

**Usługa administrowania najmu krótkoterminowego pięciu Pokoi gościnnych
należących do Muzeum Warszawy**

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

1. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi administrowania najmu krótkoterminowego pięciu Pokoi gościnnych (dalej: „Pokoje gościnne” lub „Pokoje”) należących do Muzeum Warszawy.

Na potrzeby niniejszego postępowania Zamawiający Muzeum Warszawy definiuje terminy:

- 1) najem krótkoterminowy – wynajem Pokoju gościnnego przez Klienta na krótki z góry określony czas;
- 2) pobyt właścicielski - wykorzystanie Pokoju na potrzeby Zamawiającego;
- 3) Klient lub Gość – osoba wynajmująca Pokój gościnny na pobyt krótkoterminowy.

2. Administrowanie najmem Pokoi gościnnych przez Wykonawcę obejmuje

w szczególności:

- 1) marketing i reklamę związaną z pozyskiwaniem Klientów;
- 2) pozyskiwanie Klientów bezpośrednio i poprzez portale rezerwacyjne;
- 3) przyjmowanie wynagrodzenia od Gości za pobyt w pokojach Muzeum Warszawy i miesięczne rozliczanie z Zamawiającym na koniec każdego miesiąca;
- 4) kompleksową obsługę Gości, w szczególności: przyjęcie rezerwacji, organizacja przygotowania i udostępnienia Pokoju, wydanie kluczy, odebranie Pokoju i odbiór kluczy;
- 5) Każdorazowe przygotowanie Pokoju obejmuje w szczególności:
 - a) sprzątnięcie Pokoju;
 - b) uzupełnianie środków czystości i chemii gospodarczej;
 - c) uzupełnianie artykułów spożywczych (kawa, herbata, cukier, sól);
 - d) uzupełnianie kosmetyków dla Gości;
 - e) pranie bielizny pościelowej i ręczników;

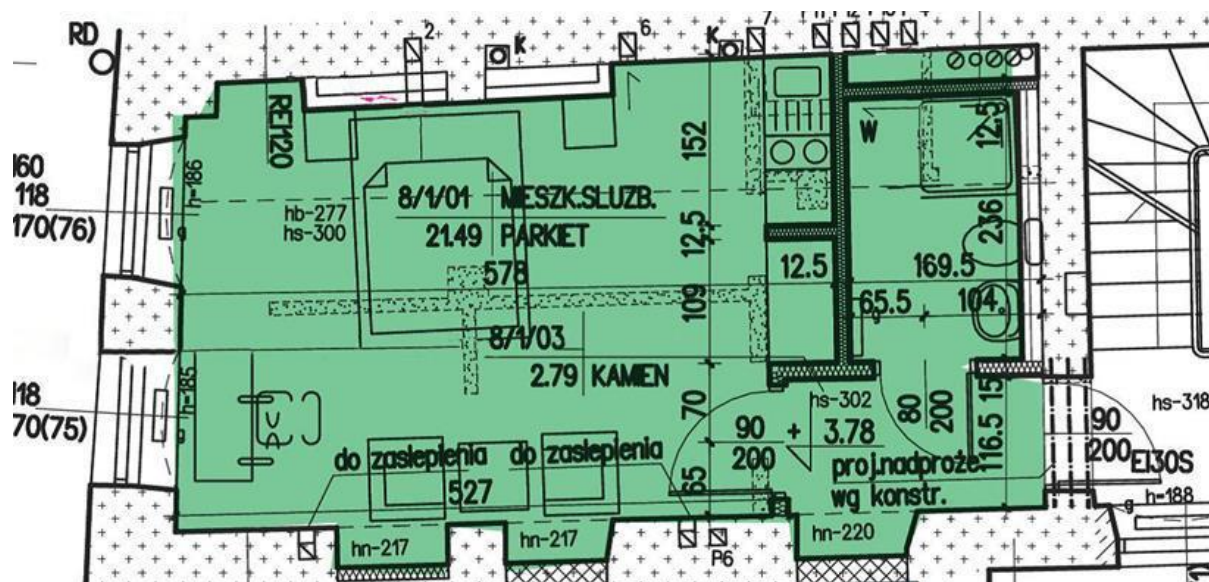
- g) sprawdzanie stanu technicznego Pokoju po każdym pobycie;
- h) organizacja bieżących napraw wynikających z użytkowania Pokoju;
- i) naprawa szkód wyrządzonych z winy Gościa.

