

REGULAMIN
profilowanego konkursu ofert na najem lokali użytkowych nr 45/2022
wchodzących w skład zasobu lokali m.st. Warszawy na obszarze Dzielnicy Śródmieście na prowadzenie
działalności kulturalnej, artystycznej, twórczej, promocji kultury lub edukacji kulturalnej
z możliwością prowadzenia małej gastronomii/kawiarni

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Konkurs jest organizowany przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
2. Konkurs zostanie przeprowadzony w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy (zwanego dalej „ZGN”), przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.
3. Konkurs został ogłoszony na podstawie uchwały Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr 10031/2022 z dnia 14.09.2022 r.
4. W konkursie mogą uczestniczyć wyłącznie organizacje pozarządowe realizujące zadania w zakresie kultury i sztuki zgodnie z ustawą o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1327z późn. zm.), prowadzące działalność w sferze kultury, dla których działalność ta jest celem statutowym i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, działające samodzielnie lub we współpracy z podmiotami komercyjnymi, które to podmioty komercyjne posiadają PKD odpowiednie dla rodzaju planowanej w lokalu działalności (wówczas umowa najmu zostanie zawarta na zasadach współnajmu).
5. Podmioty składające ofertę w konkursie, muszą być na dzień złożenia oferty wpisane do KRS lub innego odpowiedniego rejestru oraz posiadać NIP. Oferty złożone przez podmioty niespełniające ww. wymogu lub będące w trakcie organizacji, nie będą rozpatrywane.
6. Warunki konkursu ofert są zawarte w niniejszym regulaminie. Zgłoszenia niespełniające wymogów konkursu nie będą rozpatrywane.
7. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy zastrzega sobie prawo wycofania lokalu wystawionego do konkursu, nie później niż na dwa dni przed ostatecznym terminem składania ofert oraz unieważnienia konkursu w całości lub w części na każdym jego etapie, bez podania przyczyn.

§ 2 Lokale użytkowe

1. Lokale przeznacza się na prowadzenie działalności kulturalnej, artystycznej, twórczej, promocję kultury lub edukacji kulturalnej, zwanej dalej „działalnością kulturalną”, z możliwością prowadzenia małej gastronomii/kawiarni¹ jako działalności towarzyszącej na powierzchni nie większej niż 49% całkowitej powierzchni lokalu.

¹Zgodnie z uchwałą ZDŚ nr 6766/2021 z dnia 7.07.2021 r. kategoria ta obejmuje wykorzystanie lokalu na działalność gastronomiczną, polegającą na podawaniu gotowych posiłków, przekąsek, napojów, lub sporządzonych po krótkim procesie obróbki. W swojej działalności najemca nie korzysta z pełnego zaplecza kuchennego.

2. Listę lokali użytkowych przeznaczonych do konkursu ofert stanowi **załącznik nr 1** do regulaminu. Wśród informacji o lokalach zawartych w załączniku nr 1 zamieszczono m.in. informację o ochronie konserwatorskiej. W celu ustalenia informacji o znanych zaleceniach konserwatorskich w stosunku do konkretnego budynku należy skontaktować się z Działem Technicznym ZGN, przy ul. Szwoleżerów 5. W zależności od zakresu prac planowanych przez nowego najemcę, może to wymagać dodatkowych zaleceń/opinii Konserwatora Zabytków.
3. W celu obejrzenia lokalu, uzyskania informacji o lokalu, w tym o jego stanie technicznym, a także zapoznaniem się z projektem protokołu zdawczo–odbiorczego należy skontaktować się z właściwą Administracją Domów Komunalnych (ADK). Obejrzenie lokalu będzie możliwe wyłącznie po wcześniejszym umówieniu się.

