

Opis Przedmiotu Konkursu

Opis przedmiotu konkursu mającego na celu wyłonienie najemcy przestrzeni kawiarnianej w siedzibie Centrum Sztuki Współczesnej - Zamek Ujazdowski wraz z opisem warunków, które musi spełnić najemca wyłoniony w konkursie.

Punkt 1: Opis budynku, w którym wynajmowane są przestrzenie kawiarniane

1. Budynek siedziby Centrum Sztuki Współczesnej - Zamek Ujazdowski jest usytuowany w Warszawie, przy ul. Jazdów 2.
2. Budynek podzielony został na pięć zasadniczych stref funkcjonalnych:
 - a) strefa wejściowa foyer z kasami biletowymi, szatnią, salami kawiarnianymi i księgarnią na poziomie 0 (niebiletowana),
 - b) strefa sal wystawienniczych na poziomie 0 i +1 (biletowana),
 - c) strefa kina i sal edukacyjnych na poziomie 0 (biletowana),
 - d) biblioteka na poziomie 0 (niebiletowana),
 - e) strefa biurowa na poziomie +2 (nieдоступna dla publiczności).
3. Charakterystyczne parametry budynku:

L.p	Parametry	Dane liczbowe
1	Powierzchnia zabudowy	2 499,23 m ²
2	Powierzchnia niewystawowa inna	4 234,94 m ²
3	Powierzchnia użytkowa budynku	7 203,5 m ²
4	Kubatura kondygnacji podziemnej	8 122,60 m ³
5	Kubatura kondygnacji nadziemnych	46 985,50 m ³
6	Ilość kondygnacji nadziemnych	2
7	Ilość kondygnacji podziemnych	1

Punkt 2: Opis przestrzeni będących przedmiotem najmu

1. Przedmiotem konkursu jest najem następujących powierzchni:
 1. sale kawiarniane
 2. pomieszczenia kuchni
 3. taras zewnętrzny
 4. zaplecze kawiarni.Szczegółowy opis wynajmowanych powierzchni i rzut parteru z wyszczególnieniem powierzchni wynajmowanych określają załączniki do Opisu Przedmiotu Konkursu.
2. Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń. Nie dopuszcza się prowadzenia przez najemcę jakichkolwiek działań w pozostałych przestrzeniach budynku poza przestrzeniami będącymi przedmiotem najmu.
3. Bar i lada kawiarni wraz ze stolikami i krzesłami w pomieszczeniu sal kawiarnianych stanowią element stałego wyposażenia budynku. W salach kawiarnianych znajdzie się łącznie miejsce na około 70 miejsc siedzących.
4. Najemca zapewni sobie według własnego uznania wszelkie urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności, takie jak np. wyposażenie kuchni, meble tarasowe, kurtyny powietrzne i nagrzewnice, komputery, kasy fiskalne. Najemca poniesie wszelkie koszty związane z dostarczeniem wskazanych urządzeń, a także z ich zintegrowaniem z punktami dostępowymi i skonfigurowaniem.
5. Sala kawiarniana i toalety są dostępne z niebiletowanych przestrzeni budynku.
6. Toalety są współdzielone przez najemcę i Organizatora, tzn. korzystają z nich zarówno goście Kawiarni, jak i odwiedzający Organizatora. Najemca nie uiszcza czynszu za pomieszczenia toalet. Jest zobowiązany do zapewnienia obsługi pomieszczeń toaletowych,

