



Szczecin, dnia 23.03.2022 r.

Nr: HWS.4212-22/21-1-JK

REGULAMIN PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO NA NAJEM KAWIARNI ORAZ PATIO

Przedmiot przetargu

1. Podmiotem ogłaszającym pisemny, nieograniczony przetarg jest Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o. działająca na rzecz i w imieniu Gminy Miasta Szczecin, ul. Władysława Szafera 3/5/7, 71-245 Szczecin, zwana w dalszej części regulaminu Operatorem hali lub Organizatorem.
2. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie spośród Oferentów Najemcą kawiarni, zwanym dalej Najemcą, z którym zawarta zostanie umowa najmu znajdującej się w Hali Netto Areny w Szczecinie, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem: *obręb 2004, dz. Nr 1/31 SZ1S/00174544/7* oraz terenu zewnętrznego przylegającego do budynku na potrzeby patio o łącznej powierzchni 357,94 m² z czego:
 - 1) 135 m² kawiarnia,
 - 2) 22,94 m² pomieszczenia gospodarcze (w tym toalet dla najemcy),
 - 3) 200 m² teren zewnętrzny,oraz toalety dla gości przeznaczeniem części określonej w punkcie 1) pod kawiarnię, a w punkcie 3) z przeznaczeniem na zorganizowanie patio, na warunkach określonych w zapytaniu.
3. Najemca zobowiązany będzie do:
 - 1) zagospodarowania i aranżacji (spójnej z otoczeniem) udostępnionego terenu na działalność gastronomiczną oraz prowadzenia kawiarni wraz z patio dla konsumentów,
 - 2) prowadzenia działalności gastronomicznej na udostępnionym terenie również podczas wydarzeń organizowanych na hali (z wyjątkiem opisanym w Informacjach ogólnych, punkt 4.),
 - 3) opracowania i przedstawienia koncepcji prowadzenia kawiarni. Koncepcja ta powinna zawierać informacje dotyczące:
 - a. planu aranżacji wynajmowanej przestrzeni,
 - b. rodzaju oferowanego asortymentu,
 - c. godzin oraz dni funkcjonowania kawiarni z patio,

- d. dodatkowych usług tj. obsługa cateringowa wydarzeń, tematyczne menu, dodatkowe wydarzenia/animacje/atrakcje,
- 4) zapewnienia zróżnicowanego asortymentu w ramach działalności gastronomicznej.

4. Wymagania dodatkowe:

- 1) Zaopatrzenie kawiarni powinno odbywać się przez wejście techniczne od strony parkingu.
- 2) Dopuszcza się możliwość organizacji przez Najemcę eventów zewnętrznych z zastrzeżeniem, iż Najemca zobowiązany będzie do otrzymania na ich organizację zgody od Operatora hali.
- 3) Przy wydarzeniach biletowanych organizowanych na Hali głównej istnieje możliwość:
 - a. Pozostawienia przejścia pomiędzy holem a kawiarnią, z koniecznością pokrycia kosztów ochroniarza kontrolującego ważność biletu
 - b. Zamknięcia przejścia pomiędzy holem a kawiarnią, bez konieczności pokrycia kosztów ochrony, z ograniczeniem wejścia/wyjścia klientów tylko przez wejście od strony patio.
- 4) Najemca zobowiązuje się do zapewnienia bieżącego utrzymania czystości na terenie kawiarni oraz patio, przy czym Operator hali zobowiązuje się do sprzątnięcia powierzchni wspólnych tj. ciągi komunikacyjne oraz toalety dla klientów (bez pomieszczeń gospodarczych, kawiarni oraz patio) dwa razy w ciągu dnia.
- 5) Najemca do aranżacji patio wykorzysta wyposażenie spójne z otoczeniem. Wyklucza się aranżację w stylu ogródków piwnych z np. drewnianych bel.
5. Przed złożeniem oferty Oferent winien zapoznać się ze wzorem umowy najmu i użyczenia stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
6. Najemca po podpisaniu umowy będzie zobowiązany do pełnej aranżacji lokalu wraz z zapleczem, toaletami na własny koszt, w nieprzekraczalnym terminie do 31.05.2022 r. oraz aranżacji i otwarcia Patio w nieprzekraczalnym terminie do 30.06.2022 r.
7. Teren Kawiarni oraz Patio zostanie przekazany do 28.04.2022 r. Od tego momentu Najemca będzie miał prawo prowadzić prace przygotowawcze do sezonu.
8. W czasie prowadzenia prac przygotowawczych do otwarcia (tj. w okresie od 28.04.2022 do 31.05.2022) Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia zryczałtowanej opłaty za czynsz w kwocie 10 zł netto / m² miesięcznie jedynie za pomieszczenia gospodarcze. Po tym czasie będzie obowiązywała pełna opłata za czynsz zgodnie z wysokością czynszu zadeklarowaną w ofercie wybranego Najemcę.
9. Organizator wymaga, aby przed złożeniem oferty dokonana została wizja lokalna w celu dokładnego zapoznania się z przedmiotem najmu.
10. Organizator przewiduje również jedno spotkanie z Oferentami w celu odpowiedzenia na ewentualne pytania. Spotkanie odbędzie się w budynku biurowym (sala konferencyjna) HWS Netto Arena, ul. Władysława Szafera 3/5/7, w Szczecinie w dniu 06.04.2022 o godz. 10.00.

