

R E G U L A M I N
PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO DWUETAPOWEGO
NA ODDANIE W NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO W BUDYNKU PAŁACU W BARANOWICACH
W ŻORACH PRZY UL. ZAMKOWEJ 97 PRZEZNACZONEGO NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ W ZAKRESIE USŁUGOWO - GASTRONOMICZNO - HANDLOWYM.

§ 1

1. Przedmiotem przetargu nieograniczonego dwuetapowego jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 194,10 m², w budynku Pałacu w Baranowicach przy ul. Zamkowej 97, szczegółowo opisany w wykazie pomieszczeń, który stanowi załącznik nr 1 do Ogłoszenia.
2. Lokal (pomieszczenie kuchni, jej zaplecze oraz bar) zostanie wyposażony w sprzęt i urządzenia kuchenne-barowe (załącznik nr 1 do projektu umowy) - zgodnie z projektem uzgodnionym przez rzeczoznawcę ds. sanitarno – higienicznych, który stanowi załącznik nr 2 do Ogłoszenia.
3. Lokal należy wyposażyć w stoliki, krzesła, kanapy oraz artykuły dekoracyjne.
4. Lokal usytuowany jest na części działki ewid. nr 1055/36, stanowiącej własność Gminy Miasto Żory i opisanej w KW GL1X/00006622/8; wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1072/22.
5. W przedmiocie przetargu nieograniczonego dwuetapowego może być prowadzona działalność usługowa o charakterze gastronomiczno-usługowo-handlowym - zgodnie z załącznikiem nr 1 do Ogłoszenia.
6. Przedmiot przetargu nieograniczonego dwuetapowego posiada: instalację gazową, instalację centralnego ogrzewania (gaz), mechaniczną instalację wentylacyjną nawiewno-wywiewną, splity klimatyzacyjne, instalację elektryczną wraz z podlicznikiem, instalację wod-kan. z podlicznikami, instalację teletechniczną, instalację gazową dla urządzeń kuchennych oraz podgrzanie wentylacji wraz z podlicznikiem, oraz w części ogólnej monitoring oraz internet, alarm oraz sanitariaty dla gości Restauracji w części wspólnej.
7. Okres najmu: począwszy od dnia obowiązania umowy najmu i protokolarnego przekazania przedmiotu najmu, do dnia 31.08.2033 roku. Okres obowiązywania umowy może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Wynajmującego bądź Najemcy.
8. Cena wywoławcza miesięcznego czynszu netto to: 25 zł/m² netto.
9. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do opłaty kosztów związanych z prowadzoną działalnością, tj.
 - opłat stałych związanych z dostawą nw. mediów,
 - energii elektrycznej - według wskazań podlicznika,
 - wody ciepłej, wody zimnej - według wskazań podliczników
 - gazu dla urządzeń kuchennych - według wskazań podlicznika
 - wentylacji mechanicznej: ciepło - według wskazań podliczników
 - klimatyzatorów i wentylacji mechanicznej - według wskazań podlicznika energii elektrycznej
 - centralnego ogrzewania – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni
 - oraz opłat publiczno - prawnych, tj. podatku od nieruchomości.

10. Najemca zobowiązany jest uzyskać stosowne do prowadzonej działalności zezwolenia.
11. Najemca zobowiązany jest przez cały okres obowiązywania umowy do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej w zakresie prowadzonej działalności z tytułu odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej). Wartość polisy nie może być niższa niż 300.000 zł.
12. Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy na odbiór odpadów i ponosić koszty z tym związane.
13. Najemca zobowiązany jest do dbania o czystość w wynajmowanym lokalu.
14. Najemca zobowiązany jest do dbania o czystość w sanitariatach oraz holach na terenie obiektu w przypadku nieobecności pracowników Wynajmującego na terenie Pałacu.
15. Najemca będzie miał prawo do najmu terenu przylegającego do budynku Pałacu pod ustawienie sezonowego ogródka gastronomicznego. Najem odbędzie się na podstawie odrębnej umowy zgodnie z obowiązującym cennikiem u Wynajmującego.
16. Organizator przeprowadzi wizję lokalną dla zainteresowanych oferentów w celu przedstawienia stanu faktycznego lokalu oraz infrastruktury po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i godziny wizji z każdym zainteresowanym podmiotem indywidualnie. Zgłoszenie chęci odbycia wizji należy przesać drogą elektroniczną na adres e-mail: administracja2@mok.zory.pl. Zgłoszenie powinno zawierać imię oraz nazwisko przedstawiciela oferenta, nazwę i adres do doręczeń oferenta oraz numer kontaktowy przedstawiciela oferenta.

