**Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki**

**ul. Warszawska 24 , 31-155 Kraków**

**ogłasza**

**przetarg pisemny nieograniczony na:**

**wynajem pomieszczeń piwnic znajdujących się w zabytkowym budynku**

**Instytutu Historii Architektury i Konserwacji Zabytków przy ul. Kanoniczej 1 w Krakowie**

**(nr. KA-6/4/2017/KN-1).**

1. **Wynajmująca:**

Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki

ul. Warszawska 24 , 31-155 Kraków

1. **Postępowanie przetargowe.**

Celem postępowania przetargowego jest wyłonienie Najemcy (osoby fizycznej lub prawnej), prowadzącego działalność gospodarczą, z którym zostanie zawarta umowa najmu pomieszczeń określonych w pkt. III, przeznaczonych na prowadzenie działalności gastronomicznej z uwzględnieniem wymagań Wynajmującej określonych w ogłoszeniu przetargowym i zawartej umowie najmu.

Postępowanie przetargowe prowadzone jest na podstawie art.701 KC oraz obowiązujących przepisów i procedur wewnętrznych Wynajmującej.

Postępowanie realizowane będzie w następujących etapach:

1. Etap pierwszy postępowania – składanie ofert przez oferentów.
2. Etap drugi postępowania (część jawna - możliwy udział oferentów) – otwarcie złożonych ofert.
3. Etap trzeci postępowania (część niejawna - bez udziału oferentów) - ocena złożonych ofert przez upoważnioną komisję przetargową.
4. Etap czwarty postępowania (część niejawna - bez udziału oferentów) – obejmujący alternatywnie:
5. rozstrzygnięcie postępowania w oparciu o:
* złożone oferty - w sytuacji gdy w etapie I postępowania zostanie złożona co najmniej jedna oferta spełniająca oczekiwania Wynajmującej,
* lub negocjacje z wybranymi przez Wynajmującą oferentami - w sytuacji gdy żadna z ofert złożonych w etapie I postępowania nie będzie spełniała oczekiwań Wynajmującej,
1. unieważnienie postępowania (w przypadku nie złożenia ofert, lub nie uzyskania przez Wynajmującą satysfakcjonującej oferty).
2. **Opis przedmiotu najmu**
3. Przedmiot najmu stanowić będą pomieszczenia zlokalizowane na parterze i w piwnicach zabytkowego budynku przy ul. Kanoniczej 1 w Krakowie, wyszczególnione w pkt.2
4. Powierzchnia całkowita wynajmowanych pomieszczeń wynosi: **123,86 m2**, w tym:
5. Na parterze budynku - pomieszczenia o łącznej powierzchni: **37,02 m2,** na które składają się:
* kuchnia – powierzchnia: 8,03 m2.
* pomieszczenie WC dla personelu- powierzchnia: 4,97m2,
* korytarz (część) – powierzchnia: 12,17m2,
* magazynek – powierzchnia: 3,16 m2,
* zmywalnia – powierzchnia: 8,69 m2,

Układ funkcjonalny w/w pomieszczeń przedstawiono na załączonym rzucie parteru – **załącznik nr 1.**

1. Na kondygnacji piwnic budynku - pomieszczenia o łącznej powierzchni: **86,84 m2**, na które składają się:
* sala konsumpcyjna 1 – powierzchnia: 39,92 m2,
* sala konsumpcyjna 2 – powierzchnia: 27,14 m2,
* zaplecze 1 – powierzchnia: 6,91m2,
* zaplecze 2 – powierzchnia: 9,28 m2,
* magazynek – powierzchnia: 3,59 m2

Układ funkcjonalnyw/wpomieszczeń przedstawiono nazałączonym rzucie piwnic **– załącznik nr 2.**

