

# **OGŁOSZENIE o przetargu na wyłonienie Operatora „Patio” pionu gastronomicznego w obrębie Centrum Spotkania Kultur w Lublinie.**

## **Dane organizatora przetargu:**

**Centrum Spotkania Kultur w Lublinie**

Pl. Teatralny 1, 20-029 Lublin

NIP: 712-343-77-49

REGON 522448506

<http://www.csklublin.pl>

email: [kancelaria@csklublin.pl](mailto:kancelaria@csklublin.pl)

## **I. Przedmiot przetargu:**

Najem „Patio” pionu gastronomicznego w Centrum Spotkania Kultur w Lublinie.

## **II. Opis przedmiotu:**

### Dane podstawowe

Powierzchnia lokalu łącznie: 186 m<sup>2</sup> (wskazana powierzchnia nie obejmuje ciągów komunikacyjnych prowadzących do CSK o szerokości 2,4m i podstawy drzewa tam zlokalizowanego)

Przeznaczenie obiektu: Działalność kawiarniano-gastronomiczna

## **III. Opis lokalu:**

1. Przestrzeń Patio o łącznej powierzchni 186m<sup>2</sup>. Przeznaczona na działalność kawiarniano-gastronomiczną, położona w obrębie budynku Centrum Spotkania Kultur w Lublinie, zlokalizowana pod adresem Pl. Teatralny 1, 20-029 Lublin.

2. Patio, które stanowi przedmiot niniejszego ogłoszenia usytuowane jest na poziomie parteru, z wejściem bezpośrednio z zewnątrz od strony ul. I. Radziszewskiego oraz dwoma wejściami od strony budynku CSK prowadzącymi na klatkę jednobiegową oraz Aleję Kultur.

3. Patio, którego dotyczy postępowanie wyposażone jest w przyłącze energetyczne, dostęp do wody i kanalizacji.

4. Wynajmujący dopuszcza możliwość zlokalizowania ogródka letniego na Pl. Teatralnym, w wyznaczonej strefie. Warunki najmu przestrzeni dodatkowej, o której mowa, będą określone odrębną umową.

5. Oferent zobowiązany jest do przedstawienia, na etapie składania oferty projektu koncepcyjnego, projektu aranżacji wynajmowanej powierzchni (sposób aranżacji patio powinien korespondować z estetyką obiektu oraz nie mieć wpływu na ogólne założenia funkcjonalne) zawierającego: rysunki / wizualizacje, opis koncepcji, wykaz proponowanego wyposażenia oraz urządzeń / sprzętu. Na kolejnym etapie ocenie i akceptacji Wynajmującego będą podlegały m.in. takie elementy jak:

- nazwa lokalu,
- sposób oznakowania,
- rodzaj i jakość użytych materiałów wykończeniowych, w szczególności widocznych z zewnątrz i od strony wnętrza CSK.

## **IV. Warunki udziału w przetargu:**

Uczestnikiem przetargu (Oferentem) może być osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ogólnie obowiązujące

przepisy przyznają zdolność prawną, a także podmioty występujące wspólnie. Uczestnik zobowiązany jest do przedłożenia Organizatorowi odpowiednio: aktualnej informacji z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **V. Okres prowadzenia Patio pionu gastronomicznego:**

Od dnia 26 października 2025 r. do dnia 26 października 2035 r.

#### **VI. Wysokość opłat z tytułu najmu nieruchomości, terminy wnoszenia:**

1. **Cena wywoławcza czynszu wynosi 27,00 zł/netto za m<sup>2</sup> miesięcznie za powierzchnię użytkową w sezonie (maj-wrzesień) oraz 17,00 zł/netto za m<sup>2</sup> poza sezonem (październik-kwiecień)** jeśli na terenie patio zlokalizowane będą elementy wykorzystywane do prowadzenia działalności.
2. Cena czynszu nie obejmuje opłat za wodę i ścieki oraz energię elektryczną, regulowanych przez Operatora patio na podstawie pomiarów z podliczników. Ponadto, poza opłatami czynszowymi, Operator pokryje koszty sprzątania części wspólnych CSK i ochrony przedmiotu umowy, a także części wspólnych, z których korzysta Operator na zasadach określonych w umowie.
3. Operator patio jest zobowiązany do zachowania wynajmowanej powierzchni w stanie niepogorszonym i ponosi odpowiedzialność za wszelkie ewentualne uszkodzenia/zniszczenia, niebędące konsekwencją normalnej eksploatacji i użycia zgodnie z właściwością oraz przeznaczeniem.
4. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy na podstawie wystawianych faktur VAT w terminie do 10. dnia danego miesiąca z góry.
5. Operator upoważni CSK do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
6. Operator w swoim imieniu zawrze umowę na wywóz nieczystości z lokalu gastronomicznego.
7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Operatora naliczane będą odsetki ustawowe.
8. W ciągu 7 dni od daty podpisania umowy Operator wpłaci kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, przelewem lub do kasy CSK.