§ 2

W przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wynajmującego, a dotyczących ewentualnego przeprowadzenia prac konserwatorskich w pomieszczeniach Restauracji, Najemca zobowiązany będzie do udostępnienia tych pomieszczeń. Prace powyższe spowodować mogą konieczność zamknięcia restauracji. W takim przypadku Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami czynszu proporcjonalnie do faktycznego okresu prowadzonej działalności w lokalu.

§ 3

1. Najemca nie będzie przeprowadzał żadnych prac we własnym zakresie w lokalu z uwagi na fakt, iż obiekt jest wpisany do rejestru zabytków co skutkuje koniecznością uzyskania zgody WSKZ na przeprowadzenie jakichkolwiek zmian w strukturze budynku.
2. Umieszczanie wszelkich reklam i tablic informacyjnych wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Przetarg nieograniczony dwuetapowy przeprowadza Komisja Przetargowa powołana zarządzeniem Dyrektora MOK.
2. W przetargu nieograniczonym dwuetapowym nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.
3. Przez osoby bliskie rozumie się osoby pozostające w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz osoby związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentami, jego zastępcami prawnymi lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów.

§ 5

1. W przetargu nieograniczonym dwuetapowym mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które złożą pisemne oferty oraz wpłacą wadium w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym dwuetapowym.
2. Oferenci ponoszą wszelkie koszty i ryzyko związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

§ 6

1. Przetarg nieograniczony odbędzie się dwuetapowo, w terminach i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym dwuetapowym następuje, co najmniej na 14 dni przed planowanym przetargiem (I etap) i będzie podane do publicznej wiadomości przez zamieszczenie informacji na lokalu użytkowym, którego przetarg nieograniczony dwuetapowy dotyczy, na tablicy informacyjnej oraz stronach internetowych Miejskiego Ośrodka Kultury w Żorach.

§ 7

W ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym dwuetapowym określa się: nazwę i siedzibę organizatora przetargu, czas i miejsce przetargu, określenie przedmiotu przetargu, informację o możliwości zapoznania się z warunkami przetargu, termin i miejsce składania pisemnych oświadczeń o przystąpieniu do przetargu ofertowego (oferta) oraz termin ich otwarcia, , wysokość wadium i termin jego wpłacenia, termin i miejsce licytacji (II etap), , zastrzeżenie, że z ważnych powodów organizator przetargu może odwołać ogłoszony przetarg i podać niezwłocznie informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości oraz, że organizatorowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 8