1. Powierzchnia dziedzińca możliwa do wykorzystania na ogródek sezonowy (letni) wynosi maksymalnie **190,0 m2.** Szczegółowe informacje dot. układu i aranżacji dziedzińca przedstawione są na załączonej mapie sytuacyjno-wysokościowej **– załącznik nr 3.**
2. Wielkość wynajmowanej powierzchni ogródka gastronomicznego zostanie ustalona, na podstawie deklaracji Najemcy złożonej w ofercie.
3. **Informacje nt. stanu technicznego pomieszczeń i dostępnej infrastruktury**
4. Pomieszczenia parteru wyposażone są w instalacje: wod-kan, gazu, c.o., elektryczną i wentylacji mechanicznej wywiewnej. Ciepła woda dostarczana jest z zabudowanego na parterze lokalu przepływowego kotła gazowego.
5. Pomieszczenia piwnic wyposażone są w instalacje: wod-kan, gazu, c.o., elektryczną i wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej. Ciepła woda dostarczana jest z zabudowanego na parterze lokalu przepływowego kotła gazowego.
6. Pomiędzy parterem a piwnicą lokalu, wykonany jest szyb do transportu pionowego,
z zabudowanym dźwigiem towarowym.
7. Jedna z sal konsumpcyjnych piwnic wyposażona jest w ladę barową - do ewentualnego wykorzystania przy aranżacji pomieszczenia.
8. Pomieszczenia wymagają wykonania prac adaptacyjnych przeprowadzonych na koszt najemcy oraz zakupu odpowiedniego wyposażenia zgodnie z planowanym profilem działalności.
9. Szczegółowe zapoznanie się ze stanem technicznym pomieszczeń przewidzianych do wynajmu możliwe będzie w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu.
10. Wyłoniony Najemca będzie miał możliwość adaptacji pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu na podstawie zawartej Umowy najmu i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującą i konserwatorem zabytków.
11. Wszelkie uzgodnienia z konserwatorem zabytków związane z adaptacją lokalu Najemca będzie zobowiązany przeprowadzić własnym staraniem i na własny koszt.
12. Nakłady poniesione na adaptację przedmiotu najmu będą mogły być kompensowane z czynszem, pod warunkiem wcześniejszego ich uzgodnienia z Wynajmującą oraz wykonania tych prac zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
13. Szczegółowe zapoznanie się ze stanem technicznym pomieszczeń przewidzianych do wynajmu możliwe będzie podczas wizji lokalnych przewidzianych dla wszystkich podmiotów zainteresowanych udziałem w postepowaniu przetargowym, które Wynajmująca zamierza przeprowadzić dniach:
* **6 października 2017 r. od godz. 10:00 do godz. 12:00,**
* **24 października 2017 r. od godz. 10:00 do godz. 12:00,**
* **10 listopada 2017 r. od godz. 10:00 do godz. 12:00,**
* **24 listopada 2017 r. od godz. 10:00 do godz. 12:00,**
1. **Informacje nt. charakteru preferowanej działalności w wynajmowanych pomieszczeniach**
2. Preferowana przez Wynajmującą działalność w wynajmowanych pomieszczeniach to kawiarnia z małą gastronomią. Założeniem jest stworzenie przytulnej kawiarni, idealnej dla odbywania spotkań towarzyskich, zapewniającej wystarczającą prywatność i intymność prowadzonych rozmów, z wystrojem nawiązującym do stylistyki krakowskich kawiarni, w której nastrój będzie dodatkowo podkreślany elementami malarskimi i fotograficznymi.
3. Z uwagi na istniejące ograniczenia kawiarnia powinna prowadzić ograniczoną działalność gastronomiczną opartą przede wszystkim o zimny bufet oraz dodatkowo o posiłki barowe.
4. Kawiarnia powinna mieć możliwość aktywnego włączania się w imprezy organizowane przez Instytut Historii Architektury i Konserwacji Zabytków (IHAiKZ) Wydziału Architektury PK (np. konferencje, wystawy, wernisaże, wykłady gościnne ,itp.)
5. Istnieje możliwość korzystania przez gości kawiarni z szatni i toalet zlokalizowanych na parterze budynku.