§ 3 Terminy konkursu

1. Ofertę na najem lokalu - w formie wymaganej warunkami konkursu, należy złożyć w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5 w Kancelarii (bezpośrednio przy wejściu do budynku) **od dnia 24.10.2022 r. do dnia 24.11.2022 r. do godz. 9:30.**
2. Oferty dostarczone po wyżej wymienionym terminie nie będą przyjmowane.
3. Do potwierdzenia godziny wyznaczonej na koniec składania ofert wykorzystany zostanie oficjalny pomiar czasu podawany przez rozgłośnie radiowe.
4. Osoba składająca ofertę powinna potwierdzić podpisem pod rejestrem przyjęć fakt złożenia oferty. Pracownik przyjmujący oferty, umieszcza ofertę w kasie pancерnej, która jest wykorzystywana wyłącznie w celu przechowywania ofert.
5. Po zakończeniu przyjmowania ofert następuje komisyjne wyjęcie ofert z sejfu, przez przewodniczącego komisji konkursowej wraz z jedną osobą wyznaczoną przez przewodniczącego, spośród grona członków komisji konkursowej.
6. Oferenci mogą wziąć udział w otwarciu ofert przez Komisję Konkursową w dniu 24.11.2022 r. o godz. 10:00 - w siedzibie ZGN, przy ul. Szwoleżerów 5.
W trakcie otwartej części konkursu możliwe będzie składanie oświadczeń oraz wyjaśnień.

§ 4 Składanie ofert w konkursie

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie ZGN przy ul. Szwoleżerów 5 w Kancelarii (parter – bezpośrednio przy wejściu do budynku ZGN) w godzinach pracy ZGN (od poniedziałku do piątku, w godz. 8.00-16.00).
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie dużego formatu ostemplowanej lub podpisanej w miejscach zaklejenia. Na kopercie należy umieścić napis „Oferta w konkursie nr 45/2022”, nazwę oferenta oraz adres i powierzchnię lokalu, którego zgłoszenie dotyczy (np. Oferta w konkursie nr 45/2022, Jan Kowalski, ul. Bracka 18, pow. 68,65 m²).
3. Następnie tak przygotowaną ofertę należy **umieścić w dodatkowej zaklejonej taśmą nieprzezroczystej kopercie** (uniemożliwiającej odczytanie pod światło żadnych danych znajdujących się w środku koperty w tym adresu lokalu czy danych oferenta). Na dodatkowej kopercie winien znajdować się wyłącznie numer konkursu w jakim bierze udział zainteresowany oraz data ogłoszenia (np. Konkurs nr 45/2022 z dnia 24.10.2022 r.).

4. Każdy uczestnik konkursu może złożyć jedno zgłoszenie w ramach konkursu na najem danego lokalu. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal wymagane są odrębne oferty na każdy lokal (tj. zaklejona koperta zawierająca wypełniony formularz oferty oraz komplet kopii wszystkich wymaganych załączników i kopię dowodu wpłaty wadium).
5. Uczestnik konkursu ma prawo do zmiany swojego zgłoszenia przed upływem końcowego terminu składania ofert jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonego zgłoszenia. Wycofanie następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia, które należy załączyć do zgłoszenia zmieniającego.
6. Jeżeli nastąpiłoby przyjęcie większej ilości ofert na najem danego lokalu złożonych przez tego samego oferenta, przy braku załączenia oświadczenia/ń o wycofaniu pozostałych zgłoszeń – zgłoszenia te nie będą rozpatrywane.
7. Oferent może wycofać ofertę przed upływem końcowego terminu składania ofert. Wycofanie oferty następuje poprzez pisemne złożenie oświadczenia woli o wycofaniu oferty przez oferenta, które należy przekazać osobie przyjmującej oferty przed upływem końcowego terminu składania ofert. Oferta taka nie zostaje zwrócona oferentowi, jednak zgodnie z wolą oferenta nie będzie rozpatrywana. Oferentowi przysługuje w tym przypadku możliwość zwrotu wadium wpłaconego w związku z planowanym udziałem w konkursie ofert.