#### **VII. Opis dodatkowych warunków przetargu:**

- 1) Złożenie oferty oznacza, iż Oferent jednocześnie akceptuje treść ogólnych warunków umowy załączonych do niniejszego Ogłoszenia o przetargu.
- 2) Każdy Oferent ma prawo zwrócić się do Organizatora przetargu o dodatkowe informacje dotyczące przedmiotu przetargu. Wniosek Wykonawcy o dodatkowe informacje powinien być skierowany na adres email: [lukasz.opajdowski@csklublin.pl](mailto:lukasz.opajdowski@csklublin.pl)
- 3) Oferent jest zobowiązany do uzyskania wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i badań niezbędnych do rozpoczęcia działalności kawiarniano-gastronomicznej.
- 4) Oferent uzyska koncesję na sprzedaż napojów alkoholowych.

- 5) Operator na własny koszt dokonuje wyposażenie niezbędnego do prowadzenia działalności kawiarniano-gastronomicznej.
- 6) Oferent zapewnia wykwalifikowany personel niezbędny do nieprzerwanego funkcjonowania prowadzonej działalności kawiarniano-gastronomicznej.
- 7) Opłata za czynsz i opłaty za media w wysokości i terminie określonych w umowie.
- 8) Wpłaca kaucję w wysokości 3-krotności czynszu miesięcznego.
- 9) Zapewni aranżację przestrzeni Patio na własny koszt, po uzyskaniu akceptacji CSK.
- 10) Zapewnia kontenery na odpady (od pierwszego dnia rozpoczęcia działalności kawiarniano-gastronomicznej) oraz pokrywa koszty wywozu nieczystości z tych kontenerów.
- 11) Zapewnia sprzątanie pomieszczeń zaplecza oraz lokalu gastronomicznego codziennie i na bieżąco.
- 12) Organizator przetargu ma prawo wezwać Oferenta do uzupełnienia braków, wyznaczając odpowiedni termin na ich uzupełnienie. Jednakże w przypadku elementów podlegających ocenie, tj. ceny ofertowej, nazwy, projektu aranżacji, CSK odrzuca ofertę bez wzywania do uzupełnienia braków (ochrona uczciwej konkurencji).
- 13) Operator po podpisaniu umowy przekaze Organizatorowi przetargu 100 kart rabatowych uprawniających do 20% rabatu (upustu) na usługi gastronomiczne świadczone przez Operatora.
- 14) Operator udzieli 25% rabatu (upustu) Organizatorowi przetargu na usługi gastronomiczne przez niego świadczone.

## **VII. Miejsce i termin składania ofert:**

### **1. Miejsce: CENTRUM SPOTKANIA KULTUR w Lublinie [CSK]**

**Pl. Teatralny 1, 20-029 Lublin**

**Kancelaria, parter, wejście od strony biur, od ul. Radziszewskiego**

**Termin: do dnia 9. 10. 2025 r., do godz. 15:00**

Oferty złożone po terminie nie będą brane pod uwagę przy wyborze najkorzystniejszej oferty.

### **2. Uwagi dotyczące przygotowania oferty.**

- 1) Oferent winien umieścić ofertę w nieprzezroczystej i zabezpieczonej kopercie
- 2) Koperta winna być zaadresowana następująco:

**CENTRUM SPOTKANIA KULTUR w Lublinie [CSK]**

**pl. Teatralny 1, 20-029 Lublin**

oraz powinna być oznakowana następującym tekstem:

***„Oferta na wyłonienie Operatora „Patio” pionu gastronomicznego w obrębie Centrum Spotkania Kultur w Lublinie”***

- 3) Oferta musi być sporządzona w języku polskim, na komputerze, maszynie do pisania lub ręcznie długopisem bądź niezmywalnym atramentem, pismem czytelnym.
- 4) Oferent może złożyć w prowadzonym postępowaniu wyłącznie jedną ofertę.
- 5) Oferta oraz wszystkie załączniki wymagają podpisu osób uprawnionych do reprezentowania Oferenta w obrocie gospodarczym, zgodnie z aktem rejestracyjnym, wymaganiami ustawowymi oraz przepisami prawa.
- 6) Jeżeli oferta i załączniki zostaną podpisane przez upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy, należy dołączyć właściwe umocowanie prawne. Osoba/osoby udzielająca/udzielające pełnomocnictwa musi/muszą figurować w aktualnym odpisie z Krajowego Rejestru Sądowego lub innym dokumencie, właściwym dla formy organizacyjnej Wykonawcy.
- 7) Jeżeli do składania oświadczeń woli w imieniu Wykonawcy wymagane jest zastosowanie tzw. reprezentacji łącznej, wówczas wszystkie dokumenty muszą być podpisane przez zobowiązane osoby.