3. Lokalizacja i charakterystyka Pokoi:

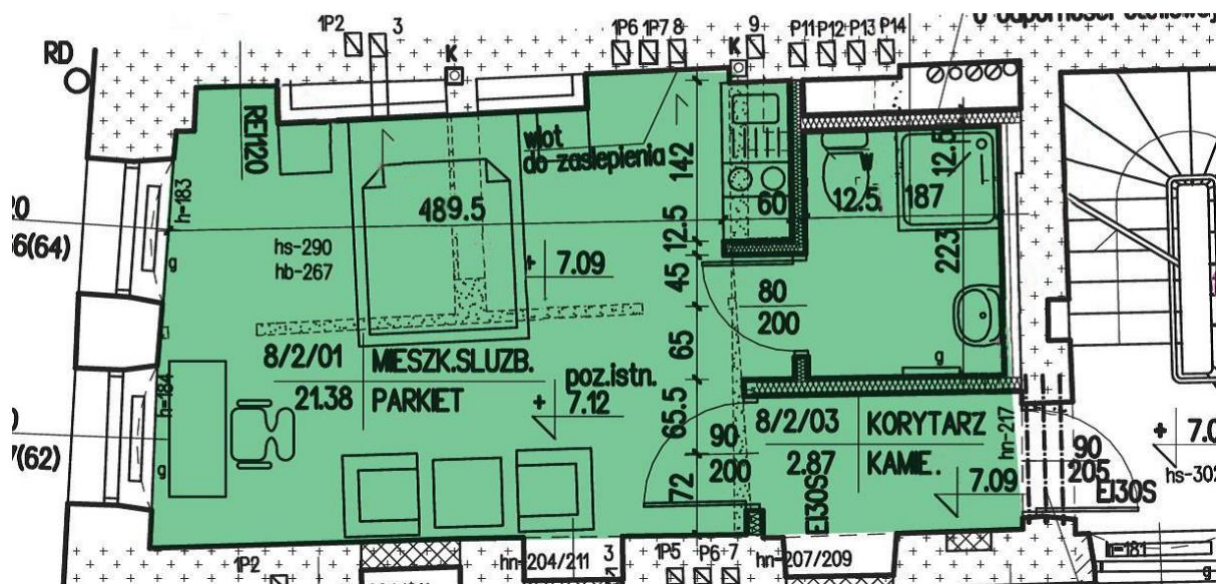
Pokoje gościnne Muzeum Warszawy znajdują się w dwóch lokalizacjach w Warszawie:

- 1) **cztery Pokoje** w siedzibie głównej Muzeum Warszawy przy Rynku Starego Miasta 28 (wejście do kamienicy znajduje się od ulicy Nowomiejskiej 4/6):