- w szczególności kontrolowania czystości i sprzątanania, a także zapewnienia środków czystości i dbania o ich stałą dostępność. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o wszelkich usterkach zauważonych przez siebie w wynajmowanych pomieszczeniach pod rygorem obowiązku pokrycia kosztów związanych z ich usunięciem.
7. W pomieszczeniu Kawiarni nie zaplanowało własnego stanowiska informacyjnego.
 8. W pomieszczeniu Kawiarni Organizator zapewni najemcy dostęp do Internetu.
 9. Kawiarnia oraz taras zewnętrzny są monitorowane. Sygnał CCTV przekazywany jest do stanowiska ochrony znajdującego się w budynku.
 10. Dodatkową ochronę własnego mienia w trakcie prowadzonej przez siebie działalności, w szczególności działalności prowadzonej po godzinach otwarcia Organizatora dla publiczności, najemca jest zobowiązany zapewnić sobie na własny koszt. Ewentualne straty majątkowe związane z prowadzoną działalnością nie mogą być powodem jakichkolwiek roszczeń, w tym roszczeń finansowych najemcy kierowanych do Organizatora.
 11. Sprząatanie sal kawiarnianych oraz innych pomieszczeń Kawiarni leży w gestii najemcy i jest przez niego organizowane i opłacane.
 12. Pomieszczenie Kawiarni jest ogrzewane i oświetlone. Najemca przyjmuje do wiadomości, że stawki za energię i dystrybucję w okresie najmu mogą się zmieniać w zależności od rozmaitych okoliczności niezależnych od Organizatora (w tym zmian umowy ze sprzedawcą i dystrybutorem) i zobowiązuje się rozliczać energię elektryczną wg stawek aktualnie obowiązujących wynikających z umów ze sprzedawcą i dystrybutorem.
 13. Montaż ewentualnego dodatkowego oświetlenia najemca jest zobowiązany uzgodnić z Organizatorem.
 14. Organizator nie dopuszcza zmian projektowych w przekazanej dokumentacji ani zmian materiałowych na etapie wykonania mebli lub wyposażenia, chyba że propozycje zmian zostaną przedstawione na piśmie, uzasadnione i pisemnie zaakceptowane przez Organizatora.
 15. Koszty związane z wyposażeniem pomieszczeń stanowiących zaplecze techniczno-organizacyjne Kawiarni pokrywa w całości najemca. Organizator nie zapewnia żadnych sprzętów związanych z tymi pomieszczeniami.
 16. Wszelkie aranżacje wykonane przez najemcę muszą być dokonane w zgodzie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami BHP i normami SANEPIDU (jeśli dotyczy).
 17. W gestii najemcy leży uzyskanie wszelkich zgód, pozwoleń, opinii, zgłoszeń, zatwierdzeń dokumentacji przez rzeczoznawców, sporządzenie projektów, a także przeprowadzenie i uzyskanie odbiorów odpowiednich służb i instytucji, jeżeli zajdzie taka konieczność (w tym SANEPID, Straż Pożarna, PINB itp.). Nie mogą one zmieniać warunków ochrony przeciwpożarowej budynku. Nie są możliwe zmiany aranżacyjne ingerujące w strukturę budynku, tj. polegające na usuwaniu/zmianie położenia ścian wewnętrznych. Przed wbudowaniem jakiegokolwiek urządzenia najemca jest zobowiązany do uzyskania pisemnej akceptacji Organizatora.
 18. W salach kawiarnianych obowiązuje zakaz palenia świeczek oraz używania dymiarki pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy z winy najemcy. Szczegółowe warunki bezpieczeństwa określa instrukcja bezpieczeństwa PPOŻ.
 19. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania napraw bez wiedzy i zgody Organizatora. Organizator obciąży najemcę kosztami napraw wszystkich szkód powstałych w czasie, gdy Kawiarnia jest otwarta poza godzinami pracy Organizatora z publicznością. Za zniszczenia powstałe w trakcie godzin pracy Organizatora z publicznością, w przypadku nie ustalenia sprawy, Organizator i najemca odpowiadają w częściach równych.
 20. Pomieszczenie na odpady znajduje się na zewnątrz budynku. Najemca będzie uprawniony do korzystania z pomieszczenia na odpady, które w ramach opłaty czynszu udostępni mu Wynajmujący. Najemca zobowiązany jest zawrzeć odrębną umowę na wywóz odpadów. Opróżnianie separatora tłuszczu pozostaje w gestii Najemcy.

