

I. OPIS PRZEDMIOTU DZIERŻAWY I PROWADZONEJ W NIM DZIAŁALNOŚCIPrzedmiot dzierżawy

Dzierżawa lokalu możliwa jest od dnia 1 maja 2023 r.

Niniejszy konkurs ofert obejmuje dzierżawę kręgielni znajdującej się w budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2 C-G w Warszawie o łącznej powierzchni 435,33 m², zwanego dalej „Lokalem”, składającego się z następujących pomieszczeń:

Lp.	Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia w m ²
1	-1.15	WC męskie	10,06
2	-1.16	WC damskie	9,87
3	-1.17	Foyer	16,93
4	-1.37a	Kręgielnia	291,4
5	-1,37b	Maszynownia	107,07
		Razem	435,33

Lokal usytuowany jest na poziomie -1 w budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnym w sąsiedztwie parkingu podziemnego. Dostęp do lokalu możliwy jest klatką schodową lub windami osobowymi usytuowanymi bezpośrednio przy lokalu. Łazienka dla klientów znajduje się na tym samym poziomie, dodatkowe łazienki dostępne są na parterze budynku.

Godziny otwarcia budynku 6:00- 22:00 od poniedziałku do piątku, oraz 6:00- 21:00 w sobotę i niedzielę. Dostęp Dzierżawcy do lokalu w godzinach otwarcia budynku. Dopuszcza się wydłużony czas otwarcia lokalu na wniosek Dzierżawcy.

Lokal wyposażony jest w instalacje: oświetleniową, elektryczną, wentylacyjną, klimatyzacyjną, multimedialną (ekrany pokazujące wyniki gry zamontowane pod sufitem), przeciwpożarową, wodociągowo-kanalizacyjną. Przedmiotowa część nieruchomości, stanowiąca lokal użytkowy, przystosowany do prowadzenia kręgielni składa się z pomieszczenia kręgielni z 6 torami do gry w kręgle, maszynowni wraz z przejściami serwisowymi, foyer, gdzie może być prowadzona kasa i sprzedaż artykułów spożywczych, wc, zaplecza oraz przedsionka. W pomieszczeniu kręgielni znajdują się tory typu sznurkowego. W lokalu jest sufit podwieszany, systemowy w kolorze grafitowym, oświetlenie świetlówkowe oraz LED. Ściany pokryte są

powłokami malarskimi w kolorach pastelowych, podłoga wyłożona jest wykładziną syntetyczną w kolorze grafitowym. W WC oraz w pomieszczeniu gospodarczym ściany i podłogi wyłożone są płytkami typu gres. W foyer podłoga wyłożona jest gresem, ściany pokryte są powłokami malarskimi.

Dzierżawca na własny koszt i ryzyko wyposaży kręgielnię w kasę, punkt sprzedaży napojów i artykułów spożywczych, punkt wypożyczalni obuwia do gry w kręgle i doposaży powierzchnie w meble zgodnie ze sporządzoną na własny koszt koncepcją aranżacji.

Wszelkie ulepszenia lub przebudowa pomieszczeń możliwa będzie wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Zmiany te winny zostać przeprowadzone następnie według obowiązujących przepisów prawa.

Umieszczenie szyldu i reklamy możliwe będzie po uzgodnieniu z administratorem budynku i wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

WYPOSAŻENIE

L.p.	Pozycja/Opis	Ilość	kpl./szt.
1	Maszyna do stawiania kręgli sznurkowa - konstrukcja łańcuchowa z systemem automatycznego rozplątywania sznurków, stalowa konstrukcja pod maszyną z płytami bocznymi ze sklejki i tworzywa sztucznego. Oświetlenie kręgli LED	6	kpl.
2	System detekcji przekroczenia linii faulu	6	kpl.
3	Automatyczna maszyna do ustawiania kręgli	6	kpl.
4	System powrotu kul ze ścieżką powrotu		
5	System automatycznego zliczania punktów wraz z 40" monitorem	6	kpl.
6	System zarządzający kręgielnią w recepcji	1	kpl.
7	Kręgle Glow	60	szt.
8	Kule do gry w kręgle Glow (świejące w świetle UV) - uretanowa	30	szt.
9	Buty do gry w kręgle w różnych rozmiarach	60	pary
10	Maszyna do oliwienia torów BRUNSWICK PHOENIX LT4	1	kpl.

INSTALACJE AUDIO-VIDEO

L.p.	Pozycja/Opis	Ilość	szt.
1	Przyłącze ściennie AV (Audio)	1	szt.
2	Monitor LCD I	2	szt.
3	Komputer zintegrowany z monitorem I	2	szt.
4	Uchwyt ścienny do monitora LCD I	2	szt.
5	Głośnik ścienny II	6	szt.
6	Głośnik niskotonowy I	1	szt.
7	Wzmacniacz audio I	1	szt.
8	Mikrofon bezprzewodowy nagłowny	2	szt.
9	Odtwarzacz MP3/USB/SD/FM	1	szt.
10	Panel sterujący	1	szt.

