

REGULAMIN KONKURSU NA NAJEM POMIESZCZEŃ W KUNSZCIE WODNYM Z PRZEZNACZENIEM NA DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNĄ

/ wersja zmieniona – z dnia 12.05.2023 r. /

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
II. ORGANIZATOR I SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ Z UCZESTNIKAMI KONKURSU	2
III. PRZEDMIOT NAJMU, INFORMACJE TECHNICZNE	2
IV. SALA RESTAURACYJNA I TARAS	4
V. RODZAJ I ZASADY PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ	4
VI. CZAS TRWANIA I KOSZTY UMOWY NAJMU	5
VII. WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE.....	6
VIII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY.....	8
IX. TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA OFERT.....	9
X. KRYTERIA OCENY OFERT I PRZEBIEG KONKURSU.....	9
XI. KLAUZULA INFORMACYJNA RODO	12
XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	13

Gdańsk, kwiecień/maj 2023 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Instytut Kultury Miejskiej ogłasza konkurs ofert na **najem pomieszczeń w Kunszcie Wodnym w Gdańsku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.**
2. Przedmiotem najmu będą pomieszczenia znajdujące się na parterze Kunsztu Wodnego przy ul. Targ Rakowy 11 w Gdańsku, wraz z zadaszonym tarasem przynależnym do budynku.
3. Kunszt Wodny będzie przyszłą siedzibą Instytutu Kultury Miejskiej. W Kunszcie Wodnym znajdować się będą m.in. sala makiety, sala audytoryjna (z funkcją kinową), sale warsztatowe, księgarnia/sklep z designem. IKM będzie realizował w Kunszcie Wodnym działania kulturalne, edukacyjne i artystyczne (m.in. prowadzenie kina, organizacja koncertów, spotkań autorskich, debat, szkoleń i konferencji, prowadzenie stałej ekspozycji makiety Śródmieścia Miasta Gdańska, udzielanie informacji kulturalnej).
4. Planowany termin otwarcia Kunsztu Wodnego to druga połowa września 2023 r. Termin rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych w Kunszcie Wodnym powinien nastąpić w dniu otwarcia Kunsztu Wodnego.
5. Organizator przewiduje zawarcie umowy najmu na czas określony wynoszący **10 lat od dnia podpisania umowy**, z możliwością przedłużenia.
6. Do niniejszego konkursu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

II. ORGANIZATOR I SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ Z UCZESTNIKAMI KONKURSU

1. Organizatorem konkursu jest **Instytut Kultury Miejskiej** - samorządowa instytucja kultury z siedzibą w Gdańsku, dalej w treści Regulaminu zwana „Organizatorem” lub „Wynajmującym” lub „IKM”.
Adres siedziby: ul. Długi Targ 39/40, 80-830 Gdańsk
NIP: 5833123864, REGON: 221188030
Adres strony internetowej: www.ikm.gda.pl
2. Ogłoszenie o konkursie zostanie umieszczone na stronie internetowej IKM i w Biuletynie Informacji Publicznej IKM.
3. Organizator zobowiązuje się do udzielania wszelkich wyjaśnień i odpowiedzi na pytania dotyczące warunków konkursu, pod warunkiem, że wpłyną one w terminie nie późniejszym niż na 3 dni robocze przed terminem składania ofert.
4. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami (bez ujawniania źródła zapytania), a także zmiany Regulaminu zostaną zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej IKM. Udzielone przez Organizatora wyjaśnienia oraz zmiany Regulaminu są wiążące dla Uczestników konkursu.
5. Planowany termin rozstrzygnięcia konkursu to czerwiec 2023 roku.
6. Konkurs prowadzony jest w języku polskim. Wszystkie dokumenty należy składać w języku polskim, a w przypadku dokumentów sporządzonych w języku obcym – w poświadczonym przez tłumacza przysięgłego przekładzie na język polski.
7. Osobą upoważnioną do udzielania informacji i wyjaśnień w sprawie konkursu oraz umawiania terminów wizji lokalnej jest: Barbara Sroka, e-mail: barbara.sroka@ikm.gda.pl, tel.: 665 652 016.

III. PRZEDMIOT NAJMU, INFORMACJE TECHNICZNE

1. Przedmiotem najmu będą pomieszczenia znajdujące się na parterze Kunsztu Wodnego przy ul. Targ

Rakowy 11 w Gdańsku. Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń, które będą wynajmowane z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną wynosi 142,58 m².

2. Wykaz pomieszczeń, które będą przedmiotem najmu:

Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m2
0/03	Sala restauracyjna z barem	98,47
0/04	Kuchnia	16,00
0/05	Pomieszczenie gospodarcze	0,65
0/06	Szatnia	7,41
0/07	Łazienka	3,79
0/08	Obróbka warzyw	2,28
0/09	Korytarz	8,90
0/10	Zmywalnia	5,08
Łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń:		142,58

3. Operator otrzyma również do wyłącznej dyspozycji zadaszony taras, przeznaczony na prowadzenie działalności gastronomicznej

Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m2
0/11	Taras (zadaszony)	90,32

