

**Regulamin postępowania w sprawie oddania w najem lokali poza konkursem ofert
na prowadzenie działalności kulturalno - artystycznej,
twórczej, promocji kultury lub edukacji kulturalnej
z możliwością prowadzenia małej gastronomii/kawiarni**

§ 1 Organizator i miejsce przeprowadzenia postępowania

Postępowanie organizowane jest przez Urząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy i zostanie przeprowadzone w siedzibie ZGN Śródmieście przy ul. Szwoleżerów 5 w Warszawie oraz Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Nowogrodzkiej 43.

§ 2 Lokal do wynajęcia

1. Postępowanie ogłoszone jest na podstawie uchwały Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr 7971/2021 z dnia 15.12.2021r.
2. Informacje o lokalach użytkowych przeznaczonych do postępowania stanowi ą załącznik nr 1 do regulaminu.
3. Lokale przeznacza się na prowadzenie działalności kulturalno– artystycznej, twórczej, promocji kultury lub edukacji kulturalnej, zwanej dalej „działalnością kulturalną”, z możliwością prowadzenia małej gastronomii/kawiarni¹ jako działalności towarzyszącej na powierzchni nie większej niż 49% powierzchni lokalu.
4. W celu zapoznania się z lokalami, ich stanem technicznym, a także projektem protokołu zdawczo-odbiorczego należy skontaktować się z Administracjami Domów Komunalnych właściwymi dla terenów, na których znajdują się lokale. Dane kontaktowe i terminarz udostępniania lokali do oglądania podany jest na karcie informacyjnej o lokalu.
5. Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy zastrzega sobie prawo wycofania lokalu z postępowania lub unieważnienia postępowania w całości lub w części bez podania przyczyn.

§ 3 Warunki uczestnictwa w postępowaniu

1. W postępowaniu mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty bezpośrednio realizujące zadania użyteczności publicznej zgodnie z ustawą o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1057 z późn. zm.), prowadzące działalność kulturalną, dla których działalność ta jest celem statutowym i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.
2. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu jest złożenie propozycji najmu lokalu poza konkursem ofert na prowadzenie działalności kulturalnej, zwanej dalej „propozycją”.

1 Kategoria obejmuje wykorzystanie lokalu na działalność gastronomiczną polegającą na podawaniu gotowych posiłków, przekąsek, napojów lub sporządzonych po krótkim procesie obróbki. W swojej działalności Najemca nie korzysta z pełnego zaplecza kuchennego.

3. Propozycję mogą składać pojedyncze podmioty bądź grupy podmiotów działające wspólnie na mocy wzajemnego porozumienia zawartego w formie pisemnej.
4. Propozycja powinna być złożona zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym regulaminie.
5. Podmioty (lub grupy podmiotów działające wspólnie na mocy porozumienia zawartego w formie pisemnej) składające propozycje, zwane dalej „wnioskodawcami”, muszą być na dzień złożenia propozycji wpisane do KRS lub innego odpowiedniego rejestru oraz posiadać NIP. Propozycje złożone przez wnioskodawców w trakcie organizacji nie będą rozpatrywane.
6. Propozycję należy złożyć w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5 (kancelaria) **od dnia 26.01.2022 r. do dnia 28.02.2022 do godz. 16:00.**
7. Wnioskodawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem propozycji.

§ 4 Propozycja

1. Propozycję należy złożyć na niezmienionym formularzu stanowiącym załącznik nr 2 do regulaminu. Załączniki do propozycji powinny być sporządzane przy pomocy komputera. Załączniki należy ponumerować. Propozycję wraz z załącznikami należy sporządzić w języku polskim. Propozycję powinny podpisać osoby uprawnione do reprezentacji wnioskodawcy – zgodnie ze sposobem reprezentacji ujawnionym w KRS lub innym odpowiednim rejestrze albo na podstawie pełnomocnictwa od osób uprawnionych do reprezentacji wnioskodawcy zgodnie ze sposobem reprezentacji ujawnionym w KRS lub innym odpowiednim rejestrze.
2. Propozycja powinna być złożona w zamkniętej kopercie. Na kopercie należy umieścić nazwę wnioskodawcy z dopiskiem „Postępowanie na kulturę” oraz adres i powierzchnię lokalu, którego zgłoszenie dotyczy (np. Postępowanie na kulturę, ul. Dobra 7, pow. 68,65 m² Fundacja Świat).
3. Do propozycji należy obowiązkowo załączyć:
 1. **koncepcję planowanej działalności kulturalnej prowadzonej w lokalu wraz z uzasadnieniem**, jak planowana w lokalu działalność kulturalna wpłynie na rozwój oferty kulturalnej dla mieszkańców Warszawy, w szczególności Dzielnicy Śródmieście, integrację lokalnej społeczności oraz kształtowanie pozytywnego wizerunku m.st. Warszawy i Dzielnicy Śródmieście; koncepcja nie może przekraczać 9000 znaków;
 2. **koncepcję zagospodarowania lokalu** zawierającą w szczególności:
 - program zagospodarowania funkcjonalno-użytkowego i utrzymania lokalu – w przypadku deklaracji prowadzenia w lokalu małej gastronomii/kawiarni jako działalności towarzyszącej, określenie powierzchni wykorzystywanej na ten cel²
 - opis przewidywanego zakresu remontu, modernizacji i adaptacji lokalu,