11. Proponowany okresu najmu powierzchni, będącej przedmiotem przetargu jest termin do 30.04.2025 r.
12. Organizator zastrzega sobie prawo do zmiany warunków lub do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny (bez wybrania którejkolwiek z ofert).
13. Organizator zastrzega sobie prawo do zmiany niniejszego regulaminu przed upływem terminu składania ofert.

Informacje ogólne

1. Lokalizacja:
 - 1) pomieszczenia znajdujące się na parterze Hali Widowiskowo Sportowej Netto Arena,
 - 2) teren zewnętrzny, w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń, zgodnie z rzutem, stanowiącym załącznik nr 3 do regulaminu.
2. Powierzchnia lokalu kawiarni:
 - 1) pomieszczenia lokalno-usługowe wraz z zapleczem oraz sanitariatem o łącznej powierzchni 157,94 m²
 - 2) teren zewnętrzny, znajdujący się przy wejściu z możliwością wykorzystania na patio, o powierzchni 200 m²,
3. Czas funkcjonowania lokalu gastronomicznego:
 - 1) przynajmniej 6 dni w tygodniu (dzień wolny do ustalenia między stronami)
 - 2) godziny otwarcia: niedziela - czwartek 12:00 – 19:00, piątek - sobota 10:00 – 22:00 oraz dodatkowo podczas wszystkich wydarzeń organizowanych na Hali Netto Arena (z wyjątkiem wydarzeń, o których mowa w pkt 5 Informacji ogólnych)
Dopuszcza się rozszerzenie okresu funkcjonowania kawiarni za zgodą Operatora hali.
4. Ze względu na specyfikę niektórych wydarzeń (imprezy bankietowe, zamknięte), kawiarnia będzie musiała być zamknięta, przy czym nie będzie to częściej niż 4 razy w roku. O datach zamknięcia Najemca zostanie poinformowany niezwłocznie po uzyskaniu takiej informacji przez Operatora hali. W przypadku zaistnienia konieczności udostępnienia powierzchni kawiarni na te wydarzenie, Najemcy będzie przysługiwało odstępne ze strony Organizatora wydarzenia w wysokości 3000 zł za dzień zamknięcia/użyczenia kawiarni.
5. Operator hali zastrzega sobie prawo do kontroli stanu pomieszczeń w każdej chwili działania kawiarni.
6. Poza wydarzeniami parking na Netto Arenie jest bezpłatny.
7. W celu aranżacji przestrzeni Najemca ma prawo ingerować w substancję nieruchomości po wcześniejszym uzyskaniu zgody Operatora hali.
8. Osobą uprawnioną do bezpośredniego kontaktowania się z Oferentami jest p. Joanna Krzywińska, tel. 451-168-674, e-mail: joanna.krzywinska@arenaszczecin.eu

Warunki udziału w przetargu

1. Oferty w przetargu mogą składać podmioty, które:
 - 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej w przetargu działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
 - 2) posiadają ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością na kwotę co najmniej 200.000,00 zł.
2. Wykaz dokumentów, które należy złożyć wraz z ofertą:
 - 1) „Formularz ofertowy”, zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 do Regulaminu. Oferta powinna zawierać proponowaną kwotę czynszu za najem pomieszczeń,
 - 2) polisę lub inny dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, z potwierdzeniem opłaty,
 - 3) oświadczenie Oferenta o niezaleganiu z zapłatą podatków i opłat wobec Urzędu Skarbowego, składek do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz z tytułu najmu lokali użytkowych wobec Gminy Miasta Szczecin oraz Hali Widowiskowo-Sportowej Netto Arena,
 - 4) dowód wniesienia wadium,
 - 5) opracowanie oraz przedstawienie koncepcji funkcjonowania lokalu gastronomicznego oraz patio,
 - 6) szczegółowy opis zaprezentowanej wizualizacji/projektu.
3. Dokumenty wskazane w ust. 2 pkt 1 i 3 należy złożyć w oryginale.
4. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie.
5. Zaleca się, aby Oferent oznaczył zamkniętą kopertę w następujący sposób:

Sekretariat – HWS Netto Arena, ul. Władysława Szafera 3/5/7, 71-245 Szczecin
PRZETARG NIEOGRANICZONY
NA NAJEM KAWIARNI ORAZ PATIO
Termin składania ofert 14.04.2022
Nie otwierać przed 10.00

- bez nazwy i pieczętki Oferenta.

