

Istotne warunki postępowania prowadzonego na zasadach zawartych w Kodeksie Cywilnym, którego przedmiotem jest wybór Najemcy lokali użytkowych Opery Krakowskiej w Krakowie przeznaczonych na prowadzenie działalności gastronomicznej

Wynajmujący:

Opera Krakowska w Krakowie
ul. Lubicz 48
31 – 512 Kraków
NIP: 6750006174
Nr telefonu: +48122966102

1. Tryb postępowania

1.1. Postępowanie prowadzone jest na zasadach zawartych w kodeksie cywilnym.

1.2. Postępowanie ma charakter dwuetapowy.

1.3 W pierwszym etapie postępowania Opera zaprasza do składania zgłoszeń do udziału w postępowaniu, w których oferenci oświadczają, iż spełniają warunki udziału w postępowaniu określone w pkt. 3 niniejszych Istotnych Warunków Postępowania oraz składają następujące dokumenty na potwierdzenie spełniania tych warunków:

- a) odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed upływem terminu składania zgłoszeń;
- b) aktualne zaświadczenie właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w podatkach, wystawione nie wcześniej niż na 3 miesiące przed upływem terminu składania zgłoszeń;
- c) aktualne zaświadczenie właściwego ZUS o niezaleganiu w opłacaniu składek na ubezpieczenia społeczne, wystawione nie wcześniej niż na 3 miesiące przed upływem terminu składania zgłoszeń;
- d) oryginały pełnomocnictw, jeżeli oferent działa przez pełnomocnika;
- e) krótki opis dotychczasowej działalności gastronomicznej, zawierający co najmniej:
 - zwięzłą charakterystykę prowadzonej działalności,
 - wskazanie doświadczeń i kwalifikacji,
 - wskazanie ilości prowadzonych lokali ze wskazaniem liczby miejsc konsumenckich,
 - rekomendacje, o ile przedsiębiorca takie posiada.

1.4. Zgłoszenia do udziału w postępowaniu należy składać w terminie do dnia **23 października 2023 roku do godz. 12:00 drogą elektroniczną, w formie załączników .pdf na adres: przetargi@opera.krakow.pl**

1.5. Po zweryfikowaniu spełniania przez oferentów warunków udziału w postępowaniu określonych w pkt. 1.3 niniejszych Istotnych Warunków Postępowania w oparciu o złożone dokumenty, oferenci spełniający te warunki zostaną zaproszeni na negocjacje, których przedmiotem będzie doprecyzowanie wymagań Opery oraz propozycji i oczekiwań oferentów w ramach warunków najmu. Przedmiotem negocjacji nie będzie stawka czynszowa. Opera, po przeprowadzeniu negocjacji zastrzega sobie prawo zmian lub uzupełnień wymagań lub innych postanowień dotyczących sposobu realizacji najmu, w stosunku do dokumentacji przedłożonej oferentom w

pierwszym etapie postępowania.

1.6. W przypadku niezłożenia przez oferenta dokumentów wymienionych w punkcie 1.3., warunkiem dopuszczenia do negocjacji będzie uzupełnienie brakujących lub wadliwych dokumentów w terminie 3 dni od daty wezwania przez Operę.

1.7. Po zakończeniu negocjacji Opera, w drugim etapie postępowania doprecyzuje ostatecznie szczegółowe warunki najmu oraz zaprosi wszystkich oferentów, z którymi były prowadzone negocjacje, do złożenia ofert zawierających stawki czynszowe za poszczególne lokale. Zaproszenie do składania ofert będzie wskazywało termin i miejsce składania ofert oraz otwarcia ofert.

1.8. Spośród złożonych ofert wybrana zostanie oferta najkorzystniejsza z uwzględnieniem kryterium oceny ofert wskazanych w pkt. 9 niniejszych Istotnych Warunków Postępowania.

2. Przedmiot przetargu (najmu) oraz możliwe warianty

2.1. Przedmiotem przetargu jest prowadzenie w ramach umowy najmu działalności gastronomicznej w budynkach Opery Krakowskiej w Krakowie przy ul. Lubicz 48, skierowanej na:

- **obsługę bufetu pracowniczego** – wewnętrzną obsługę gastronomiczną pracowników i współpracowników Opery,
- **obsługę antraktową widowni** podczas spektakli oraz innych wydarzeń organizowanych przez Operę.