§ 5 Oferta w konkursie

1. Ofertę należy złożyć na formularzu stanowiącym **załącznik nr 2** do regulaminu. Uczestnik konkursu może wypełnić formularz ręcznie lub korzystając z komputera albo maszyny do pisania. Formularz oferty należy złożyć w oryginale. Zmiana treści formularza, nieprawidłowe wypełnienie formularza lub niedopełnienie wymogu złożenia oferty w oryginale skutkuje odrzuceniem oferty. Załączniki należy ponumerować. Ofertę wraz z załącznikami należy sporządzić w języku polskim. Ofertę powinny podpisać osoby uprawnione do reprezentacji wnioskodawcy – zgodnie ze sposobem reprezentacji ujawnionym w KRS lub innym odpowiednim rejestrze albo na podstawie pełnomocnictwa od osób uprawnionych do reprezentacji wnioskodawcy zgodnie ze sposobem reprezentacji ujawnionym w KRS lub innym odpowiednim rejestrze.
2. Elementy oferty konieczne dla jej ważności:
 - 1) adres i powierzchnia lokalu, którego dotyczy złożona oferta;
 - 2) nazwa oraz siedziba oferenta wraz z numerem NIP lub nazwy, siedziby i numery NIP oferentów w przypadku składania wspólnej oferty;
 - 3) numer KRS lub innego dokumentu rejestrowego oferenta lub odpowiednie numery oferentów składających wspólną ofertę;
 - 4) adres do korespondencji, telefon, e-mail oferenta lub oferentów składających wspólną ofertę;
 - 5) określenie zakresu działalności kulturalnej, która będzie prowadzona w lokalu;

- 6) określenie czy w lokalu będzie prowadzona działalność małej gastronomii/kawiarni z określeniem metrażu i zaznaczeniem tej powierzchni na rzucie lokalu²;
 - 7) oferowaną wysokość stawki czynszu za powierzchnię przeznaczoną na działalność kulturalną - zapis liczbowy i słowny oferowanej stawki z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (jednoznacznie, bez tzw. „przedziałów” i innych wariantów),
 - 8) oferowaną wysokość stawki czynszu za powierzchnię przeznaczoną na działalność małej gastronomii/kawiarnię - zapis liczbowy i słowny oferowanej stawki z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (jednoznacznie, bez tzw. „przedziałów” i innych wariantów);
 - 9) informacje o najmowaniu innych lokali od Miasta Stołecznego Warszawy;
 - 10) oświadczenie dotyczące zwrotu wadium w przypadkach określonych w zasadach konkursu;
 - 11) wymagane oświadczenia i zobowiązania, w tym oświadczenie, że uczestnicy konkursu zapoznali się z warunkami konkursu i przyjmują je bez zastrzeżeń; stwierdzenie niezgodności któregośkolwiek ze złożonych oświadczeń ze stanem faktycznym skutkuje odrzuceniem oferty;
 - 12) podpis oferenta/oferentów i data sporządzenia oferty.
3. **Do formularza oferty należy załączyć** obowiązkowo n/w dokumenty – należy umieścić je razem z formularzem oferty w kopercie (brak wymaganych dokumentów skutkuje odrzuceniem oferty):
- 1) **koncepcję planowanej działalności kulturalnej prowadzonej w lokalu wraz z uzasadnieniem**, jak planowana w lokalu działalność kulturalna wpłynie na rozwój oferty kulturalnej dla mieszkańców Warszawy, w szczególności Dzielnicy Śródmieście, integrację lokalnej społeczności oraz kształtowanie pozytywnego wizerunku m.st. Warszawy i Dzielnicy Śródmieście; koncepcja nie może przekraczać 9000 znaków;
 - 2) **koncepcję zagospodarowania lokalu** zawierającą w szczególności:
 - program zagospodarowania funkcjonalno-użytkowego i utrzymania lokalu – w przypadku deklaracji prowadzenia w lokalu małej gastronomii/kawiarni jako działalności towarzyszącej,
 - opis przewidywanego zakresu remontu, modernizacji i adaptacji lokalu,
 - określenie przewidywanej szacunkowej wartości nakładów związanych z remontem i adaptacją lokalu,
 - informację o sposobie pozyskania przez wnioskodawcę środków na remont, adaptację i zagospodarowanie lokalu oraz o źródłach finansowania prowadzonej w lokalu działalności,

² Za powierzchnię wykorzystywaną na małą gastronomię/kawiarnię rozumie się powierzchnię niezbędną do organizacji działalności małej gastronomii/kawiarni oraz powierzchni sali konsumpcyjnej

