

**DYREKTOR  
SAMODZIELNEGO PUBLICZNEGO ZAKŁADU OPIEKI ZDROWOTNEJ  
CENTRALNEGO SZPITALA KLINICZNEGO  
UNIWERSYTETU MEDYCZNEGO W ŁODZI  
92-213 ŁÓDŹ, UL. POMORSKA 251  
OGŁASZA**

**PRZETARG**

prowadzony w oparciu o przepisy art. 70<sup>1</sup> - 70<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego

**Przedmiot przetargu**

**Wydzierżawienie lokalu użytkowego znajdującego się w Budynku Instytutu Stomatologii (A3) przy ul. Pomorskiej 251 w Łodzi, o łącznej powierzchni 166,80 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaż art. spożywczych i przemysłowych.**

**Warunki przetargu**

1. „Warunki przetargu” dostępne są na stronie internetowej Szpitala: [www.csk.umed.pl](http://www.csk.umed.pl) w zakładce ogłoszenia, najem/dzierżawa.  
„Warunki przetargu” określają wymagania stawiane Oferentom, tryb składania ofert, sposób przeprowadzania przetargu oraz projekt umowy. Organizator w każdej chwili przed końcowym terminem składania ofert może wprowadzić zmiany do „Warunków przetargu”, w zakresie wymaganych oświadczeń i dokumentów składających się na ofertę. Wówczas Organizator może przedłużyć termin końcowy składania ofert.
2. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Organizator zastrzega sobie możliwość zmiany lub odwołania ogłoszenia, a także warunków przetargu oraz możliwość odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn w każdym czasie.
4. Ofertę należy złożyć za pośrednictwem poczty lub osobiście w siedzibie Organizatora w kancelarii ogólnej znajdującej się w Budynku A3, w terminie **do dnia 22.04.2024 r. do godziny 12.00.**
5. Otwarcie ofert nastąpi **dnia 22.04.2024 r. o godzinie 13.00** w pokoju 243, w budynku A3 w Łodzi przy ul. Pomorskiej 251.
6. Dokumenty wymagane od Oferentów zostały szczegółowo określone w „Warunkach przetargu”.

Łódź, dnia 08.04.2024 r.

## WARUNKI PRZETARGU

### Podstawa prawna:

Przetarg prowadzony jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz.U.2023.1610 t.j.) - art. 70<sup>1</sup> – 70<sup>5</sup>.

„Warunki przetargu” określają wymagania stawiane Oferentom, tryb składania ofert, sposób przeprowadzania przetargu oraz projekt umowy.

Oferent w celu prawidłowego przygotowania i złożenia oferty winien zapoznać się ze wszystkimi informacjami zawartymi w „Warunkach przetargu”.

Organizator zastrzega sobie możliwość zmiany lub odwołania ogłoszenia, a także warunków przetargu oraz możliwość odwołania przetargu lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn w każdym czasie.

Organizator w każdej chwili przed końcowym terminem składania ofert może wprowadzić zmiany do „Warunków przetargu”, w zakresie wymaganych oświadczeń i dokumentów składających się na ofertę. Wówczas Organizator może przedłużyć termin końcowy składania ofert.

Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na stronie internetowej Szpitala: [www.csk.umed.pl](http://www.csk.umed.pl), w zakładce: ogłoszenia, najem/dzierżawa.

### **I. NAZWA I SIEDZIBA „ORGANIZATORA PRZETARGU”**

**Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Centralny Szpital Kliniczny  
Uniwersytetu Medycznego w Łodzi  
92-213 Łódź, ul. Pomorska 251  
Tel. 42 675 75 00 Sekretariat Dyrektora Szpitala  
42 675 74 88 Dział Administracyjny**