2.2. Lokal przeznaczony do wynajmu na potrzeby prowadzenia **bufetu pracowniczego**:

- a) lokal użytkowy o powierzchni całkowitej **56,5,8 m²** w budynku „B” Opery Krakowskiej w Krakowie, obejmujący powierzchnię zaplecza gastronomicznego i części usługowej wraz z wyposażeniem (stoły i krzesła);

2.3. Lokal przeznaczony do wynajmu na potrzeby prowadzenia **obsługi antraktowej widowni**:

- a) lokal użytkowy o powierzchni całkowitej **50 m²**, położony na piętrze budynku „D” Opery Krakowskiej w Krakowie wraz z wyposażeniem – pomieszczenie przeznaczone na kawiarnię antraktową, oraz wyznaczone punkty w foyer dla mobilnych stanowisk obsługi antraktowej.

2.4. Korzystanie przez oferentów z innych powierzchni niż określone w umowie najmu wymagać będzie odrębnych ustaleń i zawarcia umowy w tym zakresie.

2.5. Nie dopuszcza się możliwości składania ofert częściowych. Oferenci będą mogli składać oferty na prowadzenie działalności, lokalach wskazanych w pkt. 2.2 i 2.3 .

2.6. Opera zastrzega sobie prawo zmiany warunków postępowania oraz jego unieważnienia, bez podawania przyczyn.

3. Warunki udziału w przetargu:

3.1. W przetargu mogą uczestniczyć Oferenci, którzy:

- a) prowadzą działalność gospodarczą w dowolnej formie dopuszczonej przepisami prawa,
- e) zadeklarują podjęcie kroków w celu uzyskania koncesji na podawanie alkoholu w przypadku zwycięstwa w przetargu,
- f) nie wszczęto wobec nich postępowania egzekucyjnego, postępowania upadłościowego, postępowania układowego, nie ogłoszono likwidacji bądź upadłości,
- g) posiadają zaświadczenie właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w

- podatkach. Dokumenty te muszą być wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą składania ofert,
- h) posiadają zaświadczenie właściwego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu w opłacaniu składek na ubezpieczenia społeczne. Dokumenty te muszą być wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą składania ofert,
 - i) są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej za świadczone usługi i od odpowiedzialności cywilnej Najemcy na sumę ubezpieczenia nie niższą niż: 300 000 PLN

4. Wykaz pomieszczeń będących przedmiotem przetargu i wymagania dotyczące ich gospodarowania i użytkowania

4.1 Szczegółowe opisy lokali wraz z ich wyposażeniem, planami pomieszczeń oraz określeniem zbliżonej liczby miejsc na salach konsumpcyjnych zawierają Załączniki do Warunków Przetargu dostępne na stronie internetowej: <http://www.opera.krakow.pl/pl/zamowienia-publiczne>.

4.2. Opis wymagań dot. gospodarowania i użytkowania wynajmowanych lokali wraz z opisem pomieszczeń zawiera załącznik nr 1 do Istotnych Warunków Postępowania. Założenia do umowy najmu zawarte są w załączniku nr 2 do Istotnych Warunków Postępowania. Warunki zawarte w załączniku nr 1 i załączniku nr 2 będą przedmiotem negocjacji z oferentami w ramach pierwszego etapu postępowania przetargowego.

4.3. Plany i wykaz wyposażenia pomieszczeń będących przedmiotem przetargu stanowią załącznik nr 3 do Istotnych Warunków Postępowania.