- a) Pokój nr 1, na 1 piętrze- 29 m²

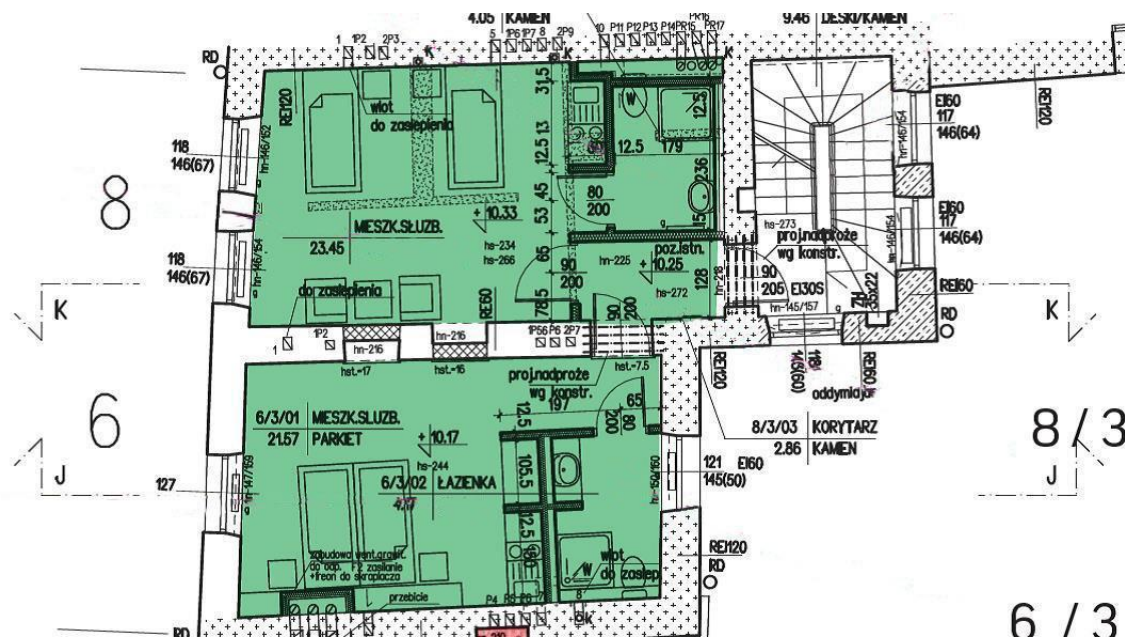


- b) Pokój nr 2, na 2 piętrze- 28,02 m²,



c) Pokój nr 3, na 3 piętrze- 30, 36 m²,

d) Pokój nr 4, na 3 piętrze- 28,60 m²



Wyposażenie każdego Pokoju:

Sypialnia: 2 pojedyncze łóżka, 2 szafki nocne, 2 lampki, biurko, telewizor, 1 lampa stojąca, 1 fotel, 1 okrągły stolik kawowy, dywan, szafa na ubrania, deska do prasowania;

Aneks kuchenny: szafki kuchenne, zlew, mikrofalówka, lodówka, czajnik elektryczny, suszarka do naczyń, komplet sztućców i naczyń dla 2 osób;

Łazienka: brodzik, zasłona prysznicowa, toaleta, umywalka, lustro, dozownik na mydło, suszarka do włosów, kosz na śmieci;

