: miesięczny czynsz za lokal oraz taras i deklarowany okres funkcjonowania tarasu. Brak wskazania okresu funkcjonowania tarasu oznacza przyjęcie minimalnego okresu (1.05–30.09).

Zaproponowana wysokość czynszu powinna uwzględniać charakter działalności oraz konieczność zapewnienia stabilnego i jakościowego prowadzenia kawiarni. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wezwania oferenta do złożenia wyjaśnień."

3. Doświadczenie OFERENTA 20% - 20 PKT

Ocenie podlega doświadczenie oferenta w prowadzeniu punktów gastronomicznych z możliwością konsumpcji na miejscu. Za punkt gastronomiczny uznaje się lokal lub miejsce sprzedaży oferujące przygotowanie i podawanie produktów do spożycia na miejscu (np. kawiarnia, bistro, lokal gastronomiczny, prowadzony min. 12 miesięcy.

Punkty przyznaje się w zależności od liczby prowadzonych punktów gastronomicznych:

- 5 pkt – prowadzenie 1 punktu gastronomicznego
- 10 pkt – prowadzenie 2 punktów gastronomicznych
- 15 pkt – prowadzenie 3 punktów gastronomicznych
- 20 pkt – prowadzenie więcej niż 3 punktów gastronomicznych

WYMAGANIA DOKUMENTACYJNE (OBOWIĄZKOWE)

Warunkiem przyznania punktów jest przedstawienie przez oferenta dokumentów potwierdzających doświadczenie.

Oferent zobowiązany jest załączyć do oferty:

1. **Wykaz prowadzonych punktów gastronomicznych**, zawierający co najmniej:
 - nazwę punktu, adres, okres prowadzenia działalności (od–do),
 - charakter działalności (np. kawiarnia, bistro),
 - informację o możliwości konsumpcji na miejscu.
2. **Dokumenty potwierdzające prowadzenie działalności**, np.:
 - referencje,
 - umowy najmu lub dzierżawy,
 - wskazanie wynajmującego / właściciela lokalu,
 - inne dokumenty potwierdzające faktyczne prowadzenie punktu.

ZASADY OCENY

1. Punkty przyznawane są wyłącznie za punkty gastronomiczne:
 - potwierdzone dokumentami,
 - spełniające warunek konsumpcji na miejscu.
2. W przypadku braku dokumentów, niepełnych informacji, braku możliwości weryfikacji komisja ma prawo nie uwzględnić danego punktu w ocenie i przyznać odpowiednio niższą liczbę punktów.

Komisja zastrzega sobie prawo do weryfikacji przedstawionych informacji, w tym kontaktu ze wskazanymi podmiotami lub wynajmującymi.

§ 9. Rozstrzygnięcie konkursu

1. Komisja dokonuje otwarcia ofert w kolejności ich złożenia oraz:
 - Sprawdza czy oferta nie została naruszona,
 - Sprawdza czy oferta zawiera wymagane dokumenty określone w regulaminie konkursowym,
 - Kwalifikuje które oferty zostały zakwalifikowane do rozpatrzenia komisji.
2. Komisja dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej.
3. Po zakończeniu postępowania konkursowego Komisja sporządza protokół, który jest przekazywany Dyrektorowi Domu Kultury Świt celem akceptacji wnioskowanego przez Komisję wyboru najkorzystniejszej oferty.
4. Postępowanie konkursowe uważa się za zamknięte z datą z jaką Dyrektor Domu Kultury Świt zaakceptował rozstrzygnięcie konkursu bądź zdecydował o pozostawieniu bez wyboru którejkolwiek z ofert.

§10. Wynik konkursu ofert

Informację o wyniku konkursu ofert Przewodniczący Komisji przekazuje jego uczestnikom w formie pisemnej, w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zamknięcia postępowania konkursowego oraz w tym samym terminie wywiesza na tablicy ogłoszeń siedziby Domu Kultury Świt przy ul. Wysockiego 11 w Warszawie oraz umieszcza na stronie internetowej.

§11. Związanie ofertą

1. Oferent jest związany ofertą przez okres 14 dni, licząc od upływu terminu składania ofert.

§ 12. Ważność konkursu

1. Konkurs może się odbyć, jeżeli wpłynęła przynajmniej jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w ogłoszeniu o konkursie ofert.
2. Konkurs uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:
 - Nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu,
 - Żaden z uczestników konkursu nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu,
 - Komisja odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej z ofert.

§13. Umowa najmu

1. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty ogłoszenia wyniku konkursu.
2. Nieprzystąpienie przez oferenta do podpisania umowy w ww. terminie upoważnia Dyrektora Domu Kultury Świt do odstąpienia od zawarcia umowy.
3. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu Konkursowego. Warunki umowy nie podlegają negocjacjom.
4. Umowę najmu z oferentem, który wygrał konkurs ofert, zawiera Dyrektor Domu Kultury Świt
5. Wybrany oferent dokona wpłaty kaucji na rzecz Wynajmującego w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi brutto, o którym mowa w §7 pkt. 1 wzoru umowy najmu, na rachunek bankowy, który zostanie wskazany przez zawarciem umowy.

§14 Prawa Organizatora

Dyrektorowi Domu Kultury Świt przysługuje prawo zamknięcia postanowienia konkursowego bez wyboru którejkolwiek z ofert.

§ 15. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do Regulaminu stanowią jego integralną część.

Załączniki do Regulaminu Konkursu Ofert:

1. Formularz ofertowy
2. Projekt umowy najmu