5. Obowiązki Najemcy

5.1 Do obowiązków Najemcy należy:

- a) zagospodarowanie i urządzenie lokali w uzgodniony z Operą sposób, w tym zapewnienie wymaganego i zaakceptowanego przez Operę wyposażenia.
 - b) bieżąca konserwacja przedmiotu najmu oraz przekazanego wyposażenia.
 - c) spełnienie wymagań określonych przez Operę Krakowską związanych z użytkowaniem danego lokalu, zawartych w załączniku nr 1 do dokumentacji przetargowej oraz w założeniach do umowy najmu.
 - d) prowadzenie gospodarki odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzonej działalności (tłuszcze), w tym uzyskanie wymaganych zezwoleń/dokonanie zgłoszeń oraz zapewnienie codziennego odbioru odpadów przez uprawnione podmioty.
 - e) zapewnienie wymaganej obsługi oraz zapewnienie utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych lokalach.
 - f) zawarcie umów OC i NW w związku z prowadzoną działalnością w wynajętym lokalu.
 - g) nie dopuszczenie do prowadzenia w lokalu działalności o charakterze nielegalnym, antypaństwowym lub godzącym w uczucia religijne oraz naruszającej normy obyczajowe.
 - h) użytkowanie elementów wyposażenia lokali w sposób prawidłowy i zgodny z instrukcjami obsługi.
 - i) przestrzeganie przepisów związanych z bezpieczeństwem p.poż., BHP oraz wymogami Sanepid i innymi obowiązującymi w Operze.
 - j) uiszczanie, poza czynszem, opłat za dostawę wody zimnej i ciepłej, odprowadzanie ścieków, energię elektryczną zgodnie ze wskazaniami subliczników,
 - k) uiszczanie należności z tytułu wywozu nieczystości stałych – na podstawie umów zawartych we własnym zakresie bezpośrednio z usługodawcami,
 - l) uiszczanie podatku od nieruchomości w wysokości ustalonej odpowiednią, aktualną Uchwałą Rady Miasta Krakowa, który stanowi część stawki czynszowej.
- m) udostępnienie Operze dostępu do lokal w celu realizacji przeglądów, konserwacji, napraw instalacji budynku tj. klimatyzacja, wentylacja, co, instalacja elektryczna.

5.2. Szczegółowe obowiązki Najemcy będą przedmiotem negocjacji z oferentami w ramach

pierwszego etapu postępowania przetargowego.

6. Obowiązki Opery

6.1. Opera zobowiązana jest:

- a) wydać przedmiot najmu Najemcy,
- b) udostępnić możliwość dojazdu i parkowania pojazdów realizujących dostawy na rzecz Najemcy, na czas trwania dostawy,
- c) zapewnić dostawę wody, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania do przedmiotu najmu,
- d) zapewnić ochronę zewnętrzną obiektu i monitoring zewnętrzny obiektu.

7. Wyjaśnienia dot. przetargu oraz wizja lokalna

7.1. Przed złożeniem Oferty, Oferent może zwrócić się pisemnie o wyjaśnienia dotyczące wszelkich wątpliwości związanych z Warunkami przetargu.

7.2 Opera zaprasza zainteresowanych do obejrzenia przedmiotu najmu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

7.3. Do kontaktów z Oferentami Opera wyznacza:

- w sprawach organizacyjnych i rozliczeń – Renatę Hoffman, tel. 012 29 66 205, mail: r.hoffman@opera.krakow.pl

- w sprawach koordynacji obsługi anraktowej i innych wydarzeń – Rafał Kokot, tel. 012 29 66 105, mail: r.kokot@opera.krakow.pl

8. Opis sposobu przygotowania ofert w drugim etapie postępowania.

8.1. Każdy z Oferentów może złożyć tylko jedną Ofertę.

8.2. Oferta musi być podpisana przez oferenta bądź osobę upoważnioną do reprezentowania danego przedsiębiorcy, a każda ze stron oferty winna być ponumerowana i parafowana przez osobę podpisującą Ofertę.

8.3. Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert zostaną wskazane przez Operę w zaproszeniu do składania ofert, skierowanym do Oferentów z którymi prowadzone były negocjacje w ramach pierwszego etapu postępowania przetargowego.

8.4. Oferty złożone po upływie terminu, a także nie spełniające wymogów formalnych nie będą rozpatrywane.

8.5. Oferta musi zawierać:

- a) dane Oferenta (nazwa, siedziba, adres, nr telefonu, NIP, REGON)
- b) oświadczenie, że Oferent akceptuje warunki postępowania określone przez Operę,
- c) wskazanie kwoty najmu lokali (stawki czynszowej),
- d) szczegółowy opis koncepcji prowadzenia działalności gastronomicznej oraz specyfiki usług gastronomicznych prowadzonych w budynkach Opery, w tym między innymi:
 - asortyment potraw i napojów dla każdego z punktów, wraz z cennikiem,
 - częstotliwości zmiany menu,
 - system kształtowania cen,
 - sposób serwowania posiłków,
 - projekt aranżacji przestrzeni w której Najemca będzie prowadził działalność / stanowisk anraktowych oraz strojów służbowych personelu Najemcy.
- e) Opis miejsca i sposób przygotowania potraw i ich transportu do siedziby Opery Krakowskiej
- f) Propozycję świadczeń dodatkowych na rzecz Opery Krakowskiej, realizowanych w każdym roku trwania umowy najmu, np.: organizacja na własny koszt bankietu, świątecznego spotkania