- wskazanie przewidywanego okresu trwania prac remontowo-adaptacyjnych;
- 3) **opis dotychczasowej działalności** oferenta/offerentów,
 - 4) **ostatnie przyjęte sprawozdanie finansowe** oferenta/offerentów, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 217 z późn. zm.) i składające się z trzech elementów: bilansu, rachunku wyników lub rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej; w przypadku działalności krótszej niż rok – za okres od rejestracji oferenta/offerentów do chwili złożenia oferty;
 - 5) **dokumenty rejestrowe oraz statut** oferenta/offerentów, a w przypadku podmiotów niewpisanych do KRS wyciąg z ewidencji lub inne dokumenty potwierdzające status prawny podmiotu i umocowanie osób go reprezentujących;
 - 6) Bankowe potwierdzenie dokonania przelewu wadium/wydruk z konta elektronicznego – wykonany zgodnie z art. 7 Ustawy Prawo Bankowe. Wadium winno być wpłacone w wysokości wskazanej w warunkach oferty danego lokalu i w formie wskazanej w § 6 regulaminu tj. przelewem (w formie bezgotówkowej z rachunku bankowego na rachunek bankowy).
 - 7) W przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy do oferty należy załączyć oryginał lub kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego w formie pisemnej.
4. Uczestnik konkursu jest związany ofertą w ciągu 60 dni od dnia otwarcia ofert.
 5. W przypadku oferty wygrywającej, gdy podmiot współpracujący jest osobą fizyczną, która na dzień złożenia oferty miała zawieszoną działalność gospodarczą, jest ona zobowiązana do wznowienia prowadzenia działalności gospodarczej w terminie 7 dni od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego. § 6 ust. 4 regulaminu stosuje się odpowiednio.
 6. Do oferty należy załączyć uzupełnioną deklarację „Oświadczenie o zapotrzebowaniu na pojemniki i częstotliwości ich wywozu w skali miesiąca w lokalu użytkowym”. Uzupełnienie deklaracji na etapie składania oferty przyspieszy proces kompletowania informacji potrzebnych do podpisania umowy najmu. W przypadku nie załączenia uzupełnionej deklaracji na etapie składania oferty, oferent Wygrywający konkurs jest zobowiązany do dostarczenia uzupełnionej deklaracji w ciągu 3 dni roboczych od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego. § 6 ust. 4 regulaminu stosuje się odpowiednio.
 7. Do oferty można dołączyć dokumenty i materiały (opinie, recenzje, rekomendacje, materiały prasowe etc.) potwierdzające odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w zakresie prowadzenia działalności kulturalnej.
 8. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia rozmów z przedstawicielami oferenta/offerentów w celu uzyskania dodatkowych informacji dotyczących złożonej przez nich oferty.

9. Oferty i wyjaśnienia złożone po terminie oraz oferty niespełniające wymogów formalnych, w tym z propozycją stawki niższą niż minimalna, nie będą rozpatrywane.

§ 6 Wadium

1. Kwota wadium dla lokalu użytkowego, którą należy wpłacić aby przystąpić do konkursu, wskazana jest na karcie danego lokalu (zał. 1).
2. Wadium należy wnieść przelewem (**w formie bezgotówkowej z rachunku bankowego na rachunek bankowy**) na konto depozytowe Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy: **nr 38 1030 1508 0000 0005 5087 9069**.

Wadium powinno wpłynąć na powyższe konto najpóźniej w ostatnim dniu przyjmowania ofert.

UWAGA: w tytule przelewu należy umieścić:

- nazwę uczestnika konkursu,
- adres lokalu, którego dotyczy wadium,
- i oznaczenie postępowania tj. w tym konkursie ofert będzie to zapis: **Konkurs na Kulturę nr 45/2022**

Jest to niezbędne do weryfikacji czy wadium wpłynęło na rachunek ZGN.

3. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał konkurs nie podlega zwrotowi i zalicza się je na poczet kaucji. Wadium nie podlega zwrotowi zarówno w sytuacji, gdy oferent wygrywający nie podpisał umowy najmu, jak i w sytuacji, gdy umowa najmu zostaje podpisana przez oferenta wygrywającego, jednak nie zostaje skutecznie zawarta, a więc rezygnacja następuje przed przekazaniem kluczy do lokalu.
4. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta, oferent wygrywający konkurs nie zawarł umowy najmu w terminie 30 dni od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu, wadium nie podlega zwrotowi.
5. Oferentom konkursu, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, wadium zostanie zwrócone przelewem na rachunek bankowy, z którego została dokonana wpłata. Zlecenie wykonania przelewu przez ZGN nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu.
6. W przypadku przekroczenia terminu z winy Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy określonego w ust. 5 wadium zwraca się wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.
7. Zwroty wadium wpłaconych przez podmioty, które nie złożyły oferty na najem lokali w ramach zakończonego konkursu, zostaną dokonane na rachunek bankowy, z którego została dokonana wpłata.
8. Od dnia wywieszenia komunikatu Burmistrza o rozstrzygnięciu konkursu oferenci, których oferty zostały rozpatrzone negatywnie, mogą odebrać dokumenty załączone do oferty, z wyłączeniem druku oferty, oświadczeń wymaganych zgodnie z zasadami konkursu ofert i kopii dowodu wpłaty wadium.