Punkt 3: Dostawy

Organizator wymaga, aby dostawy odbywały się w godzinach poprzedzających otwarcie budynku dla publiczności i pracowników tj. przed godziną 9.00. Duże i czasochłonne dostawy powinny odbywać się w poniedziałek.

Punkt 4: Godziny pracy biura oraz godziny pracy Kawiarni

1. Organizator będzie prowadzić działalność biurową w następujących godzinach:
 - a) poniedziałek – piątek: 8.00-16.00
 - b) sobota: biuro nieczynne
 - c) niedziela: biuro nieczynne
 - d) święta państwowe: biuro nieczynne
2. Organizator będzie prowadzić działalność otwartą dla publiczności w godzinach:
 - a) poniedziałek - nieczynne
 - b) wtorek – niedziela: 11:00 – 19:00
 - c) czwartek: 11:00 – 20:00
 - d) niedziela: 12:00-20:00
3. Organizator zastrzega, że są to godziny orientacyjne i mogą ulec zmianie.
4. Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność kawiarnianą w co najmniej godzinach otwarcia Organizatora dla publiczności. Prowadzenie działalności kawiarnianej poza godzinami pracy Organizatora jest możliwe po pisemnym uzgodnieniu tego z Organizatorem.
5. Po godzinach otwarcia Organizatora dla publiczności wejście do budynku od strony hallu głównego (elewacja zachodnia) jest zamykane.

Punkt 5: Wymagania związane z obsługą wydarzeń Organizatora

1. Podczas wybranych wydarzeń kulturalnych i artystycznych Organizator wymaga od najemcy zapewnienia obsługi cateringowej. Informacja o konieczności zapewnienia obsługi zostanie przekazana co najmniej na 7 dni przed planowaną datą wydarzenia.
2. Organizator zakłada, że obsługa cateringowa dotyczy wydarzeń z udziałem minimum 10 uczestników.
3. W ramach obsługi cateringowej najemca jest zobowiązany zapewnić wszelkie niezbędne urządzenia, naczynia, zasoby ludzkie.
4. Koszty obsługi cateringowej są każdorazowo zatwierdzane przez Organizatora.
5. Najemca nie ma prawa wyłączności na zapewnienie obsługi cateringowej.
6. Organizator zastrzega sobie prawo wstrzymania działalności Kawiarni w przypadku organizowania zamkniętego wydarzenia dla zaproszonych gości. W takim przypadku najemcy przysługuje bonifikata w czynszu w wysokości 1/30 miesięcznego czynszu za każdy dzień, w którym działalność Kawiarni była wstrzymana. O konieczności wstrzymania działalności kawiarni Organizator poinformuje najemcę co najmniej z 5-dniowym wyprzedzeniem. Powyższe wyczerpuje wszystkie roszczenia najemcy związane z ograniczeniem funkcjonowania kawiarni.

Punkt 6: Dodatkowe wymagania wobec najemcy

1. Najemca jest zobowiązany stosować się do wewnętrznych instrukcji obowiązujących u Organizatora dotyczących między innymi zabezpieczenia przeciwpożarowego, BHP, warunków eksploatacji, w tym warunków prowadzenia prac budowlanych i montażowych.
2. Wszelkie prace montażowe najemca będzie prowadził w oparciu o przygotowaną przez siebie dokumentację projektową zawierającą wszystkie dopuszczenia i zatwierdzenia wynikające z przepisów obowiązującego prawa, w tym w szczególności prawa budowlanego, przepisów dot. ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP. Dokumentacja

musi zawierać wizualizację pozwalającą Organizatorowi określić, czy proponowane przez najemcę zmiany i modyfikacje zmiany zachowują spójność wizualną z pozostałymi pomieszczeniami Organizatora. Przed dokonaniem jakichkolwiek zmian w wynajmowanych przestrzeniach najemca powinien posiadać zgodę Organizatora. Przed zatwierdzeniem zmian Organizator ma prawo żądać od najemcy wykonania dodatkowych ekspertyz, opracowania dodatkowych projektów oraz wizualizacji lub uzyskania dodatkowych uzgodnień. Przygotowanie ww. dokumentów leży po stronie najemcy i będzie każdorazowo wykonywane na koszt najemcy.