6. Niezłożenie wraz z ofertą któregokolwiek z wymienionych w ust. 2 dokumentów i oświadczeń lub złożenie dokumentów i oświadczeń w formie innej niż wymagana będzie skutkowało odrzuceniem oferty.

Składanie ofert i ich otwarcie

1. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, według wzoru określonego w załączniku nr 1.
2. Stawki czynszu miesięcznego za m² :
 - 1) dla pomieszczeń gospodarczych wraz z zapleczem: 229,4 zł– kwota stała,
 - 2) dla terenu zewnętrznego na potrzeby patio: 520,32 zł – kwota stała, płatna w sezonie od maja do września.
 - 3) dla lokalu gastronomicznego: minimum 20 zł netto/m² jeżeli Oferent zaproponuje w ofercie stawki niższe niż minimalne stawki wskazane przez Organizatora, to oferta zostanie odrzucona.
3. Wszystkie strony oferty, w tym strony wszystkich załączników, winny być ponumerowane i podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta zgodnie z dokumentami rejestracyjnymi Oferenta lub osoby posiadające pełnomocnictwo do dokonywania określonych czynności prawnych.
4. Wszystkie miejsca w ofercie, w których Oferent naniósł zmiany, muszą być podpisane lub parafowane przez osobę podpisującą ofertę.
5. Oferta musi być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta. Pełnomocnictwo musi być dołączone do oferty, jeżeli nie wynika ono z innych dokumentów załączonych przez Oferenta.
6. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami, o których mowa w punkcie 2 Warunków udziału w przetargu, należy złożyć w terminie do dnia 14.04.2022, do godz. 9.30, w sekretariacie Organizatora ul. Władysława Szafera 3/5/7, 71-245 Szczecin.
7. Oferta powinna zawierać nazwę i dokładny adres Oferenta oraz telefon kontaktowy.
8. Oferta złożona po terminie nie podlega rozpatrzeniu i na wniosek Oferenta zostanie zwrócona.
9. Otwarcie ofert odbędzie się w dn. 14.04.2022, o godz. 10:00 w Żegludze Szczecińskiej Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., ul. Władysława Szafera 3/5/7, 71-245 Szczecin (sala konferencyjna).
10. Przetarg uznaje się za ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym Regulaminie.

Wadium

1. Warunkiem złożenia oferty jest wniesienie wadium w wysokości 1000 zł (słownie: tysiąc zł 00/100).
2. Wadium wnosi się w formie pieniężnej tj. przelewem na rachunek: Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o. , Bank PKO BP nr 67 1020 4795 0000 9902 0349 9969.
3. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert.

4. Za wniesienie wadium w terminie, uważa się wadium, które do dnia 14.04.2022 r. do godz. 9:00 znajdzie się na rachunku Organizatora.
5. Organizator odrzuci ofertę Oferenta, jeżeli nie wniesie on wadium lub wniesie wadium w sposób nieprawidłowy.
6. Dowód wniesienia wadium lub jego kopię należy dołączyć do oferty.
7. Organizator zwróci wadium nie później niż przed upływem 7 dni od dnia odpowiednio: rozstrzygnięcia, odwołania, unieważnienia lub zakończenia niniejszego przetargu wynikiem negatywnym.
8. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygra przetarg, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet kaucji gwarancyjnej, a pozostałe na poczet czynszu przyszłego najmu.
9. Organizator zatrzyma wadium wpłacone przez Oferenta, jeżeli:
 - 1) Oferent, który wygra przetarg, nie podpisze umowy najmu na warunkach określonych w Regulaminie w terminie 14 dni od ogłoszenia wyniku przetargu;
 - 2) Nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Oferenta;
 - 3) Oferent nie przystąpi do protokolarnego odbioru przedmiotu najmu.

Kryteria oceny ofert i ich znaczenie; wybór oferty najkorzystniejszej

1. Do przeprowadzenia oceny ofert i wyboru ofert najkorzystniejszych, zostanie powołana Komisja przetargowa w składzie 5 osobowym.
2. Kryteria oceny ofert są następujące:
 - 1) wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² — waga 70%
Sposób przyznania punktów:

$$C = \frac{\text{stawka czynszu ofertowa w ocenianej ofercie}}{\text{najwyższa ofertowa stawka}} \times 100 \text{ pkt} \times 70 \%$$

Przez stawkę czynszu rozumie się zaproponowaną na formularzu ofertowym stawkę za wynajem za powierzchnię pod kawiarnię.