- Najemca będzie miał możliwość korzystania z pomieszczeń wspólnych, znajdujących się na parterze Kunstu Wodnego, tj. ciągów komunikacyjnych i toalet dla gości.
- Wynajmowane pomieszczenia wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, grzewczą, instalację przeciwpożarową, wentylację i klimatyzację. Na zewnątrz budynku zainstalowany jest separator tłuszczu. W budynku Kunstu Wodnego nie ma instalacji gazowej.
- Załącznik nr 3 do Regulaminu zawiera pakiet projektów budowlanych i projektów branżowych dla parteru budynku Kunstu Wodnego (obejmujących także lokal stanowiący przedmiot najmu).
- Organizator zastrzega, że zamieszczone w Załączniku nr 3 projekty „Kuchnia instalacje” i „Technologia kuchni” i zostały opracowane na etapie projektowania budynku – nie są to projekty powykonawcze i należy je traktować jedynie poglądowo. Większość instalacji i podłączeń w pomieszczeniach kuchennych i gospodarczych została przygotowana zgodnie z tymi projektami, natomiast nie mają one charakteru ostatecznego. W związku z powyższym Organizator udostępnia Uczestnikom konkursu wgląd do dokumentacji powykonawczej budynku, w tym projektów branżowych. Ponadto przed złożeniem oferty w konkursie **obowiązkowe jest odbycie wizji lokalnej** w budynku Kunstu Wodnego celem osobistego zapoznania się z warunkami budowlanymi i technicznymi lokalu.
- Właściwy projekt technologiczny oraz projekt aranżacji pomieszczeń kuchennych i gospodarczych zostanie przygotowany przez Operatora wybranego w wyniku konkursu, na podstawie dokumentacji powykonawczej oraz po zapoznaniu się z przedmiotem najmu. Projekt będzie musiał spełniać obowiązujące normy prawa budowlanego i normy sanitarne. Projekt zostanie przedstawiony Wynajmującemu do akceptacji przed rozpoczęciem prac.

9. Operator we własnym zakresie i na własny koszt przygotuje i przeprowadzi wszelkie prace wykończeniowe/adaptacyjne niezbędne do przystosowania zaplecza kuchennego i gospodarczego do prowadzenia działalności gastronomicznej.
10. Operatorowi nie przysługują roszczenia o zwrot dokonanych nakładów ani w trakcie trwania stosunku najmu, ani po jego ustaniu.
11. Operator we własnym zakresie i na własny koszt wyposaży lokal w sprzęt gastronomiczny i AGD. Wyposażenie to musi spełniać wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej dla danego rodzaju wyposażenia (w szczególności w zakresie wymogów przeciwpożarowych, w tym odporności na ogień oraz wymogów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych) oraz posiadać znaki „B” i „CE”.
12. **MIEJSCA PARKINGOWE:** IKM nie zapewnia miejsc parkingowych dla klientów lokalu gastronomicznego. Parkingi ogólnodostępne znajdują się w otoczeniu Forum Gdańsk.
13. IKM może odpłatnie wynająć Operatorowi maksymalnie 2 miejsca parkingowe dla samochodów Operatora lub jego personelu, znajdujące się na Zabudowie Płyty (na terenie Forum Gdańsk).

IV. SALA RESTAURACYJNA I TARAS

1. Sala restauracyjna, o powierzchni około 98,47 m², znajduje się na parterze Kunsty Wodnego. Jest to przestrzeń otwarta, niewygodzona stałymi ścianami od pozostałej części holu Kunsty Wodnego. Sala ta wygodzona jest jedynie częściowo przeszklonymi, mobilnymi ścianami.
2. Taras o powierzchni ok. 90,32 m² przynależy bezpośrednio do budynku Kunsty Wodnego, jest zadaszony i przeznaczony na prowadzenie działalności gastronomicznej przez Operatora wybranego w wyniku konkursu. Działalność gastronomiczna na tarasie powinna być prowadzona całorocznie lub sezonowo (wg uznania Operatora), jednak powinna być prowadzona nie krócej niż przez 5 miesięcy (min. 150 dni) w roku.
3. Sala restauracyjna i taras posiadają gotowy projekt aranżacji, opracowany przez Pracownię Sikora Wnętrza. Załącznik nr 4 do Regulaminu zawiera pakiet projektów wnętrz i wizualizacji przedstawiających aranżację Sali restauracyjnej i tarasu. Organizator zastrzega, że wizualizacje przestrzeni i mebli mają charakter poglądowy.
4. **Sala restauracyjna i taras zostaną wyposażone przez IKM w zabudowy stolarskie, lampy i meble,** zgodnie z projektem aranżacji Pracowni Sikora Wnętrza. Wykaz wyposażenia, które zostanie zapewnione przez IKM stanowi Załącznik nr 5 do Regulaminu.
5. IKM nie wyposaży lady barowej w sprzęty gastronomiczne i AGD.
6. Wszelka ingerencja w aranżację sali restauracyjnej lub tarasu przez Operatora wymaga zgody IKM.
7. Operator będzie ponosił pełną odpowiedzialność za wyposażenie znajdujące się w sali restauracyjnej i na tarasie, w szczególności za jego kompletność i stan techniczny.
8. Operator we własnym zakresie i na własny koszt zakupi ewentualne dodatkowe meble, dekoracje lub inne elementy wyposażenia sali restauracyjnej lub tarasu (po akceptacji zmian aranżacji przez IKM).