Etap I – składanie ofert

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu ofertowym jest złożenie pisemnego oświadczenia dot.: przystąpienia do przetargu nieograniczonego ofertowego (oferty) zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego Regulaminu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu, w zaklejonej kopercie z dopiskiem „**Przetarg nieograniczony dwuetapowy – I etap na najem lokalu użytkowego w budynku Pałacu w Baranowicach w Żorach przy ul. Zamkowej 97 o powierzchni 194,10 m²** ”, która powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania oferenta lub nazwę oraz siedzibę firmy, jeżeli oferentem jest osoba prawna (w tym adres do korespondencji, nr telefonu, adres e-mail),
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oświadczenie o:
 - rodzaju lokalu gastronomicznego (np. restauracja, bistro etc...);
 - rodzaj kuchni/serwowanych dań (np. polska, regionalna etc...);
 - sposób przygotowywania żywności (np. gotowanie na miejscu; półgotowe produkty);
 - uwzględnienie ograniczeń dotyczących diety (np. wegańska, wegetariańska, bezglutenowa);
 - przykładowym menu.
 - d) koncepcję w formie opisowej lub projektu wyglądu wnętrza lokalu (dot. pomieszczeń 16, 17, 18 załącznika nr 1 do Ogłoszenia) z podaniem wzorów mebli restauracyjnych, lamp na stoliki, wieszaków i innych elementów dekoracyjnych – linki do stron internetowych, a w przypadku

wykonywania wyposażenia na zamówienie – kart katalogowych lub rysunków technicznych z podaniem wymiarów, rodzajów materiałów i ich kolorystyki. Do oferty należy złożyć również oświadczenie, że lokal zostanie wyposażony zgodnie z załączoną koncepcją.,

- e) koncepcję dotyczącą organizowania przez najemcę dodatkowych wydarzeń o charakterze kulturalnym i rozrywkowym lub o podobnym charakterze. Do oferty należy złożyć również oświadczenie, że oferta lokalu będzie poszerzona o wydarzenia o charakterze kulturalnym i rozrywkowym lub o podobnym charakterze zgodnie z załączoną koncepcją.,
- f) koncepcję dotyczącą propozycji działań promocyjnych i reklamowych lokalu. Do oferty należy złożyć również oświadczenie, że lokal będzie promowany zgodnie z załączoną koncepcją,
- g) oświadczenie oferenta, że oferent zapoznał się z warunkami i regulaminem przetargu ofertowego i że przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- h) oświadczenie oferenta, że oferent zapoznał się z projektem umowy stanowiącym załącznik nr 2 do Regulaminu przetargu ofertowego i że przyjmuje go bez zastrzeżeń,
- i) podpis składającego ofertę (właściciel lub osoba uprawniona do reprezentowania wykonawcy),
- j) potwierdzenie wniesienia wadium,
- k) wskazanie numeru rachunku bankowego do ewentualnego zwrotu wadium (nr rachunku, nazwa i dane korespondencyjne firmy),
- l) oświadczenie, że zawarte w Regulaminie warunki umowy zostały przez nas zaakceptowane i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na warunkach określonych w Regulaminie i projekcie umowy
- m) oświadczenie, że zapoznaliśmy się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosimy do niego żadnych zastrzeżeń,

2. Przetarg ofertowy jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu ofertowym.

3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu nieograniczonym dwuetapowym (etap I) jest wpłata wadium w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100).

Wadium należy wnieść przelewem na konto Miejskiego Ośrodka Kultury w Żorach: ING Bank 12 1050 1676 1000 0022 2830 3554

Za datę wpłaty wadium uznaje się datę wpływu środków na podany rachunek bankowy MOK.

4. Komisja Przetargowa przed otwarciem przetargu ofertowego sprawdzi wniesienie wymagającej kwoty wadium przez oferentów przetargu ofertowego.

5. Przetarg ofertowy składa się z części jawnej i niejawnej.

6. W części jawnej, w obecności oferentów Przewodniczący Komisji Przetargowej odczytuje treść przetargu oraz

- informuje o liczbie otrzymanych ofert, a także o osobach lub podmiotach które je złożyły;
- sprawdza nienaruszalność złożonych ofert;
- otwiera koperty z ofertami i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu ofertowego oraz sprawdza, czy wadia zostały wpłacone,
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,

Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania do części niejawnej przetargu ofertowego ofert, które nie spełniają wymogów określonych w warunkach przetargu.

7. W części niejawnej Komisja Przetargowa:

1) dokonuje szczegółowej analizy ofert, przyznaje punkty i wybiera oferty, które przechodzą do II etapu lub ustala, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,

2) sporządza protokół z I etapu przetargu ofertowego.