pracowników Opery, zainstalowanie ponad standardowego wyposażenia, wykonanie określonych prac adaptacyjnych (ponad wymagania określone w IWP) itp.

9. Wybór oferty najkorzystniejszej

9.1. Komisja Konkursowa nie uwzględni przy ocenie ofert Oferentów, z którymi nie były prowadzone negocjacje w ramach pierwszego etapu postępowania przetargowego, jak również ofert, których złożona koncepcja prowadzenia działalności nie będzie odpowiadała randze i charakterowi Opery.

9.2. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:

- a) Kryterium I: ceną (koszt) spośród nie odrzuconych ofert; waga kryterium w całości oceny oferty = 80%,
- b) Kryterium II: ocena koncepcji prowadzenia działalności; waga kryterium w całości oceny oferty = 15%.
Oceny koncepcji prowadzenia działalności dokona Komisja Konkursowa poprzez przyznanie ofertom od 1 do 10 punktów,
- c) Kryterium III: świadczenia dodatkowe na rzecz Opery; waga kryterium w całości oceny oferty = 5%.
Oceny dodatkowych świadczeń dokona Komisja Konkursowa poprzez przyznanie ofertom od 1 do 10 punktów,

9.3. Łączna punktacja oferty obliczana będzie w sposób następujący:

a) Kryterium ceny: liczba punktów w kryterium obliczana będzie według wzoru:

$$C = (C_o / C_{max}) \times \dots \text{ pkt},$$

gdzie: C – liczba punktów w kryterium „cena”,

C_{max} – najwyższa zaoferowana cena spośród wszystkich ocenianych ofert,

C_o – cena w ofercie ocenianej,

przy czym jako cenę oferty uznaje się miesięczny czynsz najmu za dany lokal.

b) Kryterium oceny koncepcji prowadzenia działalności: liczba punktów w kryterium obliczana będzie według wzoru:

$$K = (K_o / K_{max}) \times \dots \text{ pkt},$$

gdzie: K – liczba punktów w kryterium oceny koncepcji,

K_o – liczba punktów przyznanych ofercie ocenianej.

K_{max} – liczba punktów przyznanych ofercie, która uzyskała najwyższą liczbę punktów w tym kryterium,

c) Kryterium świadczeń dodatkowych na rzecz Opery: liczba punktów w kryterium obliczana będzie według wzoru:

$$D = (D_o / D_{max}) \times \dots \text{ pkt},$$

gdzie: D – liczba punktów w kryterium świadczeń dodatkowych,

D_o – liczba punktów przyznanych ofercie ocenianej.

D_{max} – liczba punktów przyznanych ofercie, która uzyskała najwyższą liczbę punktów w tym kryterium,

d) Suma punktów stanowić będzie łączną ocenę punktową oferty i obliczana będzie wg wzoru:

$$S = C + K + D$$

Gdzie: S – suma punktów kryteriów „C” „K” i „D”

9.4. Zamawiający wybierze najkorzystniejszą ofertę spośród nie odrzuconych ofert wyłącznie na podstawie powyżej opisanych kryteriów oceny ofert.

10. Termin najmu:

**Opera przewiduje rozpoczęcie najmu i obsługi gastronomicznej od dnia 2 listopada 2023 r. ,
na okres 24 miesięcy.**

11. Załączniki:

Zał. nr 1 *Wykaz pomieszczeń będących przedmiotem przetargu na obsługę gastronomiczną
w Operze Krakowskiej w Krakowie*

Zał. nr 2 *Założenia do umowy najmu*

Zał. nr 3 *Plany pomieszczeń i wykaz wyposażenia*