V. RODZAJ I ZASADY PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ

1. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu będą przeznaczone na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Prowadzona przez Operatora działalność polegać będzie w szczególności na:
 - 2.1. codziennym prowadzeniu lokalu gastronomicznego ze stolikami dla gości,
 - 2.2. świadczeniu okazjonalnie usług cateringowych dla uczestników wydarzeń organizowanych

w Kunszcie Wodnym.

3. Godziny otwarcia lokalu gastronomicznego powinny być tożsame z godzinami otwarcia Kunsztu Wodnego dla publiczności (przewidywane godziny otwarcia: 09:00 - 21:00). Działanie lokalu po godzinach otwarcia Kunsztu Wodnego będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia przez Operatora ochrony.
4. **Załącznik nr 2** do Regulaminu konkursu zawiera wymogi i oczekiwania dotyczące **charakteru lokalu i oferty kulinarnej** oraz podstawowe **wymogi organizacyjne i techniczne**.
5. **Załącznik nr 6** do Regulaminu konkursu stanowi **Wzór umowy najmu**, która szczegółowo określa **obowiązki Operatora w zakresie świadczenia usług gastronomicznych**, w tym obowiązki dotyczące pozyskania odpowiednich zgód i koncesji na prowadzenie działalności gastronomicznej, standardów prowadzenia tej działalności, zgodności z obowiązującymi przepisami i normami sanitarnymi, bhp, p-poż, porządkowymi, utrzymania czystości w przedmiocie najmu i inne. Każdy Uczestnik konkursu zobowiązany jest zapoznać się z Wzorem umowy najmu i złożyć wraz z Ofertą parafowany egzemplarz tej umowy.
6. Operator zobowiązany będzie do wprowadzenia w lokalu oferty promocyjnej (zniżkowej) jaką zaproponował w konkursie i utrzymania jej (lub niepogarszania jej warunków) przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu. Zmiana oferty promocyjnej (zniżkowej) nastąpi w uzgodnieniu z IKM.
7. **CATERING:**
 - 7.1. W Kunszcie Wodnym organizowane będą m.in. konferencje, warsztaty, szkolenia, wydarzenia artystyczne. IKM oczekuje, że Operator lokalu będzie obsługiwał cateringowo takie wydarzenia. W szczególności przewidujemy zapotrzebowanie na organizację tzw. przerw kawowych lub lunchów dla uczestników szkoleń i konferencji. Rzadziej także poczęstunki towarzyszące wydarzeniom artystycznym (np. lampka wina lub drobny bankiet towarzyszący premierze lub innej uroczystości). Operator w ofercie wskaże, czy będzie w stanie obsłużyć cateringowo wydarzenia organizowane w Kunszcie Wodnym, co oznacza w szczególności zapewnienie posiłków, odpowiedniej liczby personelu, niezbędnego sprzętu i zastawy.
 - 7.2. **Operatorowi zostaje przyznana wyłączność na prowadzenie działalności gastronomicznej i cateringowej w stosunku do wszystkich podmiotów realizujących wydarzenia w budynku Kunsztu Wodnego, za wyłączeniem IKM** (również, gdy IKM jest Współorganizatorem lub Partnerem wydarzenia). Przez wyłączność na prowadzenie działalności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym rozumie się: wszystkie podmioty realizujące wydarzenia w budynku Kunsztu Wodnego, z wyłączeniem j.w., będą zobowiązane do dokonywania zakupów gastronomicznych lub cateringowych u Operatora. W przypadku zakupu usługi gastronomicznej lub cateringowej przez IKM, Operator zobowiązuje się zapewnić preferencyjne warunki cenowe, tj. zniżki od cen obowiązujących.
 - 7.3. W sytuacji, gdy Operator nie będzie w stanie zrealizować zapotrzebowania cateringowego zgłoszonego przez podmiot realizujący wydarzenie w budynku Kunsztu Wodnego (np. z uwagi na wielkość zamówienia lub zapotrzebowanie na specyficzną kuchnię/potrawy), zasada wyłączności dla Operatora, opisana w pkt 7.2., nie będzie obowiązywała.

VI. CZAS TRWANIA I KOSZTY UMOWY NAJMU

1. Umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat z możliwością przedłużenia.
2. Operator zobowiązany będzie płacić na rzecz IKM:

- 2.1. miesięczny czynsz stały za najem pomieszczeń w budynku Kunście Wodnego (pomieszczenia o łącznej powierzchni 142,58 m²); minimalna, wywoławcza stawka czynszu stałego za najem pomieszczeń wynosi netto 60,00 zł (słownie: sześćdziesiąt złotych) miesięcznie za 1 metr kwadratowy powierzchni.
- 2.2. miesięczny czynsz stały za najem tarasu (o powierzchni 90,32 m²); minimalna, wywoławcza stawka czynszu stałego za najem tarasu wynosi netto 30,00 zł (słownie: trzydzieści złotych) miesięcznie za 1 metr kwadratowy powierzchni tarasu.
- 2.3. Miesięczny czynsz obrotowy obliczany jako % od przychodu netto (bez podatku VAT) z działalności gastronomicznej (w tym cateringowej) prowadzonej przez Operatora w Kunście Wodnym i na tarasie. Minimalna wywoławcza stawka czynszu obrotowego wynosi 5 % miesięcznego przychodu Operatora.
3. **Najemca zwolniony będzie z płatności czynszu do dnia otwarcia Kunście Wodnego.**
4. Czynsz za najem tarasu będzie płatny wyłącznie w okresach, kiedy taras będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności gastronomicznej, jednak nie krócej niż przez 5 miesięcy (min. 150 dni) w roku.
5. Wysokość stawek czynszu stałego będzie ulegała corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na koniec roku poprzedniego. Pierwsza waloryzacja stawek czynszu będzie miała miejsce 1 stycznia 2025 roku.
6. Kwota czynszu najmu nie zawiera opłat eksploatacyjnych i opłat za zużycie mediów w lokalu, w tym za:
 - 6.1. dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 6.2. dostawę energii cieplnej,
 - 6.3. dostawę energii elektrycznej,
 - 6.4. wywozu nieczystości stałych – odpadów komunalnych jak i technologicznych związanych z wykonywaną działalnością lub podobnych do komunalnych,
 - 6.5. odbiór, transport i unieszkodliwianie odpadów innych niż komunalne (niebezpieczne lub inne niż niebezpieczne) lub podobne do komunalnych.
7. Operator zobowiązany będzie ponadto do ponoszenia następujących opłat:
 - 7.1. partycypacji w kosztach utrzymania toalet, ciągów komunikacyjnych i innych przestrzeni przeznaczonych do wspólnego użytku znajdujących się na parterze Kunście Wodnego,
 - 7.2. zapłaty za najem miejsc parkingowych – jeśli Operator będzie wynajmował od IKM miejsca parkingowe.
8. Warunki rozliczeń i płatności czynszu, opłat eksploatacyjnych i innych kosztów wynikających z umowy najmu określa Wzór umowy najmu (Załącznik nr 6 do Regulaminu).

VII. WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE

1. Konkurs ma charakter otwarty. Udział w konkursie może wziąć każda osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, a także podmioty te występujące wspólnie, jeśli spełniają warunki określone w Regulaminie.
2. W konkursie mogą wziąć udział podmioty, które:
 - 2.1. posiadają udokumentowane co najmniej trzyletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej, w okresie ostatnich 6 lat; tj. prowadzili lokal świadczący usługi gastronomiczne, ze stolikami dla klientów, np. restaurację, bistro, kawiarnię. Warunek doświadczenia nie będzie spełniony w przypadku prowadzenia lokalu serwującego zamówienia jedynie na wynos (np. foodtrucki, budki z jedzeniem/napojami),
 - 2.2. znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie umowy tj. posiadają środki finansowe lub zdolność kredytową umożliwiające uruchomienie i prowadzenie działalności

- gastronomicznej zgodnie z wymogami konkursu i złożoną ofertą, nie mniejszą niż kwota 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych),
- 2.3. deklarują gotowość do rozpoczęcia działalności wraz z dniem otwarcia Kunsztu Wodnego. Planowany termin otwarcia: druga połowa września 2023 roku. Konkretna data zostanie podana wybranemu Operatorowi nie później niż na 2 miesiące przed dniem otwarcia,
 - 2.4. nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
 - 2.5. w stosunku do których nie prowadzi się postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani nie są w likwidacji,
 - 2.6. nie występują w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym w ramach Krajowego Rejestru Sądowego,
 - 2.7. w przypadku podatników podatku od towarów i usług – zarówno Uczestnik konkursu, jak i numer jego rachunku bankowego są wskazane w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy podatku od towarów i usług,
 - 2.8. w przypadku Uczestnika konkursu będącego osobą fizyczną pozostającą w związku małżeńskim – małżonek Uczestnika złoży oświadczenie o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu lub oświadczenie o rozdzielności majątkowej.
3. Na etapie składania ofert, Uczestnicy konkursu zobowiązani są złożyć następujące dokumenty:
- 3.1. Ofertę przygotowaną zgodnie z warunkami Regulaminu,
 - 3.2. Dokumenty potwierdzające doświadczenie w prowadzeniu działalności gastronomicznej przez okres co najmniej 3 lat, w okresie ostatnich 6 lat, zgodnie z wymogami wskazanymi w Części VII pkt. 2.1. Regulaminu,
 - 3.3. informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Uczestnika konkursu w kwocie minimum 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych), wydaną nie wcześniej niż na 14 dni przed upływem terminu składania ofert,
 - 3.4. w przypadku prowadzenia działalności w formie spółki cywilnej – kopię umowy spółki wraz ze wszystkimi zmianami, poświadczoną za zgodność z oryginałem.
 - 3.5. parafowany przez Uczestnika konkursu wzór umowy najmu i załączników.
4. Uczestnik, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza lub wszyscy Uczestnicy zaproszeni do II etapu konkursu, zobowiązani będą dostarczyć następujące dokumenty:
- 4.1. aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Uczestnik nie zalega z opłacaniem podatków – wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert;
 - 4.2. aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że Uczestnik nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne – wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert,
 - 4.3. oświadczenie o braku zobowiązań wobec osób trzecich, egzekwowanych w drodze postępowania egzekucyjnego, upadłościowego lub układowego oraz brak postanowienia o upadłości lub likwidacji Uczestnika konkursu,
 - 4.4. oświadczenie, że Uczestnik konkursu nie figuruje w rejestrze dłużników prowadzonych przez biura informacji gospodarczych, o których mowa w przepisach o udostępnianiu informacji gospodarczych,
 - 4.5. informację z Krajowego Rejestru Dłużników Niewypłacalnych prowadzonego w ramach Krajowego Rejestru Sądowego, potwierdzającą brak wpisu Uczestnika konkursu do rejestru, wystawioną nie

