

Nr sprawy: DA.221.1.2022

Kraków, dnia 11 marca 2022 r.

Ogłoszenie o wynajmie powierzchni w zabytkowym obiekcie MuFo Rakowicka przy ul. Rakowickiej 22A w Krakowie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej (kawiarni).

Muzeum Historii Fotografii im Walerego Rzewuskiego w Krakowie z siedzibą przy ul. Rakowickiej 22A, 31-510 Kraków (dalej „Muzeum”), NIP 6771207972, REGON: 001258462 samorządowa instytucja kultury wpisana do rejestru instytucji kultury pod nr 21 ogłasza możliwość wynajmu części powierzchni budynku przy ul. Rakowickiej 22A w Krakowie (oddział MuFo Rakowicka) z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną wraz z możliwością prowadzenia działalności w uzgodnionej części przylegającego do budynku terenu.

I. Informacje Ogólne.

1. Informacje o Wynajmującym:

Muzeum Fotografii w Krakowie jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Rakowickiej 22A zabudowanej wolnostojącym budynkiem parterowym, podpiwniczonym.

Budynek pełni funkcję głównej siedziby Muzeum otwartej dla publiczności gdzie prezentowana jest wystawa czasowa, swoją działalność prowadzi Biblioteka z czytelnią, księgarnia, edukacja muzealna. W oddziale znajdują się również biura Muzeum. Przeszklona część budynku pełni funkcję pawilonu wejściowego prowadzącego do sal wystawowych oraz pozostałych pomieszczeń. W maju 2022 r. planowane jest uroczyste otwarcie obecnie montowanej wystawy stałej, co pozwoli na uruchomienie wszystkich przewidzianych wcześniej funkcji i pomieszczeń w budynku Muzeum w pełnym zakresie.

Powierzchnia całkowita budynku wynosi 3 872,8 m², powierzchnia użytkowa budynku 3 232,41 m².

W obiekcie zakończono roboty budowlane z dniem 1.03.2021 r. W dniu 31.03.2021 r. uzyskano zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Zaprojektowaną funkcją dla części obiektu jest działalność gastronomiczna - kawiarnia. W strefie wejścia do budynku na parterze w centralnej części znajduje się zabudowa kawiarni wraz ze znajdującym się w pobliżu zapleczem oraz pomieszczeniami na poziomie minus 1.

Celem niniejszego postępowania jest wyłonienie najemcy części obiektu, w którym prowadzona będzie działalność gastronomiczna. Od najemcy oczekuje się ścisłej współpracy z Muzeum w związku z użytkowaniem części wspólnych oraz opracowanie zarówno rozwiązań aranżacyjnych lokalu jak też oferty gastronomicznej stosownej do funkcji całego obiektu i otoczenia, jaką jest działalność kulturalna prowadzona przez Muzeum Fotografii w Krakowie. Okres najmu dla prowadzenia działalności wynosi 5 lat od dnia zawarcia umowy.

Budynek jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków i wszelkie prace adaptacyjne oraz informacyjne tj. oznaczenie kawiarni muszą być uzgodnione z Muzeum. W przypadku konieczności uzgodnienia oznaczeń informacyjnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Krakowie obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie stosownych decyzji.

Tryb prowadzenia postępowania, podstawa prawna: Przetarg organizowany jest na podstawie art. 70¹ i następnych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r.

Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1740).

Postępowanie prowadzone jest w kilku etapach:

Etap 1: złożenie wstępnej oferty prowadzenia działalności;

Etap 2: negocjacje dotyczące warunków prowadzenia działalności w szczególności: cena, termin, menu, powierzchnia najmu;

Etap 3: oferta ostateczna z dokumentami formalnymi, zgodnie z treścią Regulaminu.

II. Informacje dotyczące przedmiotu najmu:

1. Powierzchnia najmu.

Powierzchnia przeznaczona na działalność gastronomiczną znajduje się w zabytkowym budynku przy ul. Rakowickiej 22A w Krakowie:

a) powierzchnia najmu wynosi 116,92 m² w tym:

55,6 m² powierzchni przeznaczonej dla kawiarni w ryzalicy;

46 m² powierzchni przeznaczonej dla kawiarni w pawilonie szklanym;

15,32 m² powierzchni stanowiącej zaplecze (2,39 m² - WC w poziomie piwnicy, 3,25 m² - szatnia w poziomie piwnicy i 9,68 m² wymknięte zaplecze kawiarni na poziomie parteru);

Powierzchnie przeznaczone do wynajmu na parterze i kondygnacji minus 1 pokazują rysunki- załączniki nr 1.1 i 1.2 do regulaminu.

b) Muzeum dopuszcza rozszerzenie terenu najmu o inne przestrzenie poza budynkiem tj. w przylegającym do obiektu otoczeniu. Cena najmu terenu zewnętrznego zostanie ustalona z najemcą po zatwierdzeniu projektu tzw. "ogródka gastronomicznego" w oparciu o cenę za m² wskazaną w ofercie; (min. stawka 19,10 zł netto/1m²).

c) Muzeum dopuszcza zwiększenie powierzchni najmu o której mowa w pkt a tj. umiejscowienie stolików kawiarnianych w dodatkowej przestrzeni budynku po uzgodnieniu z Muzeum przy uwzględnieniu ceny najmu wskazanej w ofercie. Warunki wynajmu dodatkowej powierzchni lub organizacja przyjęć poza terenem Najmu będą się odbywać na zasadach regulowanych każdorazowo odrębnymi umowami.