8. Ocena ofert :

a) Ocena atrakcyjności i oryginalności oferty gastronomicznej – do 35 pkt

- do oferty złożyć należy w formie oświadczenia:

- rodzaj lokalu gastronomicznego (np. restauracja, bistro etc...);
- rodzaj kuchni/serwowanych dań (np. polska, regionalna etc...);
- sposób przygotowywania żywności (np. gotowanie na miejscu; półgotowe produkty);
- uwzględnienie ograniczeń dotyczących diety (np. wegańska, wegetariańska, bezglutenowa);
- przykładowe menu.

b) Ocena spójności koncepcji wyglądu lokalu z projektem aranżacji wnętrza pałacu w Baranowicach, który stanowi załącznik nr 3 do Ogłoszenia – do 25 pkt

- do oferty załączyć należy koncepcję w formie opisowej lub projektu wyglądu wnętrza lokalu (dot. pomieszczeń 16, 17, 18 załącznika nr 1 do Ogłoszenia) z podaniem wzorów mebli restauracyjnych, lamp na stoliki, wieszaków i innych elementów dekoracyjnych – linki do stron internetowych, a w przypadku wykonywania wyposażenia na zamówienie – kart katalogowych lub rysunków technicznych z podaniem wymiarów, rodzajów materiałów i ich kolorystyki,

- do oferty należy złożyć również oświadczenie, że lokal zostanie wyposażony zgodnie z załączoną koncepcją.

c) Ocena dodatkowej oferty programowej – do 20 pkt

Oceniana będzie atrakcyjność i częstotliwość propozycji organizacji dodatkowych wydarzeń o charakterze kulturalnym i rozrywkowym lub podobnym charakterze.

- do oferty załączyć należy koncepcję dotyczącą organizowania przez najemcę dodatkowych wydarzeń o charakterze kulturalnym i rozrywkowym lub o podobnym charakterze,

- do oferty należy złożyć również oświadczenie, że oferta lokalu będzie poszerzona o wydarzenia o charakterze kulturalnym i rozrywkowym lub o podobnym charakterze zgodnie z załączoną koncepcją.

d) Ocena działań promocyjnych i reklamowych – do 20 pkt

Oceniane będą różnorodność form, zasięg i częstotliwość przedstawionych propozycji.

- do oferty załączyć należy propozycję działań promocyjnych i reklamowych lokalu oraz należy złożyć również oświadczenie, że lokal będzie promowany zgodnie z załączoną koncepcją.

9. Zastrzega się, że organizatorowi przetargu ofertowego przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty według ustalonych kryteriów.

10. Najwyższa ilość punktów jaką może uzyskać oferent w I etapie wynosi 100 pkt.

11. Komisja Przetargowa sporządza protokół z I etapu przetargu ofertowego.

12. Wszyscy oferenci którzy otrzymają min. 70 pkt. zostaną zaproszeni do II etapu przetargu.

13. Informacja o wyborze ofert, które zostały zakwalifikowane do etapu II (licytacja) zostanie podana do publicznej wiadomości na stronach internetowych MOK.

14. Wadium wpłacone przez oferenta, który nie osiągnął minimalnej liczby punktów aby przejść do II etapu zostaje mu zwrócone niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni przelewem na konto podane przez oferenta.

§ 9

II Etap – licytacja ustna

1. Przed rozpoczęciem licytacji ustnej uczestnicy są zobowiązani do przedstawienia Komisji Przetargowej następujących dokumentów:

- dokumentu tożsamości,

- pełnomocnicy uczestników przetargu winni przekazać Komisji Przetargowej stosowne pełnomocnictwo z podpisem mocodawcy w oryginale,

oraz zobowiązani są do podpisania listy obecności.