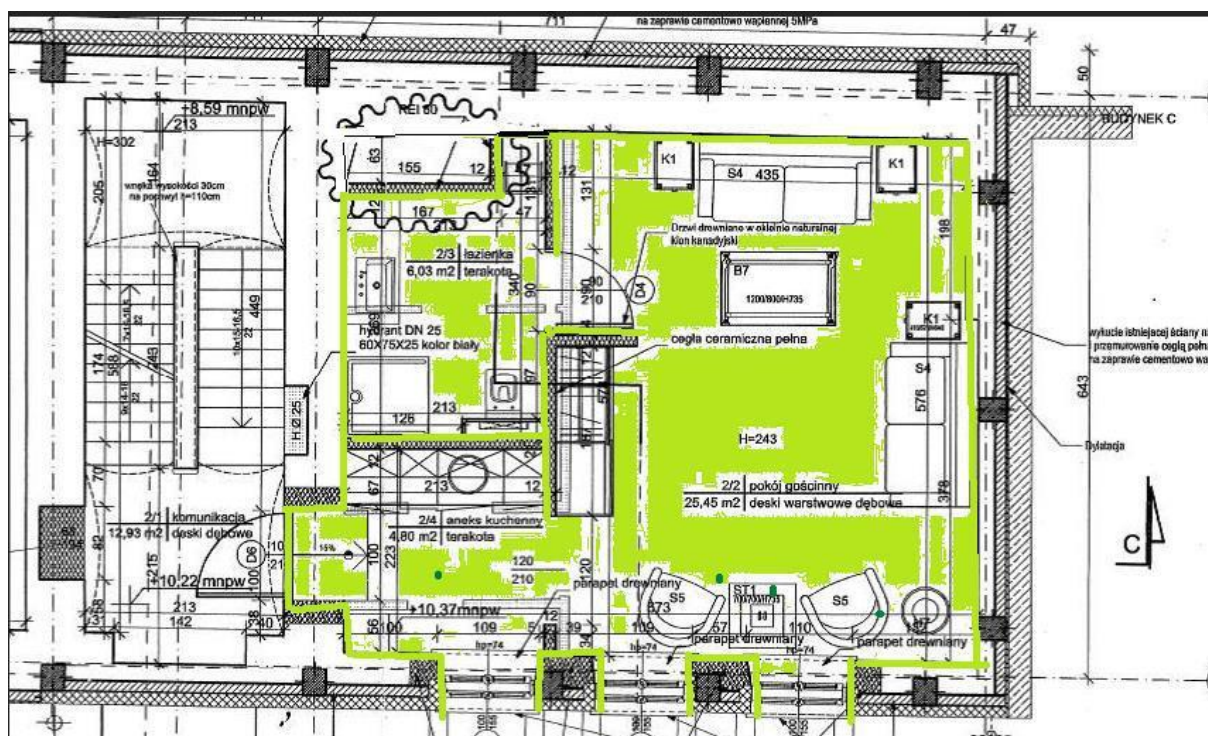
W każdym Pokoju będzie dostęp do Internetu.

Uwaga! W kamienicy, w której mieszczą się Pokoje znajdują się przeszkody architektoniczne w postaci schodów i braku windy.

Siedziba główna Muzeum Warszawy przy Rynku Starego Miasta mieści się w jedenastu kamienicach, które w latach 2014-2017 zostały gruntownie odrestaurowane i poddane modernizacji. W Siedzibie głównej Muzeum oprócz części ekspozycyjnej działają także: księgarnia, kino muzealne, kawiarnia, biblioteka z czytelnią i znajduje się tu punkt widokowy dostępny w godzinach zwiedzania Muzeum.

2) **jeden Pokój** w Muzeum Warszawskiej Pragi, oddział Muzeum Warszawy przy ulicy Targowej 50/52 - wejście do budynku znajduje się od ulicy Kępniej:

Pokój na 1 piętrze- 36,28 m²



Wyposażenie Pokoju:

Sypialnia: 2 pojedyncze łóżka, 2 szafki nocne, 1 lampa stojąca, szafa na ubrania, 1 komoda, 1 okrągły stolik kawowy, 2 fotele, 2 krzesła;

Aneks kuchenny: szafki kuchenne, zlew, mikrofalówka, lodówka, czajnik elektryczny, suszarka do naczyń, komplet sztućców i naczyń dla 2 osób;

Łazienka: brodzik z kabiną prysznicową, toaleta, umywalka, lustro, dozownik do mydła, suszarka do włosów, kosz na śmieci;

W Pokoju będzie dostęp do Internetu.

Uwaga! W budynku, w którym mieści się Pokój znajdują się przeszkody architektoniczne w postaci schodów i braku windy.

Muzeum Warszawskiej Pragi przy ulicy Targowej 50/52 mieści się w trzech zabytkowych kamienicach z przełomu XVIII i XIX wieku wraz z oficyną w podwórzu.

W budynkach Muzeum Warszawskiej Pragi oprócz części ekspozycyjnej działają także księgarnia, kawiarnia, biblioteka z czytelnią i taras widokowy.