### **II. PRZEDMIOT PRZETARGU**

1. Przedmiotem przetargu jest wydzierżawienie lokalu użytkowego znajdującego się w Budynku Instytutu Stomatologii (A3) przy ul. Pomorskiej 251 w Łodzi, o łącznej powierzchni 166,80 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaż art. spożywczych i przemysłowych.
2. Opis przedmiotu dzierżawy zawiera załącznik nr 2 do Warunków przetargu.
3. Rzut graficzny powierzchni przeznaczonej do wydzierżawienia - załącznik nr 3.
4. Umowa zostanie zawarta na czas określony poczynając od dnia jej podpisania na okres 60 miesięcy z możliwością przedłużenia umowy o 3 lata za zgodą Wydzierżawiającego pod warunkiem zrealizowania przez Dzierżawcę generalnego remontu. Rozwiązania umowy może dokonać każda ze stron z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności.
5. Wydzierżawiający zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego czynszu.
6. **Minimalna miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> wynosi – 35,00 zł netto + VAT.**
7. Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat za zużyte media, w szczególności: centralne ogrzewanie, zużycie energii elektrycznej, wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz poprodukcyjnych oraz pokonsumpcyjnych odpadów żywieniowych.
8. Czynsz dzierżawny obejmuje podatek od nieruchomości.
9. Dzierżawcy realizującemu generalny remont, o którym mowa w pkt 20, przysługiwać będzie za zgodą Wydzierżawiającego:
  - zwolnienie z miesięcznego czynszu dzierżawnego, jednak nie dłużej niż przez 4 miesiące w trakcie realizacji generalnego remontu, o którym mowa w pkt 20 oraz
  - obniżenie miesięcznego czynszu o 50% po przeprowadzonym w pełnym zakresie generalnym remoncie o którym mowa w pkt 20, jednak nie dłużej niż przez pierwsze 6 miesięcy od rozpoczęcia działalności gastronomicznej w wyremontowanym lokalu
10. Dzierżawca będzie zobowiązany do przekazywania wytworzonych przez Dzierżawcę odpadów komunalnych, w tym segregowanych do wyznaczonych przez Szpital miejsc ich składowania.
11. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów żywieniowych poprodukcyjnych, pokonsumpcyjnych i zużytych naczyń powstałych w wyniku

prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gastronomicznej oraz przedstawiania Wydzierżawiającemu raz w miesiącu dowodów przekazywania odpadów z działalności gospodarczej.

12. Dzierżawca będzie użytkował pomieszczenia i wyposażenie z należytą dbałością, będzie przestrzegał przepisów BHP i ppoż. oraz przepisów porządkowych obowiązujących w Szpitalu.
13. Dzierżawca będzie utrzymywał we własnym zakresie i na własny koszt czystość na przedmiotowej powierzchni.
14. Dzierżawca zobowiązany będzie do dokonywania na swój koszt dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji dzierżawionych pomieszczeń z częstotliwością wynikającą z faktycznych potrzeb.
15. Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia raz w roku przeglądu i prób szczelności instalacji i urządzeń gazowych w pomieszczeniach wydzierżawionych i przekazanie protokołu Wydzierżawiającemu.
16. Dzierżawca będzie odpowiadał za prawidłowe wykorzystanie wydzierżawianej powierzchni oraz za ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem swojej działalności.
17. Dzierżawca będzie odpowiadał za prawidłowe zabezpieczenie towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi poza godzinami pracy.
18. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich wynikających z umowy dzierżawy oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
19. Dzierżawca będzie zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt do:
  - dokonywania wszelkich napraw, konserwacji itp. przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
  - adaptacji pomieszczeń dla potrzeb prowadzonej działalności, o której mowa w pkt 1 na własny koszt i zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
20. Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia generalnego remontu lokalu zgodnie ze złożoną w przetargu „Koncepcją remontu generalnego” obejmującą elementy zawarte w pkt 22 oraz w terminie maksymalnie 4 miesięcy od zawarcia umowy dzierżawy. Remont będzie miał na celu poprawę stanu technicznego, estetyki i funkcjonalności lokalu oraz będzie powiązany z wymianą na nowy sprzętu AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.
21. Zakres rzeczowy generalnego remontu lokalu przedstawiony w „Koncepcji generalnego remontu” podlegać będzie kontroli przez Dział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala na etapie realizacji remontu. Zwolnienie z czynszu oraz obniżenie miesięcznego czynszu, o którym mowa w pkt 9 będzie możliwe w przypadku realizacji generalnego remontu w pełnym zakresie.
22. Dzierżawca wymaga przedstawienia przez Wydzierżawiającego wraz z ofertą „Koncepcji remontu generalnego”, która będzie zawierała:
  - wizualizację lokalu z zapleczem po generalnym remoncie – min. 4 rysunki,
  - zakres rzeczowy generalnego remontu z wstępnym kosztorysem – (lista prac/zakupów + wstępny kosztorys),
  - listę nowego sprzętu AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.
23. Działalność prowadzona na ww. powierzchni nie może być uciążliwa dla funkcjonowania Szpitala.
24. Dzierżawca będzie zobowiązany po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania do przekazania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, na co strony sporządzą protokół.
25. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego umieszczać reklam.
26. Do podstawowych obowiązków Dzierżawcy należeć będzie:
  - prowadzenie działalności, o której mowa w pkt 1 w sposób ogólnodostępny dla pacjentów i pracowników Szpitala,
  - ubezpieczenia na czas trwania niniejszej umowy na własny koszt swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości,
  - przestrzeganie przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie Szpitala.
- 27. Istnieje możliwość zapoznania się z Przedmiotem dzierżawy od poniedziałku do piątku w godzinach od 10:00 do 14:00, po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym z Kierownikiem Działu Administracyjnego – Panem Bartłojem Szenfeldem, tel. 42 675 74 88, +48 500 324 416.**

