

**REGULAMIN KONKURSU OFERT NA NAJEM POWIERZCHNI PRZEZNACZONYCH NA  
PROWADZENIE USŁUG GASTRONOMICZNYCH W BUDYNKU TEATRU MUZYCZNEGO  
CAPITOL WE WROCŁAWIU PRZY UL. PIŁSUDSKIEGO 67**

**§1**

1. Organizatorem konkursu jest Teatr Muzyczny Capitol z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 67, wpisany do Rejestru Instytucji Kultury Urzędu Miejskiego Wrocławia, zwany dalej Teatrem lub Wynajmującym.
2. Do konkursu ofert nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

**§2**

1. Przedmiotem konkursu jest najem pomieszczeń w budynku Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 67 i wyłonienie Najemcy, który będzie świadczył usługi gastronomiczne wysokiej jakości z zachowaniem zasad zdrowego żywienia, dla pracowników, współpracowników oraz gości Teatru.
2. Łączna powierzchnia będąca przedmiotem najmu wynosi 146,74 m<sup>2</sup> i obejmuje wydzieloną powierzchnię na prowadzenie bufetu w pomieszczeniu 2/B/002 (Zielony Bar) oraz zaplecze i ciągi komunikacyjne, zgodnie z przedstawionym zestawieniem pomieszczeń:

| <b>BAR WRAZ Z ZAPLECZEM</b>                                                         | <b>NUMER POMIESZCZENIA</b> | <b>POWIERZCHNIA M<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Wydzielona powierzchnia na prowadzenie sprzedaży wraz z zamontowanym meblem barowym | 2B,003                     | 29,5                              |
| Rozdzielnia kelnerska                                                               | 2B,004                     | 5,91                              |
| Magazyn zasobów                                                                     | 2B,005                     | 3,16                              |
| Komunikacja zaplecza                                                                | 2B,006                     | 4,2                               |
| Pomieszczenie porządkowe                                                            | 2B,007                     | 1,4                               |
| Pomieszczenie mycia i odkażania jaj                                                 | 2B,008                     | 2,2                               |
| Kuchnia i przygotowalnia                                                            | 2B,009                     | 25,24                             |
| Zmywalnia naczyń stołowych                                                          | 2B,011                     | 3,16                              |
| Szatnia i pokój personelu                                                           | 2C,003                     | 8,83                              |
| Wc                                                                                  | 2C,004                     | 2,96                              |
| Komunikacja 3 Klatka                                                                | 2C,008                     | 17,33                             |
| Natrysk                                                                             | 2C,009                     | 1,56                              |
| Hall techniczny                                                                     | 0C,009                     | 18,94                             |
| Komunikacja 2 Klatka                                                                | 0C,011                     | 10,95                             |
| Komunikacja 3 Klatka                                                                | 1C,010                     | 11,4                              |

3. Plany sytuacyjne pomieszczeń stanowią Załącznik do Regulaminu.
4. Do pomieszczeń stanowiące przedmiot najmu, prowadzi oddzielne, bezpośrednie wejście od ul. Bogusławskiego. Dostęp do przedmiotu najmu jest nieograniczony czasowo.

5. Pomieszczenia wyposażone są w następujące instalacje:
  - 1) elektryczną,
  - 2) wodociagową,
  - 3) kanalizacyjną,
  - 4) centralnego ogrzewania,
  - 5) wentylacji mechanicznej i klimatyzacyjnej,
  - 6) przeciwpożarową, ponadto w pomieszczeniu 2B,003, zamontowany jest mebel baru, pozostałe pomieszczenia nie posiadają wyposażenia.
6. Wynajmujący określa minimalny zakres działalności gastronomicznej Najemcy, który obejmuje:
  - 1) Prowadzenie baru od poniedziałku do piątku w godzinach 9.30-16.00, w tym:
    - a) sprzedaż co najmniej:
      - dań i zestawów śniadaniowych,
      - posiłków zimnych (sałatki, kanapki, wrapy),
      - napojów zimnych i gorących (soki owocowe i warzywne, woda mineralna, napoje, kawa, herbata).
    - b) sprzedaży dań obiadowych w godzinach 13.30-16.00, przygotowanych na miejscu w oparciu o świeże produkty lub półprodukty. Oferta sprzedaży powinna zawierać co najmniej:
      - 2 zupy, w tym jedną wegetariańską,
      - 1 danie obiadowe mięsne,
      - 1 danie obiadowe wegetariańskie.
  - 2) Możliwość zakupu ww. asortymentu w formie samoobsługowej, w weekendy, dni świąteczne i dni wolne od pracy, w których odbywają się próby lub spektakle.
7. Sprzedawane przez Najemcę posiłki i napoje serwowane będą w naczyniach wielokrotnego użytku lub w naczyniach biodegradowalnych. Najemca zobowiązany będzie do regularnego sprzątania w pomieszczeniu Zielonego Baru resztek pożywienia oraz naczyń i opakowań po sprzedawanych produktach.
8. Wynajmujący wymaga, aby sprzedaż odbywała się w systemie gotówkowym oraz bezgotówkowym.
9. Oczekiwany termin rozpoczęcia działalności przez Najemcę, nie później niż 1 listopada 2025 r.