4. Czas trwania umowy:

Zamawiający przewiduje zawarcie umowy na okres 24 miesięcy.

5. Średnie obłożenie Pokoi z podziałem na sezony:

- 1) Zamawiający na potrzeby niniejszego postępowania przyjmuje podział na 2 sezony (okresy):
 - a) sezon turystyczny: od 1 maja do 30 września, który wynosi 153 dni
 - b) okres poza sezonem turystycznym: od 1 października do 30 kwietnia, który wynosi 212 dni
- 2) Średnie obłożenie Pokoi zostanie wyliczone dla 5 Pokoi dla każdego z ww. okresów w następujący sposób:

$\text{liczba dni w danym okresie rozliczeniowym} \times 5 \text{ Pokoi} / \text{liczba noclegów (dób hotelowych) dla 5 Pokoi w danym okresie rozliczeniowym} \times 100\%$

Zamawiający informuje, że do średniego obłożenia pięciu Pokoi nie wlicza się dni pobytu właścicielskiego, o którym mowa w punkcie 8 poniżej.

- 3) Zamawiający wymaga aby:
 - a) Średnie obłożenie 5 Pokoi w sezonie turystycznym wynosiło nie mniej niż 15%.

Zamawiający informuje, że odrzuci ofertę wykonawcy, który w formularzu oferty wskaże średnie obłożenie pokoi niższe niż 15%.

- b) Średnie obłożenie 5 Pokoi w okresie poza sezonem turystycznym wynosiło nie mniej niż 10%.

Zamawiający informuje, że odrzuci ofertę wykonawcy, który w formularzu oferty wskaże średnie obłożenie Pokoi niższe niż 10%.

6. Minimalne ceny Pokoi gościnnych z podziałem na lokalizację i sezon:

1) Rynek Starego Miasta:

- a) Sezon turystyczny: 161,60 zł brutto/dobę
- b) Okres poza sezonem turystycznym: 132,80 zł brutto/dobę

2) Muzeum Warszawskiej Pragi:

- a) Sezon turystyczny: 148 zł brutto/dobę
- b) Okres poza sezonem turystycznym: 117,60 zł brutto/dobę

7. Prowizja:

- 1) Prowizja jest wynagrodzeniem Wykonawcy za świadczenie usługi administrowania krótkoterminowego najmu 5 Pokoi gościnnych należących do Muzeum Warszawy;
- 2) Wykonawca w formularzu oferty zobowiązany jest podać wysokość prowizji jaką będzie pobierał od Muzeum Warszawy za usługę administrowania krótkoterminowego najmu 5 Pokoi gościnnych, jednak nie wyższą niż 35% od uzyskanych przychodów netto, czyli po odliczeniu kosztów prowizji portali rezerwacyjnych i innych serwisów reklamowych. Przez okres obowiązywania umowy wysokość prowizji nie może być wyższa, niż wskazana w ofercie;
- 3) Zamawiający informuje, że odrzuci ofertę Wykonawcy, który w formularzu oferty wskaże prowizję wyższą niż 35%;
- 4) Prowizja obejmuje koszty realizacji zamówienia przez Wykonawcę związane z usługą administrowania, koszty działań marketingowych i reklamy oraz koszty pozyskiwania Klientów i obciążenia publiczno-prawne;

8. Pobyt właścicielski:

- 1) Zamawiający zastrzega sobie możliwość skorzystania z 5 Pokoi gościnnych na własne potrzeby, jednak nie więcej niż **21 dni** w każdym roku obowiązywania umowy. Rezerwacja Pokoju w pobycie właścicielskim będzie następowała w okresie nie krótszym niż 14 dni przed planowanym pobytem, o ile Pokoje nie zostały zarezerwowane w tym czasie przez Klientów Wykonawcy;

- 2) Wszystkie Pokoje wyłączone są z pobytu właścicielskiego w okresie od 1 lipca do 31 sierpnia;
- 3) W ramach pobytu właścicielskiego, Zamawiający na rzecz Wykonawcy zapłaci koszt przygotowania Pokoju dla Gości;
- 4) Wykonawcy nie przysługuje Prowizja za okres wykorzystywania Pokoi gościnnych do pobytu właścicielskiego.