- 2) koncepcja i aranżacja — waga 30%

Punkty za kryterium będą przyznawane dla każdej ważnej oferty według indywidualnej oceny poszczególnych członków komisji. Członkowie Komisji przy ocenie tego kryterium będą brali pod uwagę w szczególności spójność wystroju z otoczeniem, zróżnicowanie asortymentu, godziny otwarcia oraz dodatkowe usługi. Maksymalna liczba punktów przyznawana przez każdego członka komisji to 6 pkt. Następnie punkty przyznane przez członków komisji zostaną obliczone wg następującego wzoru:

Suma punktów przyznanych przez wszystkich członków komisji = liczba punktów.

3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą ilość punktów łącznie wg powyższych kryteriów.
4. Organizator zastrzega sobie prawo do wezwania do uzupełnienia danych w przypadkach zaistnienia wątpliwości co do treści oferty i zakresu oferowanych świadczeń.
5. Oferent pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
6. Organizator niezwłocznie po wyborze ofert najkorzystniejszych zamieści na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Organizatora informację o wyniku przetargu podając nazwę (firmę) albo imię i nazwisko podmiotu, z którym podpisana zostanie umowa.
7. Oferent ma obowiązek zawrzeć umowę według wzoru, stanowiącego załącznik nr 2 do Regulaminu, w terminie 14 dni od dnia publikacji wyniku przetargu.
8. Jeżeli Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, nie podpisze umowy w powyższym terminie, Organizator może bez powtarzania przetargu zawrzeć umowę z kolejnym Oferentem.
9. Oferent zobowiązany jest do osobistego wykonania przedmiotu zamówienia. Oferent nie może przenieść praw z umowy na osobę trzecią.
10. Komisja może nie wybrać żadnej ze złożonych ofert jeżeli uzna, że zaproponowana koncepcja obiektu nie spełnia oczekiwań Organizatora.

Informacje dodatkowe

1. Organizator zastrzega sobie prawo do akceptacji/odrzućenia zaproponowanych przez Oferenta rozwiązań pod kątem estetycznym, bezpieczeństwa, funkcjonalności. Każdy obiekt/element musi zostać skonsultowany z Organizatorem i jego umieszczenie na wynajętej powierzchni zależy od uzyskania zgody od Organizatora.
2. Organizator zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy najmu z Operatorem, jeżeli kawiarnia nie zostanie przygotowana zgodnie z ofertą Operatora lub ulegnie zmianie podczas trwania umowy.
3. Podczas organizowanych lub współorganizowanych przez Gminę Miasto Szczecin imprez masowych, festynów i innych oficjalnych uroczystości na terenie, na którym ulokowana jest kawiarnia oraz patio. Oferent, z którym zostanie podpisana umowa najmu usunie lub w sposób estetyczny i uzgodniony z organizatorem zastłoni na czas trwania imprezy wszelkie wskazane przez Operatora hali reklamy zewnętrzne, takie jak banery, parasole, siedziska, stoliki, neony itp. Operator hali poinformuje Najemcę na co najmniej 7 dni przed imprezą o jej terminie i wskaże, które z reklam i w jaki sposób mają być usunięte bądź zastłonięte.

4. Poza imprezami masowymi jakiegokolwiek reklamy, w tym również oznakowane banery, parasole, siedziska, stoliki, neony itp. zarówno wewnątrz kawiarni i na patio muszą uzyskać zgodę Operatora hali.
5. Operator hali zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w przypadku inwestycji miejskich mających wpływ na charakter funkcjonowania powierzchni najmu.
6. W ramach wynajmu lokalu oraz patio Operator hali zapewni:
 - 1) dostęp do przyłącza prądowego o mocy: 400V / 32A,
 - 2) dostęp do sieci wodno-kanalizacyjnej,
 - 3) wywóz odpadów komunalnych,
 - 4) centralne ogrzewanie,
 - 5) dostęp do Internetu.

Koszty mediów, obok stawek za pomieszczenia gospodarcze i kawiarnię, będą stanowiły podstawę ustalenia wysokości miesięcznego czynszu. Za media Najemca będzie ponosił opłatę ryczałtową za media na podstawie prognozowanej ilości zużycia i stawek, wynikających z podpisanych przez Operatora hali umów.

W przypadku zmiany prognozowanego zużycia mediów lub ich stawek o 10%, stawka czynszu ulegnie zmianie.

Zatwierdzam