

Założenia dla Najemcy Sklepiku

1. Powierzchnia Sklepiku

Sklepik będący lokalem handlowym o powierzchni całkowitej 102,16 m² znajduje się w Module A nowego budynku Centrum Nauki Kopernik w Warszawie przy ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie 20 (**dalej „Budynek”**). Dla Sklepiku nie jest przewidziane zaplecze, jak również magazyn.

2. Szacowana liczba pracowników, współpracowników CNK i osób odwiedzających Budynek:

- a. Pracownicy i współpracownicy Centrum Nauki Kopernik (**dalej także „Wynajmujący”**): ok. 170 osób.
- b. Odwiedzający Budynek – ok. 1- 1,5 tys. osób/dziennie.

3. Wymagana przez Wynajmującego funkcja Sklepiku:

- a. Sklepik oraz oferowany w nim asortyment ma stanowić rozszerzenie oferty Wynajmującego, skierowanej do dorosłych, dzieci i młodzieży szkolnej, ma umożliwiać kontynuowanie doświadczeń oraz eksperymentów naukowych również po opuszczeniu Budynek.
- b. Dopuszczamy możliwość nadania nazwy własnej Sklepiku przez jego najemcę (**dalej „Najemca”**). Nazwa musi mieć związek z CNK i wymaga akceptacji Wynajmującego.

4. Wymagany przez Wynajmującego asortyment:

UWAGA: Wynajmujący wymaga, aby asortyment Sklepiku w przeważającej części stanowiły produkty o charakterze edukacyjno-naukowym. Produkty te muszą stanowić co najmniej 70% artykułów sprzedawanych w Sklepiku. Wszystkie produkty muszą spełniać wymogi jakościowe oraz bezpieczeństwa, wymagane właściwymi przepisami prawa obowiązującymi na terenie Polski (atesty, odpowiednie oznakowanie produktów, instrukcja w języku polskim itp.).

a. Wymagane kategorie produktowe:

- I. Zabawki edukacyjno-naukowe.
- II. Pomoce i zestawy edukacyjno-naukowe.
- III. Zestawy kreatywne.
- IV. Gadżety naukowe (w tym biżuteria naukowa).

- V. Gadżety elektroniczne (prezentujące nowe technologie).
- VI. Łamigłówki.
- VII. Układanki i gry logiczne.
- VIII. Handlowe materiały reklamowe, w tym wydawnictwa handlowe (koszulki, znaczki, kubki, długopisy, ołówki, notesy, pocztówki, itp.).
- IX. Wydawnictwa edukacyjne (książki i multimedia).
- X. Wydawnictwa naukowe (książki i multimedia).
- XI. Produkty pozostałe pamiątkarskie nie mogą stanowić więcej niż 30 % asortymentu Sklepiku.

b. Wśród ww. kategorii produktów wyróżniamy:

- I. Produkty nieoznakowane logo Wynajmującego (pochodzące od różnych dostawców w kraju i za granicą).
- II. Produkty oznakowane logo Wynajmującego, np. handlowe materiały reklamowe (przy czym każdorazowo Najemca przedstawia propozycje produktów do oznakowania i każdorazowo wymagana jest zgoda Wynajmującego na znakowanie produktów logo Wynajmującego) – warunki w ramach odrębnych ustaleń będzie regulować umowa licencyjna.
- III. Produkty własne Wynajmującego (wydawnictwa, zestawy edukacyjne) – każdorazowo opatrzone logiem Wynajmującego (właścicielem praw autorskich do koncepcji produktów jest Wynajmujący) – warunki w ramach odrębnych ustaleń będzie regulować umowa.

c. Produkty, które nie mogą być w asortymencie Sklepiku: papierosy, alkohol i inne środki odurzające, art. spożywcze (z wyjątkiem spożywczych artykułów reklamowych opatrzonych oznaczeniem Wynajmującego), środki higieniczne (w tym prezerwatywy), kosmetyki (z wyjątkiem zaakceptowanych przez Wynajmującego), prasa (z wyjątkiem publikacji naukowo-edukacyjnych). Wszelkie odstępstwa od ww. kategorii produktów muszą być skonsultowane z Wynajmującym.

d. Produkty muszą być zróżnicowane pod względem cenowym i dostosowane do różnych grup klientów.