² Za powierzchnię wykorzystywaną na małą gastronomię/kawiarnie rozumie się powierzchnię niezbędną do organizacji działalności małej gastronomii/kawiarni oraz powierzchni sali konsumpcyjnej

- określenie przewidywanej szacunkowej wartości nakładów związanych z remontem i adaptacją lokalu,
 - informację o sposobie pozyskania przez wnioskodawcę środków na remont, adaptację i zagospodarowanie lokalu oraz o źródłach finansowania prowadzonej w lokalu działalności,
 - wskazanie przewidywanego okresu trwania prac remontowo-adaptacyjnych;
3. **opis dotychczasowej działalności** wnioskodawcy,
 4. **ostatnie przyjęte sprawozdanie finansowe** wnioskodawcy, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 217 z późn. zm.) i składające się z trzech elementów: bilansu, rachunku wyników lub rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej; w przypadku działalności krótszej niż rok – za okres od rejestracji wnioskodawcy do chwili złożenia propozycji;
 5. **dokumenty rejestrowe oraz statut** wnioskodawcy a w przypadku podmiotów nie wpisanych do KRS wyciąg z ewidencji lub inne dokumenty potwierdzające status prawny podmiotu i umocowanie osób go reprezentujących;
 6. w wypadku przedstawiania propozycji przez grupę podmiotów – **kopię wzajemnego porozumienia**, o którym mowa w § 3 ust. 3.;
 7. W przypadku podpisania złożonych dokumentów przez pełnomocnika/ów – oryginały pełnomocnictwa;
4. Do propozycji można dołączyć dokumenty i materiały (opinie, recenzje, rekomendacje, materiały prasowe etc.) potwierdzające odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w zakresie prowadzenia działalności kulturalnej.
 5. Dopuszcza się możliwość uzupełnienia braków formalnych (takich jak: brak pieczętek, brak podpisów, brak wymaganych załączników) w terminie wskazanym w e-mailu wzywającym do ich uzupełnienia.
 6. Propozycje złożone po terminie i propozycje niespełniające wymogów formalnych nie będą rozpatrywane pod względem merytorycznym.

§ 5 Wybór propozycji

1. Wstępnego wyboru propozycji dokonuje powołana przez Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy komisja złożona z pracowników: Wydziału Kultury i Promocji dla Dzielnicy Śródmieście, Biura Kultury Urzędu m.st. Warszawy, Dzielnicowej Komisji Dialogu Społecznego, Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście,
2. Postępowanie podzielone jest na trzy etapy:
 - **weryfikację wstępną** (sprawdzenie czy propozycje są zgodne z warunkami postępowania, ewentualne wezwania do uzupełnień);
 - **przygotowanie rekomendacji** dla Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy;
 - **wybór propozycji** przez Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

3. Komisja przedstawia pisemną rekomendację Zarządowi Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
4. Wyboru propozycji dokonuje Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy w formie stanowiska.
5. Przy wyborze propozycji brane będą pod uwagę materiały i dokumenty, o których mowa w § 4 ust. 3 i 4. Przy wyborze preferowane będą propozycje przewidujące prowadzenie działalności kulturalnej w lokalu we wszystkie dni tygodnia.
6. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia rozmów z przedstawicielami wnioskodawców w celu uzyskania dodatkowych informacji dotyczących złożonych przez nich propozycji.
7. Szczegółowe warunki najmu z wybranym wnioskodawcą ustalone zostaną w drodze negocjacji przeprowadzonych przez osoby wskazane przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
8. Szczegółowe warunki działalności kulturalnej prowadzonej w lokalu zostaną zawarte w protokole uzgodnień podpisanym przez osoby reprezentujące wnioskodawcę i przez osoby wskazane przez Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
9. W przypadku rezygnacji wybranego wnioskodawcy lub gdy nie dojdzie do podpisania umowy najmu z wybranym wnioskodawcą z przyczyn niezależnych od wynajmującego, Zarząd Dzielnicy Śródmieście może dokonać wyboru innego podmiotu biorącego udział w postępowaniu.
10. Niewybranie żadnej ze złożonych propozycji, nieprzeprowadzenie negocjacji z żadnym z wnioskodawców albo odstąpienie od zawarcia umowy z wnioskodawcą w trakcie lub po zakończeniu negocjacji może nastąpić bez podania przyczyn.
11. Od wyboru dokonanego przez Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, o którym mowa w ust. 4, odwołanie nie przysługuje.
12. Przeznaczenie lokalu do najmu na rzecz wnioskodawcy, po zakończonych negocjacjach, wymaga potwierdzenia w formie uchwały Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
13. Wybór propozycji nie jest jednoznaczny z uzyskaniem przez wnioskodawcę koncesji lub zezwoleń koniecznych do prowadzenia działalności w lokalu.