### **III. ZAWARCIE UMOWY**

1. Umowa zostanie zawarta na czas określony – 60 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy z możliwością przedłużenia umowy o 3 lata za zgodą Wyzierżawiającego pod warunkiem zrealizowania przez Dzierżawcę generalnego remontu.
2. Istotne warunki przyszłej umowy znajdują się we wzorze umowy - Załącznik nr 4 do niniejszych warunków oraz opisie przedmiotu dzierżawy.
3. Wybrany w drodze przedmiotowego przetargu Oferent będzie zobowiązany do zawarcia umowy na warunkach w niej określonych w terminie uzgodnionym z Wyzierżawiającym, po uzyskaniu przez niego zgody organu tworzącego, którym jest Uniwersytet Medyczny w Łodzi, w imieniu, którego działa Rektor.

### **IV. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**

1. Oferent przedstawi ofertę zgodnie z wymogami określonymi w niniejszych warunkach. Propozycje rozwiązań alternatywnych i wariantowych nie będą brane pod uwagę.
2. Oferta musi być złożona na całość zamówienia. Złożenie większej liczby ofert spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez Oferenta.
3. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Oferta wymaga formy pisemnej i sporządzenia w języku polskim, pod rygorem nieważności.
5. Oferta winna być podpisana przez osobę (osoby) uprawnione do występowania w imieniu Oferenta.
6. Oferta powinna być sporządzona trwałą, czytelną techniką. Wszystkie kartki oferty powinny być trwale spięte. Wszystkie zapisane stronicie oferty powinny być ponumerowane. Załączniki oferty stanowią jej integralną część.
7. Ewentualne poprawki w tekście oferty muszą być naniesione w czytelny sposób i parafowane przez Oferenta lub Osoby uprawnione do występowania w imieniu Oferenta.
8. Oferta musi zawierać dokumenty i oświadczenia wymienione w pkt V niniejszych warunków.