Wynajmujący ma prawo żądać wycofania artykułu, który nie spełnia wymogów bezpieczeństwa, jakości lub nie jest zgodny z misją Wynajmującego. Produkty

znakowane logo Wynajmującego są każdorazowo akceptowane przed wprowadzeniem do sprzedaży przez Wynajmującego.

5. Dodatkowe wymagania/informacje:

a. Godziny otwarcia Budynku:

- I. od wtorku do piątku w godz. od 9.00 do 18.00.
- II. w soboty i niedziele w godz. od 10.00 do 19.00.
- III. w poniedziałek Budynek jest nieczynny dla zwiedzających, ale jest normalnym dniem pracy dla pracowników w godz. 8.00 – 17.00.

b. Godziny otwarcia Sklepiku:

Wyjście dla zwiedzających z modułu A odbywać się będzie wyłącznie przez Sklepik (z wyjątkiem osób niepełnosprawnych, które mają oddzielne wyjście), w związku z tym:

- I. Sklepik musi być czynny od momentu otwarcia Budynku dla zwiedzających do opuszczenia Budynku przez ostatnich zwiedzających.
- II. Sklepik może być zamknięty dopiero po opuszczeniu Budynku przez wszystkich zwiedzających.
- III. Sklepik, musi być otwarty w sposób ciągły, w godzinach pracy dla zwiedzających (nie ma możliwości zamknięcia Sklepiku w godzinach otwarcia Budynku dlatego na miejscu musi zawsze przebywać 1 sprzedawca).
- IV. Wynajmujący informuje, że istnieje możliwość funkcjonowania Sklepiku również w poniedziałki, mimo iż w chwili obecnej poniedziałek jest dniem zamkniętym dla zwiedzających.

6. Zniżka dla pracowników Wynajmującego:

- a. W miarę możliwości w ofercie Najemcy powinna się znaleźć propozycja zniżki na zakupy w Sklepiku dla pracowników Wynajmującego.
- b. W miarę możliwości w ofercie Najemcy powinna się znaleźć propozycja zniżki na zakupy w Sklepiku dla zwiedzających posiadających bilet roczny imienny.

7. Obsługa – pracownicy Sklepiku:

- a. Najemca powinien zapewnić odpowiednią liczbę pracowników (co najmniej 2 osoby), aby umożliwić nieprzerwane funkcjonowanie Sklepiku w godzinach otwarcia Budynku dla zwiedzających.
- b. Najemca zadba o odpowiedni, jednolity strój pracowników Sklepiku, umożliwiający łatwą identyfikację.
- c. Wymagania stawiane pracownikom Sklepiku:
 - I. znajomość języka angielskiego w stopniu komunikatywnym,
 - II. wysoka kultura osobista,
 - III. komunikatywność oraz łatwość nawiązywania kontaktów,
 - IV. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag dot. ubioru pracowników Najemcy oraz jakości obsługi klientów Sklepiku i CNK. Najemca zobowiązany jest do zastosowania się do uwag Wynajmującego.