- wcześniej niż 1 miesiąc przed terminem składania ofert,
- 4.6. w przypadku Uczestnika konkursu będącego osobą fizyczną pozostającą w związku małżeńskim oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu lub oświadczenie o rozdzielczości majątkowej,
 - 4.7. inne dokumenty, do których dostarczenia wezwie Organizator konkursu.
5. Dokumenty sporządzone przez Uczestników konkursu muszą być podpisane przez osobę (osoby) upoważnioną do reprezentowania danego Uczestnika, a w przypadku podmiotów występujących wspólnie przez ustanowionego pełnomocnika albo przez osoby uprawnione do reprezentacji każdego z podmiotów występujących wspólnie.
 6. Dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginałów albo poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii. Zgodność z oryginałem kopii dokumentów musi być potwierdzona przez Uczestnika konkursu lub osobę upoważnioną do jego reprezentowania poprzez złożenie podpisu wraz z klauzulą „za zgodność” na zapisanej stronie kopii.
 7. W celu zapewnienia porównywalności ofert Organizator zastrzega sobie prawo do kontaktowania się z Uczestnikami, których dokumenty będą wymagały uzupełnienia, wyjaśnienia lub doprecyzowania.

VIII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Uczestnicy konkursu składają Oferty, na wzorze stanowiącym **Załącznik nr 1** do Regulaminu.
2. Oferta musi zawierać co najmniej:
 - 2.1. nazwę i dane Uczestnika konkursu oraz osoby upoważnionej do kontaktu,
 - 2.2. proponowaną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu miesięcznie, nie mniej niż 60,00 zł netto,
 - 2.3. proponowaną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni tarasu miesięcznie, nie mniej niż 30,00 zł netto,
 - 2.4. proponowaną stawkę % od miesięcznego przychodu netto, nie mniej niż 5 %,
 - 2.5. ogólną koncepcję działalności gastronomicznej,
 - 2.6. proponowane menu codzienne i cateringowe,
 - 2.7. opis doświadczenia uczestnika konkursu i potencjał w prowadzeniu działalności gastronomicznej,
 - 2.8. opis oferty promocyjnej (tj. system zniżek lub promocji),
 - 2.9. opis wyposażenia lokalu w sprzęt gastronomiczny i AGD,
 - 2.10. opis koncepcji techniczno-organizacyjnej prowadzenia lokalu.
3. Oferta może zawierać wszelkie dodatkowe informacje poza wymienionymi w pkt. 2 mające wpływ na zwiększenie atrakcyjności Kunsztu Wodnego.
4. Oferta powinna być przygotowana w sposób umożliwiający dokonanie jej oceny zgodnie z kryteriami określonymi Regulaminie.
5. Każdy Uczestnik konkursu może złożyć tylko jedną ofertę. Uczestnik, który złoży więcej niż jedną ofertę zostanie wykluczony z konkursu.
6. Oferta i załączniki do niej winny być złożone w formie pisemnej i napisane w języku polskim w sposób trwały (zalecane jest sporządzenie oferty w formie druku maszynowego).
7. **Oferta musi być podpisana przez osobę (osoby) upoważnioną do reprezentowania Uczestnika konkursu.** W przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika, wymagane jest dołączenie pełnomocnictwa do reprezentowania Uczestnika konkursu.
8. W przypadku podmiotów występujących wspólnie:

- 8.1. Oferta musi być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentacji każdego z podmiotów występujących wspólnie lub
- 8.2. W przypadku podmiotów, które ustanowiły pełnomocnika – **oferta musi zawierać pełnomocnictwo** dla osoby reprezentującej podmioty występujące wspólnie, które zawierać będzie: nazwę konkursu, wskazanie podmiotów biorących wspólnie udział w konkursie, wskazanie ustanowionego w konkursie pełnomocnika oraz zakres umocowania, podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania każdego z podmiotów biorących wspólnie udział w konkursie.
9. Jeżeli informacje i dokumenty zawarte w ofercie stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Uczestnik konkursu powinien wskazać, że nie mogą być one udostępniane.
10. Ewentualne poprawki w tekście oferty muszą być parafowane własnoręcznie przez osobę (osoby) podpisującą ofertę. Poprawki powinny być dokonane poprzez czytelne przekreślenie błędnego zapisu i wstawienie nad lub obok poprawnego zapisu.
9. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty.
10. Ofertę wraz z wymaganymi załącznikami należy umieścić w zamkniętej kopercie opatrzonej danymi Oferenta oraz opisem tematu konkursu: **„Oferta konkursowa na najem pomieszczeń w Kunszcie Wodnym z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną”**.
11. Nie jest dopuszczalne dokonywanie zmian w ofertach już złożonych, jednakże Uczestnik konkursu może wycofać ofertę już złożoną i złożyć ofertę nową, jeżeli uczyni to nie później niż do dnia 25 maja 2023 r. do godziny 14:00.