§ 6 Umowa

1. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.
2. Stawka czynszu za najem lokalu zostanie ustalona w drodze negocjacji. Wysokość stawki czynszu nie może być niższa niż stawka wskazana w załączniku nr 1 do regulaminu, tj:
 - 15,00 zł za 1 m² powierzchni wykorzystywanej na działalność kulturalną + VAT;
 - stawka rynkowa za 1 m² powierzchni wykorzystywanej na działalność małej gastronomii/ kawiarni (jako działalności towarzyszącej) + VAT.
3. Kwotę kaucji gwarancyjnej ustala się jako równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto i opłat niezależnych od wynajmującego.

4. Protokół z uzgodnień , o którym mowa w § 5 ust. 8, stanowić będzie załącznik do umowy najmu i może być opublikowany na stronach internetowych Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
5. Wnioskodawca będzie miał obowiązek realizacji wszystkich warunków zawartych w protokole stanowiącym załącznik do umowy, o którym mowa w § 5 ust. 8.
6. Umowa najmu zostanie zawarta na okres do 5 lat.
7. Czynnosc płaćny jest od dnia protokolarnego przekazania lokalu.
8. Wnioskodawca zobowiązuje się do złożenia:
 - kopii potwierdzenia złożenia wniosku o dokonanie wpisu działalności małej gastronomii/kawiarni do KRS lub innego dokumentu rejestrowego – w przypadku jej nie prowadzenia dotychczas – najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu lokalu;
 - oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy najmu lokalu.

§ 7 Obowiązki najemcy

1. Na najemców lokali użytkowych nałożony jest obowiązek podatkowy z tytułu podatku od nieruchomości, w związku ze zmianą w ustawie z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r Nr 121 poz. 844 ze zm.). Informacje i deklaracje na podatek od nieruchomości (DN-06 dla osób prawnych) znajdują się na stronie Urzędu m.st. Warszawy: www.um.warszawa.pl/podatki
2. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt i ryzyko uzyskać konieczne koncesje i zezwolenia do prowadzenia działalności, w tym m.in.:
 - W przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości, np. przy remoncie lokalu, najemca jest zobowiązany uzyskać wszystkie niezbędne w tym celu zgody;
 - W przypadku podjęcia lub zaniechania w lokalu działalności zmieniającej dotychczasowe warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń (art. 71 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane, art. 59 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) najemca jest zobowiązany dokonać w Wydziale Architektury i Budownictwa przy ul. Nowogrodzkiej 43 *zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.*

Jeżeli zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części będzie związana z koniecznością wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub obowiązkiem zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych (art. 30 ust. 2-4 ustawy Prawo budowlane), najemca jest zobowiązany przedstawić wynajmującemu, przed uzyskaniem zgody na remont Zaświadczenie Prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) albo w przypadku braku obowiązującego mpzp – Ostateczną decyzję o

warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub Opinie rzeczoznawców ds. sanitarno-higienicznych, ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ds. bhp, stwierdzające, że nie następuje zmiana ww. warunków.

3. Najemca, personel najemcy, a także wszelkie inne podmioty korzystające z lokalu najemcy nie mogą dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość.
4. Najemca wyłoniony w postępowaniu jest zobligowany do sprawdzenia instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. W sprawie przydziału mocy oraz jej dopuszczalnej ilości należy wystąpić do dostawcy energii elektrycznej w celu podania warunków.
5. Przed przeprowadzeniem prac remontowych w lokalu najemca jest zobowiązany wystąpić o zgodę na przeprowadzenie remontu, składając do wynajmującego Wniosek o wydanie zgody na remont lokalu użytkowego. Wzór wniosku jest dostępny m.in. na stronie internetowej www.zgn.waw.pl. Wykonanie prac remontowych jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 8 Interpretacja regulaminu

Do interpretacji postanowień regulaminu upoważnia się Burmistrza Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.