9. Panel administracyjny rezerwacji:

Wykonawca umożliwi Zamawiającemu stały dostęp on-line do panelu administracyjnego wynajmu Pokoi gościnnych, w którym widoczna będzie informacja o planowanych i zrealizowanych rezerwacjach. Zamawiający będzie miał również dostęp do informacji o wygenerowanych przychodach w cyklu miesięcznym, a także rozliczeniach pomiędzy Wykonawcą, a Zamawiającym.

10. Zarejestrowanie i wprowadzenie Gościa do Pokoi gościnnych, przekazanie kluczy:

- 1) Wykonawca zajmie się pełną obsługą rezerwacji i wprowadzeniem Gościa do Pokoju;
- 2) Przekazanie kluczy do Pokoi odbywać się będzie odpowiednio wg lokalizacji budynku:

a) Rynek Starego Miasta:

Przy bramie wejściowej od ulicy Nowomiejskiej 4/6, w części wewnętrznej Muzeum będzie dostępna skrzynka na klucze dla Gości otwierana na kod, który wcześniej otrzyma od Wykonawcy Klient.

b) Muzeum Warszawskiej Pragi:

Przy bramie wejściowej od ulicy Kępczej, w części wewnętrznej Muzeum będzie dostępna skrzynka na klucze dla Gości otwierana na kod, który wcześniej otrzyma od Wykonawcy Klient.

11. Rozliczenia:

- 1) Zamawiający będzie się rozliczał z Wykonawcą na podstawie wystawionych przez obie strony faktur VAT, wygenerowanych po otrzymaniu od Wykonawcy do 10 dnia każdego miesiąca zestawienia zrealizowanych rezerwacji za 5 Pokoi gościnnych należących do Muzeum Warszawy, przy czym płatność Prowizji następować będzie w drodze potrącenia przez Wykonawcę z faktury Zamawiającego za miesiąc, którego dotyczy Prowizja;

- 2) Podczas pobytu właścicielskiego w skład prowizji wchodzi tylko koszt przygotowania Pokoju;
- 3) Wykonawca w formularzu oferty zobowiązany jest do podania zryczałtowanej sumy kosztów przygotowania Pokoju, jednak nie wyższej niż 110 zł brutto;
- 4) Zamawiający informuje, że odrzuci ofertę Wykonawcy, który w formularzu oferty wskaże kwotę przygotowania Pokoju wyższą niż 110 zł brutto.

12. Koszty napraw w Pokojach Gościennych:

- 1) Zamawiający pokrywa koszty napraw, wymiany sprzętów, rzeczy, wyposażenia i wszelkich elementów niezbędnych do prawidłowego korzystania z Pokoju, które wynikają ze zużycia i prawidłowej eksploatacji, na podstawie kontroli technicznej Pokoju dokonanej wspólnie przez Zamawiającego i Wykonawcę;
- 2) Wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia Zamawiającemu wszelkich zniszczeń, a także pokrycia kosztów napraw, wymiany uszkodzonych sprzętów i rzeczy znajdujących się w Pokoju, które zostały uszkodzone przez Klientów, na podstawie kontroli technicznej Pokoju zaraz po wymeldowaniu Gości.

13. Kaucja:

Wykonawca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości 5000 zł (pięć tysięcy złotych) na pokrycie należności wynikających z Umowy. Niewykorzystana kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zakończenia Umowy.