6. **Informacje nt. ograniczeń w prowadzeniu działalności wynikających ze specyfiki budynku**
7. W związku z ograniczeniami ustawowymi nie będzie można palić żadnych wyrobów tytoniowych w wynajmowanych pomieszczeniach oraz na terenie budynku.
8. Ewentualna sprzedaż wyrobów alkoholowych możliwa będzie po uzyskaniu wymaganej koncesji przez Najemcę.
9. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiocie Najmu w sposób nieuciążliwy dla otoczenia ani dla użytkowników budynku, w szczególności:
10. w/w działalność nie będzie przekraczała norm poziomu hałasu określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826),
11. w/w działalność nie będzie emitowała uciążliwego zapachu,
12. W związku z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska odprowadzanie ścieków kuchennych do kanalizacji będzie możliwe po wcześniejszym zamontowaniu wymaganych prawem urządzeń separujących i oczyszczających (np. tzw. łapacze tłuszczu).
13. Ogródek letni może funkcjonować w okresie od 1 maja do 30 września każdego roku. Na pisemny wniosek Najemcy, będzie istniała możliwość za zgodą Administratora budynku, wydłużenia bądź skrócenia okresu funkcjonowania ogródka w danym roku kalendarzowym (zarówno wiosną jak i jesienią).
14. Ze względu na sąsiedztwo ogródka letniego ze zgromadzeniem zakonnym (poprzez mur graniczny) na terenie ogródka w godzinach od 22:00 do 6:00 obowiązują przepisy o zachowaniu ciszy nocnej.
15. Na terenie PK prowadzona jest selektywna zbiórka śmieci i odpadów. Przed rozpoczęciem działalności gospodarczej, Najemca zobowiązany jest pisemnie zgłosić Administratorowi budynku zapotrzebowanie na ilość pojemników na odpady.
16. W związku z konserwatorskim nadzorem nad obiektem, każda adaptacja i aranżacja wynajmowanych pomieszczeń na potrzeby prowadzonej działalności powinna respektować ograniczenia związane z użytkowaniem zabytkowych pomieszczeń i prezentować wysokie walory estetyczne. Projekt adaptacji i wystroju musi zostać uzgodniony z Dyrektorem Instytutu Historii Architektury i Konserwacji Zabytków i Administratorem budynku.
17. Ze względu na zabytkowy charakter budynku, który zlokalizowany jest na terenie Parku Krajobrazowego Miasta Krakowa, na zewnątrz budynku dopuszcza się montaż jedynie jednej tablicy (szyldu Kawiarni), o wymiarach nie większych niż pojedyncza bonia elewacyjna. Szyld powinien nawiązywać do istniejących, zamocowanych na elewacji tablic PK i teatru Zależnego. Ponad to WA PK wyraża zgodę na umieszczenie reklamy świetlnej w oknie na parterze od ul. Kanoniczej.
18. Budynek chroniony jest przez 24 godziny na dobę w związku z tym Najemca będzie posiadał dostęp do wynajmowanych pomieszczeń przez całą dobę, natomiast imprezy w pomieszczeniach mogą się odbywać max. do godz. 2 nad ranem.
19. **Informacje nt. zasad rozliczeń kosztów eksploatacyjnych**
20. Najemca zobowiązany będzie do terminowego płacenia czynszu najmu zgodnie z zaoferowaną stawką, na warunkach opisanych w pkt. VII.
21. Do należnego czynszu najmu (wyliczonego na podstawie zaoferowanej stawki) Wynajmujący doliczy należny podatek od nieruchomości według stawek uchwalonych przez Radę Miasta Krakowa obowiązujących na terenie Miasta Krakowa).
22. Najemca zobowiązany będzie ponosić koszty wszystkich opłat eksploatacyjnych wynajmowanej nieruchomości, które będą rozliczane wg. następujących zasad:
23. opłaty eksploatacyjne za ogrzewanie będą wliczone do stawki czynszu,
24. opłaty eksploatacyjne za pozostałe media rozliczenie będą na podstawie zainstalowanych subliczników.
25. Rozliczenia za wywóz śmieci oraz przeglądy dźwigu towarowego dokonywane będą poprzez comiesięczne fakturowanie opłat za w/w usługi.
26. **Informacje nt. możliwych warunków wynajmu pomieszczeń**