11	Procesor dźwięku I z	1	szt.
12	Szafa rack z wyposażeniem dodatkowym	1	szt.
13	Licencja systemu Digital Signage oraz konfiguracja playera DS.	2	szt.
14	Drukarka do zdjęć PIXMA iP 2700 - brak ! Na stanie drukarka HP Desk Jet 2135	1	szt.

Dzierżawca nie będzie dokonywać żadnych zmian w zakresie ilości i rodzaju wyposażenia kręgielni bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

Stan techniczny lokalu

W lokalu stwierdzono ślady wilgoci na podłodze oraz dolnych częściach ścian. Na ścianach widoczne są uszkodzenia, odparzenia i skruszenia tynku oraz powłok malarskich w częściach zawilgoconych.

Likwidacja zagrzybienia, osuszenie ścian i wykonanie iniekcji na ścianach (od płyty fundamentowej), zgrubne naprawy tynków w strefie niewidocznej zostanie wykonane przez Wyzierżawiającego w terminie dogodnym dla Dzierżawcy. W okresie przeprowadzania prac remontowych przez WUM, zawieszony zostanie czynsz i opłaty eksploatacyjne.

Elementy drewniane torów do gry w kręgle uległy częściowemu wypaczeniu, miejscami widoczna pleśń. Do Dzierżawcy należeć będzie naprawa podbudowy torów oraz wymiana laminatów na nowe. Przed wykonaniem prac Dzierżawca przedstawi zakres prac jak również kosztorys do zatwierdzenia Wyzierżawiającego. Prace będą wykonywane bez nadzoru Wyzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany będzie do poinformowania o wykonaniu prac, a Wyzierżawiający potwierdzi ich wykonanie. Z powyższego strony sporządzi notatkę.

II. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH DZIERŻAWCY LOKALU.

- Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest prowadzenie przez Dzierżawcę działalności gospodarczej.
- Dzierżawca powinien posiadać doświadczenie w prowadzeniu kręgielni w obiekcie sportowym;
- Dzierżawca powinien posiadać doświadczenie w obsłudze i serwisowaniu torów i urządzeń kręgielni;

III. ZOBOWIĄZANIA, OGRANICZENIA W PROWADZENIU DZIAŁALNOŚCI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca uprawniony będzie do pobierania według własnego uznania opłat za korzystanie z usług oferowanych przez Dzierżawcę w kręgielni, w szczególności opłat za wypożyczenie obuwia do gry w kręgle, opłat za grę w kręgle, wynajem torów do gry w

- kręgle, pożytków ze sprzedaży artykułów spożywczych.
2. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość sprzedaży napojów alkoholowych o zawartości do 4,5% alkoholu. Sprzedaż napojów alkoholowych w kręgielni dopuszczalna będzie wyłącznie dla użytkowników kręgielni i wyłącznie na terenie kręgielni pod warunkiem uzyskania przez Dzierżawcę pozwolenia właściwego organu.
 3. Dzierżawca nie będzie prowadził lub udzielał zgody na prowadzenie w jakiegokolwiek formie działalności hazardowej.
 4. Dzierżawca nie będzie prowadził działań, które będą utrudniały lub będą stanowić uciążliwość dla innych działalności prowadzonych w budynku
 5. Dzierżawca będzie zobowiązany jest do:
 - a. zapewnienia bezpieczeństwa w kręgielni,
 - b. utrzymania Przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - c. przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
 - d. wykonywania w Przedmiocie dzierżawy we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,
 - e. pokrycia szkód wynikłych z winy Dzierżawcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Przedmiocie dzierżawy,
 - f. posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - g. posiadania pełnego ubezpieczenia Przedmiotu dzierżawy od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla Przedmiotu dzierżawy, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie. Najemca zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia, o którym mowa w lit. e), f) przez cały okres trwania niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych oraz warunki odpowiedzialności,
 - h. ubezpieczyciela najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, a następnie w dniu zawarcia kolejnych umów ubezpieczenia,
 - i. uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem Przedmiotu dzierżawy do wymogów działalności jaka będzie w nim prowadzona, koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają dzierżawcę bez możliwości ich zwrotu ze strony Wyzierżawiającego,
 - j. zapewnienia na własny koszt sprzątnięcia na terenie Przedmiotu dzierżawy i dodatkowej ochrony lokalu w przypadku organizowania imprez zamkniętych,
 - k. zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu dzierżawy,

w szczególności uczestników organizowanych imprez,

- I. naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych podczas imprez zamkniętych w terminie do 7 dni od dnia zaistnienia zdarzenia.

Ewentualne pytania związane z konkursem można składać do:

- *organizacja konkursu: Agnieszka Długosz, Dział Kontrolingu – Sekcja ds. Nieruchomości, tel. 22 57 20 495 e-mail: agnieszka.dlugosz@wum.edu.pl, nieruchomosci@wum.edu.pl*
- *wizja lokalna i użytkowanie lokalu: Karolina Skinder – tel. 797 602 594, e-mail: karolina.skinder@wum.edu.pl*