IX. TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA OFERT

1. Termin składania ofert: **do dnia 25 maja 2023 r. do godz. 14:00**. Decydująca jest data otrzymania oferty przez Organizatora konkursu.
2. Miejsce składania ofert: Instytut Kultury Miejskiej przy ul. Długi Targ 39/40, 80-830 Gdańsk, pokój nr 6 (Sekretariat IKM).
3. Forma składania ofert: osobiście lub przez postańca (pocztą, kurierem) w zamkniętych i prawidłowo opisanych kopertach.
4. Organizator nie wyraża zgody na składanie ofert w postaci elektronicznej.
5. Oferty złożone po terminie nie będą oceniane.
6. Konkurs może się odbyć także, gdy wpłynie tylko jedna oferta spełniająca wymogi i warunki konkursowe.

X. KRYTERIA OCENY OFERT I PRZEBIEG KONKURSU

1. IKM wybierze Operatora, który w najwyższym stopniu będzie spełniał stawiane w przedmiotowym konkursie kryteria.
2. Oferty spełniające warunki konkursu, zostaną ocenione według następujących kryteriów:

Lp.	Kryterium oceny ofert	Max. liczba pkt.
1	Oferowana stawka czynszu za najem pomieszczeń w Kunszcie Wodnym W złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni wynajmowanych pomieszczeń. Bez podatku od towarów i usług. Oferta cenowa nie może być niższa niż 60,00 zł netto za 1 m2.	35 pkt

2	<p>Oferowana stawka czynszu za najem tarasu W złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni tarasu. Bez podatku od towarów i usług. Oferta cenowa nie może być niższa niż 30,00 zł netto za 1 m2.</p>	5 pkt
3	<p>Oferowany % od przychodów netto Procent od przychodów netto (bez podatku VAT) osiągniętych przez Operatora z prowadzenia działalności gastronomicznej (w tym cateringowej) w Kunszcie Wodnym i na tarasie. Należy podać w %. Oferta nie może być niższa niż 5% przychodu.</p>	10 pkt
4	<p>Ogólna koncepcja lokalu i proponowanego menu: Ocenie w tym kryterium będzie podlegać: – proponowana nazwa lokalu, – oryginalność i spójność autorskiej koncepcji prowadzenia lokalu, z uwzględnieniem charakterystyki i zakresu działalności IKM i Kunsztu Wodnego (Część V oferty), – atrakcyjność oferty kulinarnej: spójność menu, pochodzenie produktów wykorzystywanych w kuchni (Część V oferty), – ocena menu codziennego i cateringowego wraz z cennikami (Część VI-VII oferty).</p>	25 pkt
5	<p>Doświadczenie Oferenta i potencjał osobowy Ocenie w tym kryterium będzie podlegać: – staż prowadzenia działalności gastronomicznej, w szczególności w okresie ostatnich 6 lat, – potencjał osobowy, tj. kompetencje i doświadczenie personelu, który zostanie zaangażowany przez Oferenta do prowadzenia działalności gastronomicznej w Kunszcie Wodnym, w szczególności menadżera (Część IV oferty), – referencje dołączone do oferty, – zdobyte nagrody lub wyróżnienia, – powszechnie dostępne recenzje innych lokali gastronomicznych prowadzonych przez Oferenta.</p>	12 pkt
6	<p>Ocena techniczno-organizacyjna Ocenie w tym kryterium będzie podlegać: – atrakcyjność proponowanych ofert specjalnych i promocyjnych (Część VIII oferty), – opis wyposażenia lokalu w sprzęt gastronomiczny i AGD (Część IX oferty), – koncepcja techniczno-organizacyjna prowadzenia lokalu, w tym proponowane rozwiązania proekologiczne, warunki zatrudnienia i szkolenia dla personelu (Część X oferty).</p>	13 pkt

3. Sposób oceny ofert w poszczególnych kryteriach:

3.1. Kryterium nr 1 – Proponowana stawka czynszu za najem pomieszczeń w Kunszcie Wodnym:

W kryterium tym oferta z najwyższą proponowaną stawką czynszu otrzymuje 35 punktów. Pozostałe oferty uzyskają liczbę punktów obliczoną wg następującego wzoru:

$$(Czynsz\ badanej\ oferty / Najwyższy\ czynsz) \times 35\ pkt$$

3.2. Kryterium nr 2 – Proponowana stawka czynszu za najem tarasu:

W kryterium tym oferta z najwyższą proponowaną stawką czynszu otrzymuje 5 punktów. Pozostałe oferty uzyskają liczbę punktów obliczoną wg następującego wzoru:

$$(Czynsz\ badanej\ oferty / Najwyższy\ czynsz) \times 5\ pkt$$

3.3. Kryterium nr 3 – Proponowany % od przychodów

W kryterium tym oferta z najwyższym proponowanym % od przychodów otrzymuje 10 punktów. Pozostałe oferty uzyskają liczbę punktów obliczoną wg następującego wzoru:

$$(\% \text{ przychodu badanej oferty} / \text{Najwyższy \% przychodu}) \times 10 \text{ pkt}$$

3.4. Kryterium nr 4 – Ogólna koncepcja Lokalu i proponowanego menu

Każda z osób wchodząca w skład Komisji konkursowej indywidualnie przydzieli punkty w tym kryterium, od 0 do 25 punktów. Punkty przyznane przez poszczególne osoby wchodzące w skład Komisji konkursowej zostaną zsumowane a następnie podzielone przez ilość osób biorących udział w ocenie.