27. Możliwy okres rozpoczęcia wynajmu pomieszczeń od **15 grudnia 2017r**.
28. Proponowana jest umowa najmu na czas nieokreślony z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.
29. Wynajmująca przewiduje możliwość kompensaty z czynszem nakładów poniesionych przez Najemcę na niezbędne dostosowanie infrastruktury technicznej wynajmowanych pomieszczeń do prowadzenia działalności gastronomicznej (dostosowanie instalacji, struktura budowlana itp.)
30. Przyjmuje się następujące, procentowe progi naliczania opłat czynszowych za poszczególne wynajmowane powierzchnie (w stosunku do zaoferowanej stawki w złożonej ofercie):
	1. Dla powierzchni kuchni z zapleczem i zapleczem kawiarni na parterze (56,8 m2) – naliczane będzie 100% zaoferowanej stawki podstawowej dla lokalu, przez okres całego roku;
	2. Dla powierzchni dwóch sal konsumpcyjnych w piwnicach (67,06 m2) - naliczana będzie:
31. 50% zaoferowanej (uzgodnionej) stawki podstawowej dla lokalu - w okresach funkcjonowania ogródka letniego,
32. 100% zaoferowanej (uzgodnionej) stawki podstawowej dla lokalu- w pozostałych okresach roku.
33. Przyjmuje się następujące, procentowe progi naliczania opłat czynszowych za najem ogródka letniego (w stosunku do zaoferowanej stawki):
	1. Powierzchnia wynajmowanego ogródka letniego (metraż zadeklarowany przez Najemcę w składanej ofercie z dostępnej do wynajmu pow.);
	2. Naliczane będzie 100% zaoferowanej przez Najemcę (lub uzgodnionej w drodze negocjacji) stawki dla ogródka- tylko w okresach funkcjonowania ogródka, opisanych w § VI pkt.5.
34. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu, zawieranej po rozstrzygnięciu postepowania przetargowego z wyłonionym najemcą na podstawie wstępnych warunków określonych w niniejszym dokumencie.
35. **Informacje nt. warunków udziału w postepowaniu przetargowym**
36. Kompletne i podpisane oferty (przygotowane na załączonych formularzach) należy składać pisemnie lub mailowo do dnia **13.12.2017r.** do godz. **12.00** pod adresem: Politechnika Krakowska, Dział Zarządzania Nieruchomościami, budynek nr W-8 pok. nr 038, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków.
37. Formularz oferty (w treści wymaganej przez Wynajmującą) stanowi załącznik do niniejszego zaproszenia.
38. Otwarcie złożonych ofert nastąpi dnia **13.12.2017r.** do godz. **12.15,** w Dziale Zarządzania Nieruchomościami, w pomieszczeniu Sali konferencyjnej w budynku nr W-8, ul. Warszawska 24
39. Osoba upoważniona do porozumiewania się z oferentami:
40. Udzielanie informacji w zakresie stanu technicznego przedmiotu najmu udziela administrator budynku – mgr inż. Piotr Paluch tel. (12) 12 374 24 03. kom. 605 093 222 e-mail: ppaluch@pk.edu.pl
41. Udzielanie informacji w zakresie pozostałych kwestii opisanych w ogłoszeniu oraz prowadzenia postepowania przetargowego udziela pracownik Działu Zarządzania Nieruchomościami - mgr Marzena Wrona, tel. (012) 628 22 76, e-mail: marzena.wrona@pk.edu.pl
42. Wynajmująca za najkorzystniejszą ofertę uzna tę, która spełni wszystkie wymogi formalne, określone w niniejszym ogłoszeniu i będzie zawierała najwyższe stawki czynszu najmu spośród wszystkich złożonych ofert.
43. Wynajmująca nie będzie rozpatrywać ofert podmiotów, którzy zalegają z zapłatą należności wobec Uczelni.
44. Przetarg może być rozstrzygnięty, jeśli wpłynie, przynajmniej jedna oferta spełniająca oczekiwania Wynajmującej.
45. W przypadku nie rozstrzygnięcia postępowania przetargowego w oparciu o złożone oferty Wynajmująca zastrzega sobie możliwość kontynuacji negocjacji z wybranymi kontrahentami.
46. Wynajmująca zastrzega sobie prawo unieważnienia postepowania przetargowego na każdym jego etapie, bez podania przyczyny.