## **VIII. Kryterium oceny ofert**

### **1. Wysokość czynszu – 80%**

Oferentem, który złoży ofertę zawierającą najwyższą stawkę czynszu otrzyma maksymalną ilość punktów w tym kryterium.

Każda następna oferta zostanie oceniona według poniższego wzoru:

$$\text{(Kwota miesięcznego czynszu oferty ocenianej)} / \text{(kwota miesięcznego czynszu oferty z najwyższą ceną)} \times 80 \text{ pkt.}$$

### **2. Ocena projektu aranżacji – 10%**

Jakość i estetyka zaproponowanych rozwiązań użytkowych, dobór sprzętu, mebli lub innych elementów przestrzeni lokalu, włącznie z wydobyciem specyfiki miejsca oraz stworzeniem unikalnej tożsamości miejsca.

Sposób aranżacji wnętrza musi korespondować z estetyką obiektu oraz nie mieć wpływu na ogólne założenia funkcjonalne.

Każda oferta zostanie oceniona przez członków komisji w skali od 0 do 10 pkt.

Ocena oferty będzie średnią arytmetyczną ocen poszczególnych członków komisji.

Każda oferta zostanie oceniona indywidualnie przez członków komisji za spełnianie każdego z kryteriów:

- atrakcyjność – od 0 do 3 pkt
- ergonomia – od 0 do 2 pkt
- spójność z architekturą i wystrojem CSK – od 0 do 5 pkt.

Ocena oferty będzie średnią arytmetyczną ocen poszczególnych członków komisji.

### **3. Spójność koncepcji oferty z przedmiotem działalności organizatora – 10 %**

Ocena zostanie dokonana przez członków Komisji przetargowej CSK w oparciu o określony w statucie instytucji cel i zakres działalności CSK (załącznik nr 3 do Ogłoszenia o przetargu – Statut CSK).

Każda oferta zostanie oceniona przez członków komisji w skali od 0 do 10 pkt.

Ocena oferty będzie średnią arytmetyczną ocen poszczególnych członków komisji.

Oceniana będzie:

- atrakcyjność propozycji dodatkowych wydarzeń o charakterze kulturalno-artystycznym.

Organizator przetargu dąży do pozyskania Operatora patio pionu gastronomicznego, który zapewni szeroki asortyment usług o charakterze kawiarniano-gastronomicznym, dostosuje je do profilu Organizatora i umożliwi realizowanie jego potrzeb. Ponadto Organizatorowi zależy na wysokiej jakości prowadzonej działalności, atrakcyjności wynajmowanej powierzchni, mogącej się przekładać na odbiór całości instytucji.

- nazwa lokalu

- spójność koncepcji prowadzonej działalności z charakterem działalności prowadzonej przez Organizatora.

Do oferty należy dołączyć ogólną koncepcję zagospodarowania i prowadzenia patio pionu gastronomicznego oraz przykładowy program działań innych niż gastronomiczne na przykładzie miesiąca wiosenno-letniego (od maja do września) oraz miesiąca jesienno-zimowego (od października do kwietnia).

#### **IX. Zawarcie umowy lub unieważnienie przetargu:**

1. Organizator zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji we wszystkich aspektach z operatorem, którego oferta została najwyżej oceniona.
2. Umowa zostanie zawarta z oferentem, który otrzyma najwyższą liczbę punktów.
3. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
4. O terminie zawarcia umowy Najemca zostanie zawiadomiony w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Podpisy członków komisji:

1. Łukasz Opajdowski
2. Ewelina Jatczak
3. Piotr Wilczek

Lublin, 1. 10. 2025 r.

Zatwierdził:

**Z upoważnienia Dyrektora  
Zastępca Dyrektora Centrum Spotkania Kultur w Lublinie  
ds. Administracyjnych i Strategicznych  
Tomasz Tokarski**

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Formularz oferty.
2. Załącznik nr 2 - Projekt umowy.
3. Załącznik nr 3 - Statut CSK w Lublinie.
4. Załącznik nr 4 - Rzut patio
5. Załącznik nr 5 - Sposób rozliczenia kosztów eksploatacyjnych