3.5. Kryterium nr 5 – Doświadczenie Oferenta i potencjał osobowy

Każda z osób wchodząca w skład Komisji konkursowej indywidualnie przydzieli punkty w tym kryterium od 0 do 12 punktów. Punkty przyznane przez poszczególne osoby wchodzące w skład Komisji konkursowej zostaną zsumowane a następnie podzielone przez ilość osób biorących udział w ocenie

3.6. Kryterium nr 6 – Ocena techniczno-organizacyjna

Każda z osób wchodząca w skład Komisji konkursowej indywidualnie przydzieli punkty w tym kryterium od 0 do 13 punktów. Punkty przyznane przez poszczególne osoby wchodzące w skład Komisji konkursowej zostaną zsumowane a następnie podzielone przez ilość osób biorących udział w ocenie.

4. We wszystkich kryteriach, liczba punktów uzyskana przez daną ofertę zostanie zaokrąglona do dwóch miejsc po przecinku.
5. Otrzymane w poszczególnych kryteriach oceny ofert punkty, po zsumowaniu będą stanowiły ocenę oferty.
6. W przypadku niezyskania przez żadną ofertę minimum 15 punktów w kategorii Koncepcja działalności gastronomicznej wraz z koncepcją menu, konkurs może zostać unieważniony.
7. Po dokonaniu oceny ofert, Komisja tworzy listę rankingową, w której wskazuje wszystkie złożone oferty, które spełniały wymogi formalne Regulaminu, wg liczby uzyskanych punktów (od najwyższej do najniższej ocenionych).
8. Na podstawie listy rankingowej, Organizator konkursu – IKM, ma prawo:
 - 8.1. Wybrać ofertę najkorzystniejszą, tj. ofertę, która uzyskała najwięcej punktów w konkursie i zaprosić Oferenta, który złożył tę ofertę do dalszych negocjacji lub do zawarcia umowy na najem lokalu;
 - 8.2. W przypadku gdy będzie kilka ofert o zbliżonej punktacji i porównywalnym potencjale, zaprosić tych Oferentów do etapu II – negocjacji. Do negocjacji mogą zostać zaproszeni wyłącznie Oferenci, których oferty zostały najwyższej ocenione (są najwyższej na liście rankingowej). Organizator konkursu samodzielnie decyduje ilu Oferentów zaprasza do negocjacji.
9. W II etapie konkursu IKM prowadzi negocjacje z zaproszonymi Oferentami. Negocjacje mogą dotyczyć w szczególności oczekiwanych przez obie strony warunków współpracy w Kunszcie Wodnym, wyjaśnień

- treści oferty złożonej w I etapie (np. doprecyzowania zagadnień dotyczących menu lub koncepcji lokalu, warunków dla ofert promocyjnych). Organizator konkursu nie ma prawa informować podczas negocjacji żadnego z Oferentów o treści oferty złożonej przez konkurenta (w tym w szczególności o warunkach finansowych konkurencyjnych ofert lub o zdobytej punktacji, w podziale na poszczególne kryteria).
10. Organizator konkursu ma prawo do przeprowadzenia na II etapie konkursu degustacji wybranych potraw z menu codziennego lub cateringowego, proponowanych w ofertach uczestników konkursu. W tej sytuacji, Organizator konkursu przekaze uczestnikom zakwalifikowanym do II etapu, zaproszenie do przygotowania degustacji, w którym zostaną określone: termin i miejsce degustacji oraz dania lub napoje, które mają zostać przygotowane na degustację. Degustacje zostaną przeprowadzone nie wcześniej niż na 4 dni od dnia przekazania przez Organizatora zaproszenia. Komisja konkursowa ma prawo do wykonania fotografii degustowanych dań i napojów dla celów archiwalnych konkursu.
 11. Organizator ma prawo zmodyfikować wzór oferty i kryteria oceny ofert na II etapie konkursu. W szczególności, jeśli na II etapie konkursu będą prowadzone degustacje, ocena z degustacji zostanie włączona do kryteriów oceny ofert, o czym Uczestnicy zostaną poinformowani nie później niż wraz z zaproszeniem do przygotowania degustacji. Inne zmiany w zakresie wzoru oferty lub kryteriów oceny ofert muszą mieć charakter obiektywny, podyktowany interesem publicznym. Zmiana kryteriów oceny ofert nie może prowadzić do naruszenia zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania Uczestników konkursu.
 12. Po zakończeniu negocjacji i ewentualnym przeprowadzeniu degustacji, Oferenci składają ostateczne oferty. Jeżeli na II etapie konkursu Organizator dokona zmiany wzoru oferty lub kryteriów oceny ofert, Uczestnicy zostaną o tym poinformowani w tym samym czasie, nie później niż na 4 dni przed terminem składania ostatecznych ofert.
 13. Oferty na II etapie konkursu są oceniane od nowa (nie są uwzględniane punkty z I etapu). Po przeprowadzeniu oceny ostatecznych ofert złożonych w II etapie konkursu, Komisja wskazuje ofertę najkorzystniejszą, tj. ofertę, która zdobyła najwięcej punktów (po zsumowaniu punktów ze wszystkich kryteriów). Uczestnik, który złożył tę ofertę zostanie zaproszony do zawarcia umowy na prowadzenie lokalu gastronomicznego w Kunszcie Wodnym.