2. II etap przetargu - licytacja ustna - po otwarciu licytacji prowadzący poda do wiadomości przedmiot licytacji, jego cenę wywoławczą, nazwy (firmy) lub imiona i nazwiska oferentów, którzy zostali dopuszczeniu do II etapu przetargu.
3. Licytacja odbywa się poprzez podniesienie ręki i wskazanie sumy, za którą uczestnik licytacji chce nabyć jej przedmiot.
4. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika licytacji, jeżeli inny uczestnik zaoferował cenę wyższą, zwana dalej „postąpieniem” wynoszącym w przypadku licytacji najmu min. 2,50 zł/m².
5. Po ustaniu postąpień prowadzący licytację, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka licytację i udziela przybicia uczestnikowi, który zaoferował najwyższą cenę. Z chwilą przybicia następuje wybór najkorzystniejszej oferty. Umowa zawarta będzie w formie pisemnej w ciągu trzech dni roboczych od dnia sporządzenia protokołu z II etapu przetargu.
6. Stawienie się jednego uczestnika wystarcza do odbycia licytacji pod warunkiem, że zgłosi on minimum jedno postąpienie ponad cenę wywoławczą.
7. Wadium uczestników, którzy nie wygrali licytacji zostaje im zwrócone po zamknięciu przetargu nieograniczonego dwuetapowego, niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni przelewem na konto podane przez uczestnika przetargu.
8. Wadium zwraca się wszystkim uczestnikom licytacji niezwłocznie, jeżeli Dyrektor Miejskiego Ośrodka Kultury w Żorach odstąpi od przeprowadzenia przetargu nieograniczonego dwuetapowego niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni.
9. Wadium przepada na rzecz Miejskiego Ośrodka Kultury w Żorach, jeżeli żaden z uczestników licytacji nie zaoferuje co najmniej jednego postąpienie ponad cenę wywoławczą.
10. Wadium przepada w całości, jeżeli uczestnik, który wygra licytację uchyli się od zawarcia umowy.
11. Komisja Przetargowa sporządza protokół z II etapu przetargu.
12. Wydanie w najem lokalu użytkowego w budynku Pałacu w Baranowicach w Żorach przy ul. Zamkowej 97 nastąpi niezwłocznie po obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10

1. O wyborze najkorzystniejszej oferty decydować będzie najwyższa cena za 1 m² lokalu będącego przedmiotem przetargu nieograniczonego ustalona w trakcie licytacji (II etap).
2. Zastrzega się, że organizatorowi przetargu nieograniczonego dwuetapowego przysługuje prawo uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatów lub odwołania przetargu podając tę informację do publicznej wiadomości.

§ 11

1. Zawiadomienie uczestnika przetargu nieograniczonego dwuetapowego o przyjęciu jego oferty, obliguje go do zawarcia umowy najmu, na warunkach określonych w regulaminie przetargu i ofercie.
2. W dniu podpisania umowy Najemca zobligowany jest do wpłaty kaucji w wysokości 3 krotnego czynszu podstawowego określonego w § 2, ust. 1. 1, pkt a) projektu umowy.

§ 12

1. Protokoły z przeprowadzonego przetargu nieograniczonego dwuetapowego podpisują przewodniczący i członkowie Komisji Przetargowej.
2. Przetarg nieograniczony dwuetapowy uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu z II etapu.

§ 13

Protokół z etapu II przetargu nieograniczonego dwuetapowego stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 14

Uczestnik przetargu nieograniczonego dwuetapowego może w terminie 7 dni od dnia zamknięcia przetargu wnieść zarzuty do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu do Dyrektora MOK.

§ 15

Informacja o wyniku przetargu nieograniczonego dwuetapowego zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej BIP Miejskiego Ośrodka Kultury w Żorach

§ 16

Każdy z oferentów jest związany treścią niniejszego regulaminu.

Do pobrania:

1. Załącznik nr 1 do Regulaminu - oświadczenie dot.: przystąpienia do przetargu nieograniczonego ofertowego
2. Załącznik nr 2 do Regulaminu - projekt umowy najmu