### §3

1. Udostępnienie pomieszczeń nastąpi na podstawie umowy najmu, zawartej na czas nieoznaczony. Każdej ze stron przysługiwać będzie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1) opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych opłat, co najmniej za jeden okres płatności,
  - 2) wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego przedmiotu najmu lub budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje, lub
  - 3) w przypadku ustalenia przez Wynajmującego, że Najemca złożył jakiekolwiek nieprawdziwe oświadczenie w postępowaniu na najem pomieszczeń, lub
  - 4) naruszenia przez Najemcę zapisów umowy i nie usunięciu tych naruszeń po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do usunięcia stwierdzonych naruszeń,
3. Wysokość czynszu przedmiotu najmu będzie ustalona na poziomie zadeklarowanym przez Najemcę w ofercie. Do stawki czynszu zostaną doliczone koszty związane z dostawą mediów (woda i ścieki, energia elektryczna według wskazań liczników, centralne ogrzewanie według stawki za m<sup>2</sup>), podatek od nieruchomości. Najemca będzie samodzielnie ponosił opłaty z tytułu wywozu odpadów i sprzątania przedmiotu najmu.
4. Wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 3, będzie aktualizowana przez Wynajmującego w oparciu o półroczne procentowe wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszane przez GUS, każdorazowo w odniesieniu do okresu poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić nie częściej niż co 6 miesięcy, odpowiednio o wskaźnik ogłoszony za pierwsze lub drugie półrocze, począwszy od dnia 01.08.2026 r., w drodze pisemnego zawiadomienia.
5. Najemca zobowiązany jest samodzielnie uzyskać wszelkie opinie, zezwolenia i decyzje stosownych organów w przedmiocie prowadzenia zamierzonej działalności. Opóźnienie w ich uzyskaniu bądź odmowa ich wydania, nie stanowią podstawy do obniżenia czynszu lub zwolnienia z jakichkolwiek opłat.

6. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń podmiotom trzecim w podnajem, do bezpłatnego użytkowania lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.
7. Najemca w czasie trwania umowy najmu zobowiązany jest do przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska, a także zasad zabezpieczenia mienia, obowiązujących u Wynajmującego.
8. W czasie trwania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji, a także usuwania awarii). Najemca lokalu zobowiązany jest również do naprawy wszelkich szkód powstałych z jego winy. Najemca będzie każdorazowo pisemnie informował Wynajmującego o zakresie prac.
9. Najemca będzie informował Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód.
10. Nakłady konieczne (prace adaptacyjne) lub ulepszenia w pomieszczeniach poczynione dla potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Teatru i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Teatru zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.
11. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności, zgodnie z przedstawioną ofertą. Wysokość zaproponowanych cen za jedzenie i napoje może być zmieniana przez Najemcę w oparciu o półroczne procentowe wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszane przez GUS, każdorazowo w odniesieniu do okresu poprzedniego. Zmiana cen może nastąpić nie częściej niż co 6 miesięcy, odpowiednio o wskaźnik ogłoszony za pierwsze lub drugie półrocze, począwszy od dnia 01.08.2026 r. Najemca może zaokrąglać ceny produktów do pełnej złotówki, jeżeli wyliczony wzrost ceny jest równy lub większy niż 50 gr lub wzrost ceny jest równy lub wyższy o 5%, a tak wyliczona podwyżka nie przekracza 1 złotego.
12. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
13. Najemca zapewni uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego dostęp do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu.
14. Najemca zobowiązuje się wyposażyć pomieszczenia w zakresie niezbędnym do prowadzenia objętej umową działalności. Powyższe czynności Najemca wykona na własny koszt i własnym staraniem, zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi, w oparciu i po uzgodnieniach z Wynajmującym.
15. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z realizacją Umowy, a także za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu przez osoby trzecie, które uzyskały dostęp do budynku Teatru z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
16. W celu zabezpieczenia pokrycia należności wobec Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy:
  - 1) wnieść na konto Teatru Muzycznego Capitol kaucję ustaloną w wysokości 3-krotnej kwoty miesięcznego czynszu najmu brutto;
  - 2) złożyć kopię opłaconej polisy ubezpieczeniowej OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę min. 200.000,00 zł.
17. Wpłacenie kaucji i przedstawienie zabezpieczeń nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu (np. za media), ani też z innych obowiązków określonych w umowie.
18. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu najmu z góry, w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, a inne opłaty z tytułu najmu pomieszczeń winny być regulowane przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktury VAT.