3. Wszelkie inicjatywy najemcy mające wpływ na wygląd budynku, jego otoczenia, czy wewnątrz muszą uzyskać pisemne zatwierdzenie Organizatora. Obowiązek ten dotyczy również takich działań najemcy, które mają charakter nietrwały i odwracalny.
4. Najemca ma obowiązek zapewnić w dniach poniedziałek – piątek sprzedaż świeżych kanapek w godzinach co najmniej 10.00-14.00.

Punkt 7: Formy rozliczenia

1. Wysokość czynszu za wynajem pomieszczeń na potrzeby działalności kawiarnianej wynikać będzie z przedstawionej i zaakceptowanej oferty konkursowej.
2. Oprócz czynszu za najem powierzchni Organizator pobiera dodatkowe następujące opłaty:
 - a) opłatę eksploatacyjną obejmującą:
 - i. czyszczenie powierzchni ogólnodostępnych (poza przedmiotem najmu),
 - ii. czyszczenie ogólnodostępnych i wyłącznie użytkowanych przez najemcę miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych i placów (o ile nie zostaną ogrodzone przez Najemcę) oraz usuwanie śniegu, lodu i liści, itd.,
 - iii. ochrona powierzchni ogólnodostępnych (poza przedmiotem najmu),
 - iv. utrzymanie i bieżące naprawy ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych miejsc parkingowych i wszelkich instalacji dostarczających media (usługi komunalne) do Organizatora w zakresie obciążającym Organizatora,
 - v. Ochrona przeciwpożarowa całego budynku,
 - vi. Podatek od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi Obiektów (według aktualnych stawek).
 - b) opłatę za zużycie energii elektrycznej i opłatę za zużycie wody – w odniesieniu do przestrzeni Kawiarni i jej zaplecza wg wskazań podliczników w oparciu o aktualne stawki za dostawę i dystrybucję energii oraz wody wynikające z umów zawartych przez Organizatora ze sprzedawcami.

Punkt 8: Dodatkowe informacje

1. Organizator dopuszcza sprzedaż alkoholu w Kawiarni pod warunkiem uzyskania odpowiednich zezwoleń.
2. Organizator dopuszcza organizację przez najemcę otwartych imprez własnych, o ile nie koliduje to z planem działalności Organizatora, w tym z wydarzeniami. Imprezy organizowane przez najemcę mogą mieć charakter komercyjny z wyłączeniem podnajmu. Mogą być one organizowane wyłącznie w przestrzeni kawiarni i tarasu, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Organizatora. Zgoda może być udzielona co najmniej w formie dokumentowej – pocztą elektroniczną.
3. Wniosek o udzielenie zgody musi zostać przesłany do Organizatora najpóźniej 7 dni przed planowanym wydarzeniem.
4. Organizator nie wyda zgody na organizację przez najemcę imprez zamkniętych na terenie kawiarni w dniach wernisaży lub innych ważnych wydarzeń odbywających się u Organizatora.

PUNKT 12: Zestawienie powierzchni, rysunki i rzuty

Opis pomieszczenia	Powierzchnia m²
Taras sezonowy nr 1	243
Taras sezonowy nr 2	71
Sala kawiarniana nr 29	88,46
Sala kawiarniana 26	19,43
Zaplecze kawiarni nr 26a	5,45
Przedsiónek nr 026b	4,12
Dostęp niewyłączny do pomieszczenia socjalnego kawiarni- PO 5	41,37

Integralną część niniejszego Opisu Przedmiotu Konkursu stanowią rysunki:

1. Plan powierzchni parteru
2. Plan powierzchni piwnic
3. Plan umiejscowienia ogródka Kawiarni
4. Zestawienie powierzchni
5. Rzut powierzchni w kolorze