### **V. DOKUMENTY WYMAGANE OD OFERENTÓW**

#### **A. Oferta musi zawierać następujące dokumenty i oświadczenia:**

1. Oświadczenie o oferowanej przez Oferenta miesięcznej cenie netto w zł za 1 m<sup>2</sup> przedmiotu dzierżawy (powierzchnia generująca opłaty wynosi 166,80 m<sup>2</sup>), z zastrzeżeniem, że oferowana przez Oferenta cena nie może być niższa niż minimalna cena wskazana w pkt X.
2. Oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu oraz treścią wzoru umowy i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
3. „Koncepcje remontu generalnego” obejmującą:
  - wizualizację lokalu z zapleczem po generalnym remoncie – min. 4 rysunki,
  - zakres rzeczowy generalnego remontu z wstępnym kosztorysem – (lista prac/zakupów + wstępny kosztorys),
  - lista nowego sprzętu AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.
4. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej. Jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione ono być powinno nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
5. Oświadczenie Oferenta o zobowiązaniu do posiadania polisy ubezpieczeniowej na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości (kwota ubezpieczenia min. 700 000,00 zł).
6. Informacja nt. adresu do korespondencji, numeru telefonu, poczty e-mail.
7. Pełnomocnictwo do podpisania oferty, oświadczeń i dokumentów składających się na ofertę, o ile uprawnienie to nie wynika z innych dokumentów dołączonych do oferty.
8. Klauzula RODO.

#### **B. Forma składanych dokumentów:**

1. Dokumenty, o których mowa w pkt 1-4 i 8 należy przedstawić w formie oryginału podpisanego przez Oferenta (osobę uprawnioną).
2. Dokument wskazany w pkt 7 należy przedstawić w formie oryginału z podpisem notarialnie poświadczonym.
3. W przypadku przedstawienia nieczytelnej lub budzącej wątpliwość co do jej prawdziwości kserokopii dokumentu Organizator może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu.

4. W toku badania i oceny ofert Organizator może żądać od Oferenta wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
5. Organizator wzywa Oferentów, którzy w określonym terminie nie złożyli wymaganych przez Organizatora oświadczeń, dokumentów lub pełnomocnictw, albo którzy złożyli wymagane przez Organizatora oświadczenia, dokumenty zawierające błędy lub którzy złożyli wadliwe pełnomocnictwa, chyba że mimo ich złożenia oferta Oferenta podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.

## **VI. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO I WYKONANIA UMOWY**

1. **Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest wpłacenie na konto Organizatora wadium w wysokości: 10 000,00 zł, słownie: dziesięć tysięcy złotych.**
2. Wadium winno być wpłacone na konto Organizatora:  
**Bank Gospodarstwa Krajowego 59 1130 1163 0014 7148 0720 0005** z dopiskiem „**PRZETARG – LOKAL GASTRONOMICZNY W A3**”.
3. Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert, tak by było ono widoczne na koncie Organizatora z upływem terminu składania ofert.
4. Wadium podlega zwrotowi na rzecz Oferenta, którego oferta nie będzie wybrana lub w przypadku odwołania przetargu przez Organizatora lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważniony. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta została wybrana stanowić będzie kaucję wymaganą umową dzierżawy.

## **VII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT**

1. Oferta wraz ze wszystkimi załącznikami powinna być złożona w trwale zamkniętej kopercie opatrzonej danymi Wykonawcy (nazwa Oferenta, dokładny adres), zaadresowana do Działu Administracyjnego SPZOZ Centralnego Szpitala Klinicznego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi oraz opatrzona napisem: **Oferta na:**  
„Wydzierżawienie lokalu użytkowego znajdującego w Budynku Instytutu Stomatologii (A3) przy ul. Pomorskiej 251 w Łodzi, o łącznej powierzchni 166,80 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaż art. spożywczych i przemysłowych”.
2. Ofertę należy złożyć za pośrednictwem poczty lub osobiście w siedzibie Organizatora w kancelarii ogólnej w Budynku Instytutu Stomatologii (A3) w terminie **do dnia 22.04.2024 r. do godziny 12.00.**
3. W przypadku przesłania oferty przesyłką pocztową czy kurierską, o zachowaniu terminu do złożenia oferty decyduje data i godzina wpływu oferty do siedziby Organizatora.
4. Oferta złożona po terminie zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.
5. Po otwarciu ofert, złożone do przetargu oferty wraz z wszelkimi załączonymi dokumentami nie podlegają zwrotowi. Oferent nie może po otwarciu ofert żądać zwrotu, czy zmiany dokumentów będących częścią ofert.

## **VIII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA**

Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważniony.