8. Wyposażenie / Wystrój.

- a. Wyposażenie Sklepiku stanowią:
 - I. Sklepik zabudowany jest dwiema ścianami szklanymi, składanym modułem szklanym (stanowiącym wejście/wyjście do/ze Sklepiku od strony foyer) oraz ażurową roletą zwijaną góra-dół (zamykającą Sklepik od strony agory).
 - II. 3 bramki obrotowe jednokierunkowe.
 - III. 11 bramek antykradzieżowych (wraz z systemem zabezpieczeń, przy czym elementy ruchome zostaną przekazane Najemcy protokołem przekazania Sklepiku).
 - IV. 2 lustra antykradzieżowe.
 - V. Szklany regał ekspozycyjny, znajdujący się na całej długości dłuższej ściany Sklepiku, składający się z sześciu rzędów półek (2 i 3 rząd półek od dołu jest zamykany).
 - VI. 3 gabloty ekspozycyjne (jedna otwarta i dwie zamknięte).
 - VII. 2 lamy (w tym jedna kasowa z przeznaczeniem na dwa stanowiska kasowe, a druga do pakowania asortymentu lub z innym przeznaczeniem).
 - VIII. Okablowanie elektryczne: 2 gniazda elektryczne, 4 gniazda logiczne.

- IX. Oświetlenie górne (dwie szyny mocowane do sufitu, na każdej 15 szt. lampek).

Korzystanie i konserwacja wyposażenia Sklepiku, opisanego w pkt. 8 a - zgodnie z dokumentacją techniczną oraz z warunkami gwarancji (które zostaną przekazane Najemcy oddzielnym protokołem nie później niż w terminie 30 dni po podpisaniu Umowy).

b. Pozostałe wyposażenie Sklepiku.

- I. Po stronie i na koszt Najemcy jest zorganizowanie dodatkowego wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności handlowej (np. sprzęt komputerowy, kasa, krzesła, ekspozytory, pojemniki, itp.).
- II. Wynajmujący dopuszcza możliwość dodatkowej aranżacji Sklepiku ze strony Najemcy. Jednak wszelkie montaż, oznakowania (w szczególności na konstrukcjach stałych, tj. ściany szklane, regały, gabloty, bramki, podłoga itp.) wymagają każdorazowo ustaleń i zgody Wynajmującego. Po wygaśnięciu Umowy Najemca usunie powyższe, bez oznak zniszczenia.
- III. Poniżej wskazówki Wynajmującego dotyczące aranżacji Sklepiku:

Architektura Budynku ma charakter industrialny. Cechy Budynku:

- przejrzysta struktura, sprzyjająca orientacji;
- duża, otwarta przestrzeń;
- większość przestrzeni przeszklonych lub ażurowych;
- niewielka ilość korytarzy, wind, klatek schodowych i wąskich przejść;
- ograniczone oświetlenie;
- dominujące materiały: stal, beton, szkło;
- dominująca kolorystyka: szarości i tzw. kolory ziemi (brązy, beże).

Pod względem kolorystyki i form przestrzennych, Budynek jest stonowany. Mocniejsze akcenty kolorystyczne znajdują się tylko na ekspozycjach.

Jeśli z powodów technologicznych powstanie potrzeba mocowania elementów do podłogi (wiercenia), należy każdorazowo uzgodnić to z Wynajmującym i uzyskać

jego zgodę. Koncepcja powinna przewidywać system montażowy uwzględniający powyższe wymogi.

Wszelkie elementy zainstalowane przez Najemcę muszą być zabezpieczone przed rysowaniem podłogi i pozostałych gładkich powierzchni.

Aranżacja Sklepiku powinna być nowoczesna, sprawiać wrażenie świeżości i lekkości.

9. Dostarczanie towaru do Sklepiku oraz wywóz śmieci:

- a. Ograniczenia godzinowe – dostawa towaru oraz usuwanie śmieci musi odbywać się poza godzinami otwarcia Budynku dla odwiedzających.
- b. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy na wywóz śmieci, jak również ponoszenia należnych na jej podstawie opłat oraz przekazania jej kopii Wynajmującemu nie później niż w terminie 10 dni od zawarcia Umowy. Wskazane byłoby zawarcie umowy z firmą obsługującą Wynajmującego.
 - Tym samym CNK zapewni Najemcy dostęp do pomieszczenia z pojemnikami na śmieci znajdującego się w Module A Budynku na poziomie -1, w celu składowania śmieci do czasu ich wywozu.