2. Wyposażenie znajdujące się w budynku, które zapewnia Muzeum:

Na poziomie parteru w środkowej części budynku znajduje się zabudowa zewnętrzna lady/baru kawiarnianego, regał naścienny oraz podłoga podniesiona umożliwiająca rozprowadzenie instalacji, w przestrzeni

wynajmowanej znajdują się już instalacje konieczne prowadzenia działalności. Wymagają one jednak dostosowania przez Najemcę do planu rozmieszczenia wyposażenia kawiarni takiego jak zlewy, lodówka, zmywarka itp. Brak jest możliwości wykonywania wierceń w podłodze ryzalitu z uwagi na ogrzewanie podłogowe i warstwę wierzchnią podłogi – żywicę;

W części najmowanej w pawilonie szklanym znajdują zakupione przez Muzeum kanapy i stoliki,

W blacie kawiarni w rejonie kasy Muzeum zamontuje pętlę indukcyjną po wykonaniu zabudowy przez Najemcę.

Muzeum dysponuje mikrofonem nastołowym i odtwarzaczem dźwięku, które mogą zostać zamontowane przez Najemcę w przestrzeni kawiarni i wykorzystywane w uzgodnieniu z Muzeum.

Zabudowę kawiarni wykonanej przez Muzeum określa wykonawczy projekt konstrukcji z 11.2021 oraz projekt zabudowy kawiarni rys. nr 1KW z 09.2021- załączniki nr 1.3 i 1.4 do regulaminu (uwaga: krzesła widoczne na rysunku zabudowy przy barze – do zakupu przez Najemcę, w miejscu oznaczonym jako miejsce na logo najemcy zostanie zamontowane logo MuFo). Rozkład instalacji pod podłogą podniesioną zawiera załącznik nr 1.6.

Inne informacje:

- źródło ogrzewania budynku: MPEC,
- moc elektryczna do wykorzystania przypadająca na wynajmowaną powierzchnię: w ryzalicie – 7,5 kW, na zapleczu 3kW+1,5kW = 4,5kW, czyli razem: 12 kW. Po przedstawieniu Muzeum przez Najemcę informacji o sprzęcie w jaki ma być wyposażona kawiarnia i dokładnego zapotrzebowania na energię - jeżeli względy techniczne to umożliwią - Muzeum dopuszcza zwiększenie mocy zasilania dla urządzeń kawiarni oraz wykonanie dodatkowej wentylacji.
- źródło ciepłej wody użytkowej budynku: MPEC,

- w budynku znajduje się klimatyzacja i wentylacja oraz instalacje słaboprądowe w tym m.in. CCTV, SSWiN, gaszenie aerozolowe (serwerownia), SSP, kontrola dostępu,
- brak odrębnego ciągu wentylacyjnego dedykowanego dla działalności kawiarni,
- Organizator wskazuje na możliwość skorzystania z parkingu należącego do Muzeum – szczegóły korzystania z parkingu pozostają do ustalenia przed podpisaniem umowy
- dostawy samochodami będą się mogły odbywać drogą asfaltową,
- obiekt posiada całodobową ochronę fizyczną,
- maksymalny dopuszczalny tonaż samochodów na drodze dojazdowej: droga asfaltowa z ul. Rakowickiej : 15 ton, parking/ścieżki z żywicy: 2,5 tony,
- kwestie związane z gospodarką odpadami leżą po stronie Zamawiającego, natomiast ich koszty będą refakturowane na najemcę.

3. Warunki najmu.

1. Najemca będzie zobowiązany na własny koszt dokonać adaptacji wynajmowanej powierzchni i wyposażyc w brakujące meble i urządzenia, niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. Dodatkowe wyposażenie meblowe kawiarni, które jest po stronie najemcy powinno odpowiadać standardom mebli w budynku Mufo.
2. Koncepcja zagospodarowania powierzchni musi zostać zaakceptowana przez Muzeum i być spójna z wystrojem pozostałej części obiektu, potencjalne zmiany dotyczące wystroju i aranżacji mają mieć charakter nieinwazyjny w istniejącą strukturę architektoniczną (podłogi, ściany, instalacje, kolorystyka całości i materiały) i odwracalny, pozwalając w łatwy sposób na przywrócenie obecnego stanu.

Najemca zobowiązany jest podczas prowadzenia działalności w szczególności do:

- zachowania warunków bezpieczeństwa higieny pracy oraz bezpieczeństwa pożarowego

- wykonania na swój koszt wszelkich prac adaptacyjnych po uzyskaniu zgody Muzeum;
- uzyskania wszelkich zgód/koncesji wymaganych prawem;
- realizacji atrakcyjnej oferty gastronomicznej zgodnie z przedstawioną ofertą.

3. Umowa wynajmu lokalu zostanie zawarta na okres 5 lat z możliwością odstąpienia

W przypadku, gdy do podpisania umowy nie dojdzie przyczyn zależnych od osoby/podmiotu, którego oferta został wybrana jako najkorzystniejsza Muzeum dokona wyboru oferty, która uplasowała się na kolejnym miejscu lub ponownie ogłosi postępowanie.

Sposób oceny ofert opisany został w §5.Regulaminu.

Osoby zainteresowane mogą obejrzeć przedmiot najmu w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 09:00 do 14:00 po wcześniejszym umówieniu wizji lokalnej z pracownikiem Muzeum: adres do korespondencji: anna.lewandowska@mufo.krakow.pl. Informujemy, że nie ma możliwości obejrzenia lokalu bez wcześniejszego potwierdzenia.

Ofertę należy złożyć w siedzibie Organizatora w wersji papierowej na adres Muzeum: ul. Rakowicka 22A, 31-0510 Kraków **do dnia** 25 marca 2022 r. godzina 12:00.

Termin związania ofertą: 60 dni licząc od otwarcia ofert.