## **IX. MIEJSCE I TRYB OTWARCIA OFERT**

Otwarcie ofert nastąpi **w dniu 22.04.2024 r. o godzinie 13.00** w siedzibie Organizatora w pokoju 243, w budynku A3 w Łodzi przy ul. Pomorskiej 251, podczas którego Organizator poda nazwę i adres Oferentów oraz wysokość zaofiarowanych kwot. Obecność Oferentów nie jest wymagana.

## **X. ZASADY WYBORU OFERTY**

1. Przetarg ma na celu wybór przez Organizatora jak najkorzystniejszej oferty spełniającej wymagania formalno-prawne.
2. **Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty Organizator stosować będzie następujące kryteria:**
  - 1) **CENA**  
Organizator przyjął, że w zakresie kryterium cena: 1 zł=1 punkt

## 2) KONCEPCJA REMONTU GENERALNEGO

Organizator dokonując oceny „Koncepcji remontu generalnego” będzie brał pod uwagę:

- a. Zakres prac remontowych – za, które Oferent może uzyskać maksymalnie 5 pkt
- b. Listę nowego sprzętu i wyposażenia meblowego – za, które Oferent może uzyskać maksymalnie 3 pkt
- c. Wizualizację lokalu, jego estetykę i funkcjonalność – za, które Oferent może uzyskać maksymalnie 2 pkt

**Z zastrzeżeniem, że „Koncepcja remontu generalnego” będzie obejmowała, w szczególności:**

- Generalny remont ścian,
- Wymianę stolarki drzwiowej,
- Wymianę okładzin podłogowych,
- Modernizację sufitu,
- Wymianę oświetlenia,
- Listę nowego sprzętu AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego.

**Oferta z koncepcją remontu generalnego nieobejmująca w/w elementów zostanie odrzucona.**

3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która otrzyma łącznie najwyższą liczbę punktów w kryteriach: cena i koncepcja remontu generalnego.

**C** - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium cena,

**K** – liczba punktów przyznanych w ofercie w oparciu o kryterium „Koncepcja remontu generalnego”,

**Lp=C+K** - łączna liczba punktów otrzymanych przez Oferenta.

4. **Minimalna stawka miesięcznego czynszu netto w zł za dzierżawę 1m<sup>2</sup> wynosi 35,00 zł netto.**

5. Organizator wybierze ofertę, która:

- spełni przyjęte przez Organizatora wymagania formalno - prawne, określone w pkt V i niniejszych warunków,
- treść oferty będzie zgodna z „Warunkami przetargu”,
- zostanie uznana za najkorzystniejszą.

6. Organizator odrzuci oferty jeżeli:

- nie odpowiadają przedmiotowym warunkom przetargu,
  - nie spełniają wymagań formalno - prawnych, określonych w pkt V niniejszych warunków,
  - cena oferowana będzie niższa od ceny minimalnej,
  - nie będą zawierać „Koncepcji remontu generalnego”,
  - załączona „Koncepcja remontu generalnego” nie będzie obejmować zakresu, o którym mowa w pkt 2 zasad wyboru oferty,
  - wadium nie zostanie wpłacone przed terminem składania ofert.

Oferty złożone po terminie nie będą otwierane i zostaną odesłane Oferentowi.

7. Organizator powiadomi Oferentów o wyniku przetargu na swojej stronie internetowej, podając nazwę i siedzibę wybranego Oferenta oraz oferowaną cenę.
8. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta zaakceptowana przez Organizatora, jako oferta spełniająca wszystkie wymogi formalno-prawne określone w niniejszych „Warunkach przetargu”.
9. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, Organizator może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzenia ich ponownego badania i oceny. Oferentowi z tego tytułu nie przysługują wobec Organizatora żadne roszczenia.

## XI. OSOBY UPRAWNIONE DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

### W sprawach proceduralnych:

- Pani Klaudia Świątczak – Dział Administracyjny – nr. tel. +48 691 015 447/ 42 675 74 88

### ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 – Wzór formularza oferty

Załącznik nr 2 – Opis przedmiotu przetargu

Załącznik nr 3 – Rzuty graficzne powierzchni

Załącznik nr 4 – Wzór umowy

Załącznik nr 5 – Klauzula RODO