#### §4

1. Oferent przed przystąpieniem do konkursu zobowiązany jest do zapoznania się z niniejszym regulaminem oraz stanem technicznym przedmiotu najmu oraz możliwościami prowadzenia w nim działalności gastronomicznej (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.).
2. Wizja lokalna pomieszczeń stanowiących przedmiot konkursu możliwa jest w dni robocze w godzinach 10-15, po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu z działem administracyjnym Teatru - tel. 71/7890442.
3. Teatr dopuszcza możliwość zadawania pytań dotyczących konkursu do dnia 25.09.2025r. Pytania należy przysyłać drogą elektroniczną na adres e-mail: [sekretariat@teatr-capitol.pl](mailto:sekretariat@teatr-capitol.pl). Treść zapytań

wraz z odpowiedziami będzie zamieszczane na stronie internetowej: [www.teatr-capitol.pl/biuletyn-informacji-publiczej/](http://www.teatr-capitol.pl/biuletyn-informacji-publiczej/) w zakładce Ogłoszenia.

## §5

1. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Oferta musi zawierać:
  - 1) nazwę oraz siedzibę Oferenta,
  - 2) oznaczenie przedmiotu najmu (adres),
  - 3) wysokość proponowanego miesięcznego czynszu netto, bez opłat z tytułu dostawy mediów, podatku od nieruchomości,
  - 4) koncepcję prowadzenia działalności w przedmiocie najmu zawierającą co najmniej:
    - a) proponowaną datę rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu, oczekiwany termin nie później niż **1 listopada 2025 r.**
    - b) proponowane godziny funkcjonowania baru, z uwzględnieniem minimalnego czasu określonego w **§ 2 ust. 6.**
    - c) propozycję oferty gastronomicznej (wraz z podaniem cen i gramatur jedzenia i napojów), serwowanej przez Najemcę w barze, z uwzględnieniem wymagań określonych w **§ 2 ust. 6.**
  - 5) w zależności od statusu prawnego Oferenta:
    - a) aktualny odpis z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, (wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert) - w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą,
    - b) aktualny odpis z właściwego rejestru (wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert) - w przypadku Oferentów nie będących osobami fizycznymi,
  - 6) oświadczenie, że w stosunku do Oferenta nie wszczęto postępowania upadłościowego, naprawczego lub likwidacyjnego, innego niż przekształcenia lub połączenia,
  - 7) oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem konkursu oraz o przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń,
  - 8) oświadczenie o zapoznaniu się przez Oferenta ze stanem technicznym pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, możliwościami prowadzenia w nich działalności gastronomicznej (dojście, dojazd, wymagania techniczno-sanitarne itp.) oraz zakresem prac adaptacyjnych, i że nie wnosi zastrzeżeń w powyższym zakresie,
  - 9) zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w tym również na udostępnienie ich do publicznej wiadomości,
3. Oferta wraz z załącznikami musi być przygotowana w języku polskim i podpisana przez osobę(y) uprawnioną(e) do reprezentowania Oferenta.
4. Oferty w formie pisemnej należy składać w zamkniętych kopertach z dopiskiem na kopercie „Konkurs na najem powierzchni w budynku Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 67” w siedzibie Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu ul. Piłsudskiego 67, pokój 2/D/003 (sekretariat) **do dnia 30.09.2025 r. do godziny 10:00.**
5. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu ul. Piłsudskiego 67, sala konferencyjna (2/D/011) **w dniu 30.09.2025 r. o godzinie 10:15.**
6. Termin związania ofertą wynosi 30 dni od dnia otwarcia ofert.

## §6

1. Do przeprowadzenia konkursu zostanie powołana Komisja Konkursowa, która upoważniona jest do:
  - 1) otwarcia ofert,
  - 2) badania złożonych ofert,
  - 3) wezwania Oferentów do złożenia dodatkowych oświadczeń i wyjaśnień,
  - 4) dokonania oceny ofert i przeprowadzi ewentualnych negocjacji,
  - 5) sporządzenia protokołu z przeprowadzonych czynności.
2. Komisja Konkursowa dokona oceny ofert według kryteriów:
  - 1) wysokość zaoferowanego czynszu - waga **do 50 punktów**,
  - 2) koncepcja prowadzenia działalności w przedmiocie najmu – waga **do 50 punktów** w tym:
    - a) zaproponowane dodatkowe godziny funkcjonowania baru – (minimum od godz. 16 do godz. 20 w weekendy, dni świąteczne i dni wolne od pracy, kiedy odbywają się próby lub spektakle) – do 25 pkt,
    - b) propozycja oferty gastronomicznej (wraz z podaniem cen i gramatur jedzenia i napojów), serwowanej przez Najemcę w barze – do 25 pkt.