XI. KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

1. W związku z prowadzonym konkursem, IKM pozyska i będzie przetwarzał dane osobowe Uczestnika konkursu (jeśli Uczestnik jest osobą fizyczną), a także dane osobowe innych osób fizycznych, które zostaną ujawnione przez Uczestnika konkursu w Formularzu ofertowym. Na potrzeby niniejszej Klauzuli informacyjnej wszystkie ww. dane osobowe określane są wspólnie jako „**dane osobowe pozyskane przez IKM**” lub „**pozyskane dane osobowe**”.
2. IKM wymaga, aby Uczestnik konkursu wypełnił obowiązek informacyjny wobec osób fizycznych, których dane osobowe pozyska i przekaże IKM (ujawniając je w Formularzu ofertowym). Uczestnik konkursu zobowiązany jest przekazać tym osobom fizycznym treść niniejszej Klauzuli Informacyjnej i uzyskać od tych osób fizycznych odpowiednie zgody umożliwiające ujawnienie ich danych osobowych w treści Formularza ofertowego.
3. Na podstawie art. 13 ust. 1 – 2 oraz art. 14 ust. 1 - 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej

„RODO”, IKM informuje, że:

- 3.1. Administratorem pozyskanych danych osobowych jest Instytut Kultury Miejskiej z siedzibą w Gdańsku, ul. Długi Targ 39/40, 80-830 Gdańsk, e-mail: ikm@ikm.gda.pl.
- 3.2. Inspektorem ochrony danych osobowych jest p. Alicja Kaczkowska, e-mail: iodo@ikm.gda.pl.
- 3.3. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do przeprowadzenia Konkursu, zawarcia i wykonania umowy.
- 3.4. Dane osobowe pozyskane przez IKM będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i c) RODO (przetwarzanie w związku z podjęciem działań zmierzających do zawarcia umowy, przetwarzanie na podstawie umowy oraz na podstawie przepisów prawa).
- 3.5. Z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, odbiorcami pozyskanych danych osobowych mogą być: członkowie Komisji oceniającej oferty złożone w konkursie, podmioty świadczące dla IKM usługi telekomunikacyjne, hostingowe, teleinformatyczne lub doradcze, podmioty uprawnione do rozliczania i kontroli działalności IKM, osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja konkursowa (w tym w trybie dostępu do informacji publicznej), a także odbiorcy, którzy będą mieli dostęp do opublikowanego ogłoszenia o wynikach konkursu.
- 3.6. Pozyskane dane osobowe nie będą przekazywane poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego.
- 3.7. Pozyskane dane osobowe będą przetwarzane, w tym przekazywane przez IKM przez okres 4 lat od dnia zakończenia konkursu, natomiast dane związane z realizacją umowy najmu będą przetwarzane przez czas obowiązywania umowy oraz wymagany po tym czasie przepisami prawa okres (w tym przez prawo podatkowe), a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164) – przez czas określony w tych przepisach.
- 3.8. W odniesieniu do pozyskanych danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.
- 3.9. Osoby fizyczne, których dane osobowe pozyska IKM mają następujące uprawnienia: prawo dostępu do treści danych osobowych oraz ich poprawiania, sprostowania danych, żądania ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, a także prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa).

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Złożenie oferty oznacza akceptację postanowień niniejszego Regulaminu i załączników do Regulaminu, w tym wzoru umowy najmu.
2. Powiadomienie o wynikach konkursu zostanie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej IKM.
3. Uczestnikom nie przysługują środki odwoławcze od wyników konkursu.
4. Termin związania ofertą wynosi 30 dni od dnia otwarcia ofert, z możliwością wydłużenia o dalszych 30 dni na pisemny wniosek IKM i jeżeli Uczestnik konkursu wyrazi na to zgodę.
5. Organizator zastrzega sobie możliwość negocjacji parametrów złożonej oferty przed zawarciem umowy z Operatorem wybranym w konkursie.
6. Jeżeli Operator wybrany w konkursie nie przystąpi do podpisania umowy lub nie spełni warunków niezbędnych do zawarcia umowy, IKM ma prawo przystąpić do negocjacji i zawrzeć umowę z kolejnym Uczestnikiem, którego oferta została oceniona w najwyższej.
7. Organizator zastrzega sobie prawo do:
 - 7.1. odwołania lub unieważnienia konkursu w każdym czasie bez podania przyczyny,

-
- 7.2. zamknięcia konkursu bez dokonania wyboru oferty,
 - 7.3. zmiany postanowień Regulaminu w uzasadnionych przypadkach.
8. W przypadkach określonych w pkt 7., Uczestnikom konkursu nie przysługują żadne roszczenia wobec Organizatora.

Załączniki do Regulaminu konkursu:

Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 2 – Wymogi i oczekiwania dotyczące charakteru lokalu i oferty kulinarnej. Podstawowe wymogi organizacyjne i techniczne.

Załącznik nr 3 – Projekty budowlane i branżowe (pakiet projektów)

Załącznik nr 4 – Projekt wnętrza i mebli (pakiet projektów)

Załącznik nr 5 – Wykaz wyposażenia Sali restauracyjnej i tarasu

Załącznik nr 6 – Wzór umowy najmu