§ 7 Pakiet informacyjny

1. Pakiet konkursowy jest zamieszczony na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, na stronach internetowych - www.zgn.waw.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl, na drzwiach lub w witrynie/oknie lokalu, a także jest dostępny w Kancelarii Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5.
2. Pakiety informacyjne o konkursie można pobrać ze strony internetowej www.zgn.waw.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl.
3. Dodatkowe informacje można uzyskać w Dziale Lokali Użytkowych ZGN.
4. Informacje na temat toczących się w stosunku do nieruchomości, na których położone są budynki postępowań administracyjnych w sprawach dawnych nieruchomości hipotecznych z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych są dostępne w Biurze Spraw Dekretowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.
5. Informacje dotyczące doposażenia lokalu w instalację wentylacyjną znajdują się m.in. na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Sanitarnego <http://gis.gov.pl/zywnosc/informacje-dla-przedsiębiorcy/wymagania-higieniczne-system-haccp>.
6. Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, w tym prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą dostępne są na stronie www.zgn.waw.pl oraz w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie.

§ 8 Opis kryteriów oceny oferty

wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny oferty

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja będzie kierowała się następującymi kryteriami i odpowiadającymi im znaczeniami oraz w następujący sposób będzie oceniała spełnienie kryteriów:
 - 1) szczegółowy zakres planowej działalności kulturalnej w lokalu - **waga 70 %**
 - 2) wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność małej gastronomii/kawiarnię – **waga 20 %**
 - 3) wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność kulturalną - **waga 10 %**Oferty będą oceniane przez komisję metodą punktową w skali 100 - punktowej.
2. Ocena ofert zostanie przeprowadzona w oparciu o przedstawione wyżej kryteria.
3. Ocenie będą podlegać wyłącznie oferty nie podlegające odrzuceniu.
4. Najkorzystniejsza oferta otrzyma maksymalną ilość punktów (spośród wszystkich złożonych w konkursie ofert niepodlegających odrzuceniu).
5. Pozostałym oferentom przypisana zostanie odpowiednio mniejsza (proporcjonalnie mniejsza) liczba punktów.
6. Ocena punktowa ofert złożonych dla poszczególnych lokali, w zakresie przedstawionych powyżej kryteriów, zostanie dokonana według następującej zasady:
 - 1) ocena punktowa w zakresie poszczególnych kryteriów wymienionych w ust. 1, będzie liczona następująco:
 - a) **za zakres planowanej działalności kulturalnej w lokalu:**

Oferta może otrzymać maksymalnie 70 pkt (1% = 1 pkt) za zakres planowanej działalności kulturalnej w lokalu.

Łączna ocena punktowa w zakresie działalności kulturalnej w lokalu wynikać będzie z sumy punktów uzyskanej przez oferenta w ramach niżej wymienionych kryteriów szczegółowych:

- wpływ planowanej w lokalu działalności kulturalnej na rozwój oferty kulturalnej dla mieszkańców Warszawy, w szczególności Dzielnicy Śródmieście: 0 – 20 pkt,
- innowacyjność planowanej w lokalu działalności kulturalnej: 0 – 10 pkt,
- unikatowość planowanej w lokalu działalności kulturalnej na obszarze Śródmieścia: 0 – 10 pkt,
- wpływ planowanej w lokalu działalności kulturalnej na integrację lokalnej społeczności: 0 – 15 pkt,
- wpływ planowanej w lokalu działalności kulturalnej na kształtowanie pozytywnego wizerunku m.st. Warszawy i Dzielnicy Śródmieście: 0 – 15 pkt.