3. Komisja nie dokona oceny oferty jeżeli:
  - 1) oferta nie odpowiada warunkom konkursu,
  - 2) oferta została złożona po wyznaczonym terminie,
  - 3) oferta jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści (z przeróbkami lub skreśleniami),
  - 4) oferta nie spełnia warunków określonych w §5.
4. Komisja Konkursowa może zaproponować wybór oferty na podstawie złożonych ofert lub zaprosić wybranych Oferentów, których oferty otrzymały najwyższą ilość punktów, w ilości nie mniejszej niż 3, do negocjacji informując o tym wszystkich Oferentów.
5. Negocjacje prowadzone są w celu ulepszenia treści ofert, które podlegają ocenie w ramach kryteriów oceny i mają charakter poufny.
6. Po przeprowadzeniu negocjacji, Wynajmujący może zaprosić Oferentów z którymi przeprowadził negocjacje do złożenia ofert dodatkowych i dokonać ich oceny.

## **§ 7**

1. Komisja sporządzi protokół zawierający propozycję wyboru oferty najkorzystniejszej oraz punktację jaką otrzymały wszystkie złożone w konkursie oferty lub stwierdzający niedokonanie wyboru ze wskazaniem przyczyn.
2. Członków komisji obowiązuje zakaz ujawniania osobom trzecim treści złożonych ofert oraz informacji o przebiegu postępowania konkursowego.

## **§ 8**

1. Protokół z wyboru oferty najkorzystniejszej zatwierdza Dyrektor Naczelny Teatru. Zatwierdzony protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
2. Wszyscy Oferenci, którzy złożyli oferty, zostaną powiadomieni pisemnie o wyborze oferty najkorzystniejszej oraz liczbie punktów przyznanych poszczególnym ofertom.

## **§ 9**

1. Umowę najmu należy podpisać w terminie wyznaczonym przez Teatr, pod rygorem odstąpienia przez Teatr od zawarcia umowy najmu.
2. Oferent, który został wybrany w postępowaniu i uchylił się od zawarcia umowy najmu w terminie i miejscu wyznaczonym przez Teatr, traci nabyte w drodze postępowania uprawnienia, chyba, że przekroczenie terminu podpisania umowy nastąpiło z winy Teatru.
3. W przypadku określonym w ust. 2, Dyrektor Naczelny Teatru, może zadecydować o zawarciu umowy z Oferentem, którego oferta zajmuje kolejne miejsce w protokole.

## **§ 10**

1. Teatr zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu na każdym etapie bez podania przyczyny. Uczestnikom konkursu nie przysługuje z tego tytułu żadne roszczenie wobec Teatru.
2. Koszty uczestnictwa w konkursie ponoszą Oferenci.

## **§ 11**

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str.1), dalej „RODO”, Teatr informuje, że:
  - 1) Administratorem danych osobowych jest Teatr Muzyczny Capitol, ul. Piłsudskiego 67, 50-019 Wrocław; e-mail: [sekretariat@teatr-capitol.pl](mailto:sekretariat@teatr-capitol.pl)
  - 2) Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: [inspektor@teatr-capitol.pl](mailto:inspektor@teatr-capitol.pl) lub Teatr Muzyczny Capitol, ul. Piłsudskiego 67, 50-019 Wrocław.
  - 3) Dane osobowe zawarte w ofertach konkursowych przetwarzane będą w celu związanym z postępowaniem konkursowym na najem powierzchni przeznaczonych na prowadzenie usług gastronomicznych w budynku Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 67 – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. B i C Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. tzw. RODO.
  - 4) Dane osobowe zawarte w ofertach konkursowych będą mogły być przekazywane wyłącznie podmiotom upoważnionym z mocy prawa.
  - 5) Dane osobowe zawarte w ofertach konkursowych będą przetwarzane do momentu ustania celu przetwarzania lub przez okres wynikający z kategorii archiwalnej dokumentów, w

których ujęte są dane, określonej w przepisach wykonawczych do ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

- 6) Osobie fizycznej, której dane osobowe dotyczą przysługuje prawo do żądania od Administratora:
- dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania,
  - wnoszenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania,
  - przenoszenia danych,
  - cofnięcia zgody na przetwarzanie danych, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem,
  - wniesienia skargi na przetwarzanie danych osobowych do organu nadzorczego.
    - uprawnienia powyższe przysługują w zakresie, w jakim uprawnienia nie są odmiennie uregulowane lub wyłączone na podstawie odrębnych przepisów prawa.
- 7) Podanie danych osobowych jest dobrowolne i niezbędne do udziału w postępowaniu konkursowym na najem powierzchni przeznaczonych na prowadzenie usług gastronomicznych w budynku Teatru Muzycznego Capitol we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 67.

Załączniki:

1. Plany sytuacyjne pomieszczeń
2. Wzór formularza oferty