10. Dodatkowe informacje:

- a. Aktualna moc zainstalowana i przydzielona do Sklepiku wynosi 10 KW. Obecnie nie ma możliwości zwiększenia przydzielonej mocy.
- b. Podłączenie Internetu – dostępny w ramach opłaty czynszowej, ale z ograniczeniem dostępu do określonych kategorii stron (m. in. strony pornograficzne) i limitem (ograniczenie prędkości transferu).
- c. Toalety dla pracowników i klientów Sklepiku znajdują się na antresoli Budynku. Pracownicy Sklepiku mogą również korzystać z toalet przeznaczonych dla zwiedzających Budynku (Wynajmujący przekazuje odpowiednie karty dostępu).
- d. W Budynku jest całodobowa ochrona i monitoring całego Budynku. Nie przewiduje się możliwości wprowadzenia przez Wykonawcę innej / dodatkowej firmy ochroniarskiej. Ewentualnie dopuszcza się rozszerzenie zakresu ochrony przy wykorzystaniu firmy ochroniarskiej wybranej przez Wynajmującego.
- e. Sprzątanie Sklepiku nie jest wliczone w czynsz i opłaty eksploatacyjne. Obowiązek codziennego sprzątania Sklepiku w ramach jego obrysu (załącznik Plan Poglądowy) leży po stronie Najemcy.
- f. Istnieje możliwość wynajmu miejsca parkingowego przez Najemcę – dostępne jako opcja (na podstawie odrębnej umowy), Najemca otrzyma zniżkę.

11. Warunki dotyczące najmu:

a. **Okres najmu** do 5 lat z 14 dniowym okresem wypowiedzenia (z zastrzeżeniem, że wypowiedzenie może być dokonane tylko w wypadkach określonych w Umowie).

b. **Miesięczny czynsz** – stawka do zaproponowania przez Oferenta w ramach konkursu.

c. **Opłata eksploatacyjna** – definicja opłaty eksploatacyjnej wraz przyporządkowanymi kosztami podana jest w Załączniku nr 8 do Umowy.

d. Pozostałe opłaty, które ponosi Najemca:

- Energia elektryczna – proporcjonalny udział w kosztach poniesionych. Wzór na wyliczenie opłat oraz orientacyjne koszty w zał. dokumencie Opłaty.
- Ogrzewanie z sieci miejskiej – jw.
- Wywóz śmieci – na podstawie odrębnej umowy z podmiotem zajmującym się wywozem śmieci.
- Usługi telekomunikacji (1 linia/numer dla Sklepiku) – na podstawie refaktury, wystawionej przez Wynajmującego, opłata na podstawie kosztów ponoszonych przez Wynajmującego.
- Inne koszty, bezpośrednio generowane przez Najemcę z tytułu zamawianych przez Najemcę usług (do uzgodnienia przed zamówieniem przez Najemcę danej usługi).

e. Naprawy w Sklepiku.

- Zgłaszanie, dokonywanie wszelkich przeglądów i napraw wyposażenia Sklepiku, w tym 11 bramek antykradzieżowych w trakcie obowiązywania gwarancji – po stronie Wynajmującego.
- Naprawy i przeglądy nie objęte gwarancją lub po okresie wygaśnięcia gwarancji obciążają Najemcę.

f. **Sytuacje awaryjne** – Najemca zobowiązuje się w obecności ochrony udostępnić Sklepik służbom technicznym. (warunki zostaną określone odrębnymi ustaleniami).

12. Wynajmujący dopuszcza rozszerzenie współpracy z Najemcą o dodatkowe obszary:

- a. Sklep on-line.
- b. Dodatkowy lokal przeznaczony na prowadzenie działalności handlowej o profilu takim samym jak działalność handlowa prowadzona w Sklepiku, ale rozszerzonym o asortyment dedykowany do Planetarium.

- c. Certyfikacja produktów – wykorzystanie znaku Wynajmującego do oznakowywania produktów i zabawek o charakterze naukowo-edukacyjnym, zgodnie z misją Wynajmującego.