Punkty uzyskiwane w ramach poszczególnych kryteriów przyznawane są każdej ofercie indywidualnie i są liczbami naturalnymi (bez miejsc po przecinku). Suma punktów uzyskanych przez danego oferenta w ramach wszystkich kryteriów szczegółowych przeliczana jest na procenty wg wzoru 1 pkt = 1 %.

b) za kryterium - wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność małej gastronomii/kawiarnię Komisja przyzna punkty w następujący sposób:

Oferta może otrzymać maksymalnie 20 pkt (1% = 1 pkt) w zakresie kryterium - wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność małej gastronomii/kawiarnię. Ocena punktowa ofert w zakresie tego kryterium zostanie dokonana według następującej zasady:

- ocena punktowa będzie liczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku,
- ocena punktowa będzie liczona wg. wzoru:
czynsz netto analizowanej oferty / najwyższy zaproponowany czynsz netto ze wszystkich ofert x 20 % x 100 = uzyskane punkty

c) za kryterium - wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność kulturalną Komisja przyzna punkty w następujący sposób:

Oferta może otrzymać maksymalnie 10 pkt (1% = 1 pkt) w zakresie kryterium - wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność kulturalną. Ocena punktowa ofert w zakresie tego kryterium zostanie dokonana według następującej zasady:

- ocena punktowa będzie liczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku,
- ocena punktowa będzie liczona wg. wzoru:
czynsz netto analizowanej oferty / najwyższy zaproponowany czynsz netto ze wszystkich ofert x 10 % x 100 = uzyskane punkty

- Łączna liczba punktów za ofertę = liczba punktów za zakres proponowanej działalności (maks. 70) + liczba punktów za wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność małej gastronomii/kawiarnię (maks. 20) + liczba punktów za wysokość czynszu netto za powierzchnię przeznaczoną na działalność kulturalną (maks. 10)
7. Jeżeli nie będzie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert uzyskają taką samą liczbę punktów (oferty równorzędne), ostateczną decyzję podejmuje Burmistrz.
 8. Spośród ofert spełniających wymogi konkursu Komisja dokonuje wyboru oferty, w trzech etapach:
weryfikacja wstępna (sprawdzenie czy oferty są zgodne z warunkami konkursu pod względem formalnym, ewentualne wezwania do uzupełnień);
weryfikacja merytoryczna (zapoznanie się z ofertami i ich ocena),
wybór oferty (podsumowanie przyznanej wcześniej punktacji).
 9. Wstępnego wyboru oferty dokonuje komisja złożona z przedstawicieli: Wydziału Kultury i Promocji dla Dzielnicy Śródmieście, Biura Kultury Urzędu m.st. Warszawy, Dzielnicowej Komisji Dialogu Społecznego, Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście. Przy wyborze oferty brane będą pod uwagę dane i dokumenty, o których mowa w § 5 ust. 2 i 3.
 10. Szczegółowe warunki działalności kulturalnej prowadzonej w lokalu zostaną zawarte w protokole uzgodnień podpisanym przez osoby reprezentujące oferenta i przez osoby wskazane przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Oferent wygrywający zobowiązany jest do podpisania ww. protokołu z Wydziałem Kultury i Promocji dla Dzielnicy Śródmieście, przed zawarciem umowy najmu.
 11. W przypadku rezygnacji oferenta, którego oferta została wybrana, bądź nie podpisania umowy najmu z innych przyczyn niezależnych od Wynajmującego, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu dwóch miesięcy od daty rozstrzygnięcia konkursu.
 12. Szczegółowy zakres i tryb pracy komisji konkursowych określa Zarządzenie nr 136/2020 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 05.02.2020 r. sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.).

§ 9 Komunikaty

1. **Komunikat o zamknięciu prac komisji konkursowej i wstępnym wyniku konkursu** zostanie wywieszony na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, tablicy ogłoszeń Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Szwolężerów 5, a także zostanie zamieszczony na stronach internetowych - www.zgn.waw.pl www.srodmiescie.warszawa.pl, w terminie **14** roboczych od daty otwarcia ofert.
2. W terminie 3 dni roboczych od daty wywieszenia komunikatu o zamknięciu konkursu uczestnik konkursu może wnieść skargę do Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Burmistrz rozpatruje skargę w terminie 3 dni roboczych od dnia jej otrzymania. Do czasu rozpatrzenia skargi czynności związane z najmem lokalu ulegają wstrzymaniu.