14. Przekazanie Pokoi gościennych Wykonawcy:

- 1) Zamawiający przekaże Wykonawcy Pokoje gościnne w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy;
- 2) Z przekazania Pokoi gościennych Zamawiający sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zostanie uwzględnione wyposażenie Pokoi oraz stan techniczny;
- 3) Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie podpisany przez obie strony;
- 4) Zamawiający zapewni Wykonawcy pełen dostęp do Pokoi gościennych przez cały okres obowiązywania umowy tj.:
 - a) dostęp dla serwisu sprzątającego
 - b) dostęp dla serwisu technicznego

c) dostęp dla Gości

15. Przekazanie Pokoi gościnnych Zamawiającemu:

- 1) Wykonawca przekaże Zamawiającemu Pokoje gościnne w uzgodnionym przez strony terminie, ale nie później niż ostatniego dnia obowiązywania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony;
- 2) Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo do bieżącej kontroli stanu Pokoi;
- 3) Wykonawca zobowiązany będzie do naprawy na własny koszt lub pokrycia kosztów ewentualnych zniszczeń, opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym.

16. Ubezpieczenie z tytułu odpowiedzialności cywilnej:

- 1) Wykonawca wraz z ofertą zobowiązany jest złożyć potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem zamówienia za szkody wyrządzone na osobie i w mieniu na kwotę nie mniejszą niż **300 000 PLN** na zdarzenie.
- 2) Polisa ubezpieczeniowa obejmować musi odpowiedzialność cywilną Wykonawcy ubezpieczonego z tytułu odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobie trzeciej w związku z prowadzeniem przez Wykonawcę działalności określonej w przedmiocie zamówienia, będące następstwem czynu niedozwolonego w granicach odpowiedzialności ustawowej (OC deliktowa) oraz niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (OC kontraktowa).
- 3) Zakres ubezpieczenia obejmować musi również odpowiedzialność cywilną Wykonawcy za podwykonawców, mienie powierzone i pod kontrolą, w tym całe wyposażenie Pokojów oraz czyste straty finansowe w odniesieniu do wykonywanej usługi.
- 4) Okres obowiązywania polisy musi obejmować okres, w którym Wykonawca będzie wykonywał przedmiot zamówienia.
- 5) Jeżeli okres ubezpieczenia będzie ekspirował w trakcie obowiązywania umowy Wykonawcy z Muzeum Warszawy, jest on zobowiązany przedłożyć kolejną polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej spełniającą powyższe wymogi w terminie do siedmiu dni roboczych przed upływem końca okresu ubezpieczenia wygasającej polisy lub Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia polisy odnawialnej z zachowaniem ciągłości ubezpieczenia na czas trwania umowy.

17. Wizja lokalna:

Zamawiający zaleca przed złożeniem oferty dokonanie przez oferenta wizji lokalnej. Umawiać się można pod numerem telefonu: **+48 22 27 74 385** lub drogą elektroniczną pisząc na adres e-mail: **marta.konopka@muzeumwarszawy.pl**. Wizja lokalna Pokoi możliwa jest w godzinach **9.00-14.00** w następujących terminach odpowiednio według lokalizacji:

- 1) **Muzeum Warszawy**, ul. Rynek Starego Miasta 28 w dniu 28 lipca 2020 r.
- 2) **Muzeum Warszawskiej Pragi**, ul. Targowa 50/52 w dniu 30 lipca 2020 r.

18. Pytania Wykonawców:

Pytania prosimy kierować na adres e-mail: **marta.konopka@muzeumwarszawy.pl**.

Zamawiający opublikuje odpowiedzi na stronie BIP Muzeum Warszawy:

<https://muzeumwarszawy.pl/biuletyn-informacji-publicznej/zamowienia-ktorych-wartosc-nie-przekracza-kwoty-30-tys-euro/>. Zamawiający informuje, że na 2 dni przed terminem otwarcia ofert zastrzega sobie prawo nieudzielania odpowiedzi na zadane pytania.