4. **Komunikat Burmistrza o wyniku konkursu** zostanie umieszczony na okres 3 dni roboczych na stronach internetowych - www.srodmiescie.warszawa.pl, www.zgn.waw.pl, oraz zamieszczony na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5, niezwłocznie po rozpatrzeniu ewentualnych skarg.

§10 Umowa

1. Wzór umowy najmu stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego regulaminu, z tym że w umowie najmu zostaną uwzględnione zastrzeżenia wpisane w warunkach konkursu ofert przy danym lokalu. Warunki umowy nie podlegają negocjacom.
2. Umowę najmu z oferentem wygrywającym, zawiera Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy lub osoba upoważniona do działania w jego imieniu.
3. Protokół z uzgodnień, o którym mowa w § 8 ust. 10, stanowić będzie załącznik do umowy najmu i może być opublikowany na stronach internetowych Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Oferent wygrywający będzie miał obowiązek realizacji wszystkich warunków zawartych w protokole.
4. Umowa najmu zawierana jest na okres 10 lat.
5. Oferent wygrywający konkurs, jest zobowiązany, przed podpisaniem umowy najmu, do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości: trzykrotności sumy zaproponowanego czynszu, opłat niezależnych od Wynajmującego i należnego podatku VAT. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego konkurs, zalicza się na poczet kaucji.
6. **Oferent wygrywający konkurs**, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego i zatrzymania wadium przez przeprowadzającego konkurs, **jest zobowiązany do:**
 - 2) dostarczenia w ciągu 3 dni roboczych od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert, uzupełnionej deklaracji „Oświadczenie o zapotrzebowaniu na pojemniki i częstotliwości ich wywozu w skali miesiąca w lokalu użytkowym”, w przypadku nie załączenia jej do oferty (§ 5 ust. 6 regulaminu),
 - 3) dokonania uzupełnienia kaucji gwarancyjnej i podpisania umowy najmu lokalu w terminie **30 dni** od dnia publikacji Komunikatu Burmistrza o wyniku konkursu ofert.
 - 4) dostarczenia kopii potwierdzenia złożenia wniosku o dokonanie wpisu działalności małej gastronomii/kawiarni do KRS lub innego dokumentu rejestrowego – w przypadku jej nie prowadzenia dotychczas – najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu lokalu;
 - 5) dostarczenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy najmu lokalu.
7. Do podpisania umowy najmu niezbędne jest okazanie dowodu wpłaty kaucji gwarancyjnej i oryginały dokumentów, których kopie zostały załączone do oferty (pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Wynajmującego).

8. Czynsz najmu płatny jest od dnia przekazania kluczy do lokalu (po dostarczeniu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego). Najemca jest zobowiązany dostarczyć ww. oświadczenie w terminie 10 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy. Stanowi to warunek skutecznego zawarcia umowy i jest podstawą do wydania kluczy do lokalu.

§ 11 Zasady najmu lokali użytkowych

W trakcie najmu lokali użytkowych należy stosować się m.in. do następujących zasad:

1. Na najemców lokali użytkowych nałożony jest obowiązek podatkowy z tytułu **podatku od nieruchomości**, w związku ze zmianą w ustawie z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 z późn zm.).

Informacje i deklaracje na podatek od nieruchomości znajdują się na stronie Urzędu m.st. Warszawy: www.um.warszawa.pl/podatki

2. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt i ryzyko uzyskać konieczne **zezwolenia do prowadzenia działalności**, w tym m.in.:
 - a) W przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości np. przy remoncie lokalu, Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - b) W przypadku podjęcia lub zaniechania w lokalu działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń (art. 71 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) Najemca jest zobowiązany dokonać w Wydziale Architektury i Budownictwa, ul. Nowogrodzka 43 zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Jeżeli zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części będzie związana z koniecznością wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub obowiązkiem zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych (art. 30 ust.2-4 ustawy Prawo budowlane) Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu, przed uzyskaniem zgody na remont:

- Zaświadczenie Prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) albo w przypadku braku obowiązującego mpzp - ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - lub opinie rzeczoznawców ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ds. bhp, stwierdzające, że nie następuje zmiana ww. warunków. (pomocne dokumenty zamieszczone są na stronie internetowej: <http://www.um.warszawa.pl/zalatw-sprawe-w-urzedzie/sprawa-w-urzedzie/dokonywanie-zgloszenia-o-zamiarze-zmiany-sposobu-uzytkowa>)
- c) Wygranie w konkursie na najem lokalu użytkowego nie jest jednoznaczne z uzyskaniem przez uczestnika konkursu zezwoleń na sprzedaż i/lub podawanie napojów alkoholowych

(lub innych zezwoleń). O zezwolenia na sprzedaż i/lub podawanie napojów alkoholowych Najemca lokalu może wystąpić do **Wydziału Działalności Gospodarczej i Zezwoleń Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy** po podpisaniu umowy najmu na dany lokal.

- d) Podmiot, który wygra konkurs ofert jest zobligowany do sprawdzenia instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. W sprawie przydziału mocy oraz jej dopuszczalnej ilości należy wystąpić do dostawcy energii elektrycznej w celu podania warunków.
- e) Najemca, personel najemcy, a także wszelkie inne podmioty korzystające z lokalu najemcy nie mogą dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość.
- f) Przed przeprowadzeniem prac remontowych w lokalu Najemca jest zobowiązany wystąpić o zgodę na przeprowadzenie remontu, składając w Kancelarii ZGN „[Wniosek o wydanie zgody na remont lokalu użytkowego](#)”. Wzór wniosku jest dostępny m.in. na stronie internetowej <http://www.zgn.waw.pl> (w zakładce „Porozumienia remontowe”) a także we „[Wzorach dokumentów](#)”. Należy złożyć wniosek z dokładnym zakresem prac, wraz z odpowiednimi szkicami lub rysunkami pozwalającymi ocenić pod względem technicznym zamierzenie budowlane, a także pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami wymaganymi przepisami. W przypadku adaptacji lokalu na prowadzenie małej gastronomii/kawiarni należy złożyć projekt technologii wraz z projektami branżowymi uzgodnionymi przez wymaganych prawem rzeczoznawców. Do wniosku winna być dołączona pełna dokumentacja np.:
- projekt technologii w zakresie planowanej działalności (przy adaptacji na małą gastronomię/kawiarnię),
 - projekty branżowe zgodne z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, z dnia 11września 2020 r. (tj. Dz.U. 2022poz. 1679 ze zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, uzgodnione przez wymaganych prawem rzeczoznawców,
 - niezbędne opinie np. kominiarska.

Więcej informacji znajduje się w dokumencie: „[Zakres dokumentacji, jaką należy dołączyć do wniosku o zgodę na remont lokalu użytkowego](#)”

Wykonanie prac remontowych jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

- g) W przypadku gdy lokal usytuowany jest w budynku wpisanym do rejestru zabytków Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy O Ochronie Zabytków i Opiece Nad Zabytkami.
3. Ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności w lokalach użytkowych:
- **działalność hotelowa/hostelowa i miejsca noclegowe** - wykluczone w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne (ograniczenie to nie dotyczy lokali przeznaczonych do najmu wyłącznie na taką działalność);
 - **ograniczenie rotacji osób** - gdy lokal posiada wspólne wejście z klatki schodowej wraz z mieszkańcami;
 - **punkty gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;**

- działalność handlowa, promocyjna i informacyjna produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „**dopalaczami**”, nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia;
- **nie można ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu** na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji”);
- **nie można dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji**, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość;
- zgodnie z § 324. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „Budynek, w którym ze względu na prowadzoną w nim działalność lub sposób eksploatacji mogą powstawać uciążliwe dla otoczenia hałasy lub drgania, należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom hałasów i drgań przenikających z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych, określanych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Środowiska”.

Adaptacja lokalu na prowadzenie małej gastronomii/kawiarnię lub inny prowadzący działalność rozrywkową wymaga wykonania w taki sposób, aby w najmniej korzystnych warunkach ich użytkowania poziom hałasu i drgań przenikających do mieszkań nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w polskiej normie dotyczącej dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach, zmierzonych zgodnie z polską normą dotyczącą metody pomiaru poziomu dźwięku w pomieszczeniach, oraz określonych w polskiej normie dotyczącej oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach.