

Opis przedmiotu dzierżawy i obowiązki Dzierżawcy

1. Przedmiotem dzierżawy jest wydzierżawienie lokalu użytkowego, znajdującego się w Budynku Instytutu Stomatologii (A3) przy ul. Pomorskiej 251 w Łodzi, o łącznej powierzchni 166,80 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaż art. spożywczych i przemysłowych. Przedmiot dzierżawy wyposażony jest w sieci: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną. W lokalu prowadzona była dotychczas działalność gastronomiczna przez przedsiębiorcę w ramach umowy najmu. Obecne wyposażenie lokalu w sprzęt AGD stanowi własność dotychczasowego Najemcy. Szpital nie będzie ponosił kosztów dostosowania lokalu do potrzeb działalności Dzierżawcy wyłonionego w niniejszym przetargu. Dzierżawcę obciążać będą koszty zakupu nowego sprzętu AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności gastronomicznej oraz sprzedaży art. spożywczych i przemysłowych. Wydzierżawiający nie zapewnia ochrony dzierżawionych pomieszczeń.
2. Przewidywany okres trwania umowy: 60 miesięcy od daty zawarcia umowy z możliwością przedłużenia umowy o 3 lata za zgodą Wydzierżawiającego pod warunkiem zrealizowania przez Dzierżawcę generalnego remontu.
3. Minimalna cena miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni wydzierżawianej wynosi 35,00 zł netto + VAT (powierzchnia generująca opłaty wynosi 166,80 m²). Stawka ta nie obejmuje opłat za zużyte media, które płatne będą Wydzierżawiającemu oddzielnie oraz opłaty za wywóz odpadów żywieniowych poprodukcyjnych i pokonsumpcyjnych. Dzierżawca zobowiązany będzie w tym zakresie do zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności w lokalu. Stawka czynszu obejmuje wywóz odpadów komunalnych, w tym segregowanych, które będą przez Dzierżawcę usuwane do pojemników Szpitala. Stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego w zależności od zmiany wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanego przez Prezesa GUS. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości.
4. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wydzierżawiającego kosztami za dostawę mediów:
 - a. za zużycie energii elektrycznej według stanu liczników zgodnie z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej + obowiązująca stawka podatku VAT,
 - b. za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody - opłata będzie ustalana co miesiąc na podstawie faktur dostawcy energii cieplnej, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu użytkowego w stosunku do powierzchni budynku,
 - c. za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków opłata będzie pobierana w kwocie ryczałtowej 1200,00 zł brutto. Opłata ryczałtowa będzie naliczana do czasu opomiarowania przez Dzierżawcę wszystkich punktów poboru wody w dzierżawionych pomieszczeniach. Dzierżawca w ciągu 4 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy jest zobowiązany do zainstalowania podliczników w dzierżawionym lokalu w przeciwnym razie ponosić będzie w/w opłatę ryczałtową. Od czasu opomiarowania opłata za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków naliczana będzie na podstawie odczytu podliczników.
5. 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.
6. Po stronie Dzierżawcy pozostaje uiszczanie opłat abonamentowych od używanych w przedmiocie dzierżawy odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz odtwarzania muzyki na rzecz właściwych podmiotów.
7. Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia generalnego remontu lokalu zgodnie z „Koncepcją remontu generalnego” przedstawioną w przetargu na dzierżawę lokalu 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 sprzęt AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej umową dzierżawy.

8. Zakres rzeczowy generalnego remontu lokalu przedstawiony w „Koncepcji remontu generalnego” w przetargu na dzierżawę lokalu podlegać będzie kontroli przez Dział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala na etapie jego realizacji.
9. Użyte do wykonania remontu i adaptacji pomieszczeń materiały i technologie budowlane muszą być zgodne z wymogami Polskich Norm.
10. Brak realizacji pełnego zakresu rzeczowego generalnego remontu lokalu przedstawionego w „Koncepcji remontu generalnego” w terminach wynikających z umowy skutkować będzie brakiem możliwości żądania od Wyzdierżawiającego zwrotu poniesionych nakładów na zrealizowaną część remontu generalnego, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
11. Dzierżawca zobowiązany będzie prowadzić działalność w tygodniu przez 5 dni roboczych w godzinach od 8:00 do 18.00. Istnieje możliwość wydłużenia czasu pracy lokalu za zgodą Wyzdierżawiającego, w tym prowadzenia działalności również w weekendy na warunkach opisanych w przetargu.
12. Wyzdierżawiający wymaga, aby pracownicy zatrudnieni przez Dzierżawcę przy przygotowywaniu i sprzedaży posiłków posiadali aktualne badania do celów sanitarno-epidemiologicznych.
13. Wyzdierżawiający wymaga, aby wszystkie posiłki były przygotowywane na bieżąco bezpośrednio przez pracowników Dzierżawcy.
14. Dzierżawca zobowiązany będzie raz w roku do przeprowadzenia przeglądu i prób szczelności instalacji i urządzeń gazowych w pomieszczeniach wdzierżawionych i przekazaniu protokołu przeglądu Wyzdierżawiającemu.
15. Dzierżawca będzie użytkował pomieszczenia z należytą dbałością, będzie przestrzegał przepisów BHP i p.poż. oraz będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie Szpitala.
16. Dzierżawca zobowiązany będzie do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, odpowiadać będzie za prawidłowe wykorzystanie pomieszczeń oraz za ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem swojej działalności.
17. Dzierżawca nie może zmienić profilu prowadzonej działalności.
18. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej w poddzierżawę, najem ani do bezpłatnego używania.
19. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do:
 - a. wyposażenia lokalu w nowy sprzęt i nowe meble niezbędne do prowadzenia działalności opisanej w pkt 1,
 - b. dokonywania wszelkich napraw bieżących, remontów, konserwacji przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie nie pogorszonym,
 - c. zabezpieczenia i ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości (kwota ubezpieczenia min. 700 000,00 zł),
 - d. ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
 - e. pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy.
20. Działalność prowadzona na ww. powierzchni nie może być uciążliwa dla funkcjonowania Szpitala.
21. Dzierżawca winien dostosować przedmiot dzierżawy do swoich potrzeb na własny koszt, przy czym planowane przez Dzierżawcę adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego. W przypadku konieczności opracowania dokumentacji technicznej lub uzyskania wymaganych prawem zgód wszelkie koszty obciążają Dzierżawcę.
22. Wszelkie nakłady adaptacyjne poniesione przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy przechodzą na własność Wyzdierżawiającego.
23. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów), zezwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
24. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że niniejsza dzierżawa nie obejmuje miejsca parkingowego na terenie Szpitala.
25. Wyzdierżawiający protokolarnie przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia działalności opisanej w pkt 1 z chwilą podpisania umowy dzierżawy, co nastąpi pod warunkiem uzyskania przez Szpital zgody organu tworzącego na zawarcie umowy dzierżawy.

26. Po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania Dzierżawca przekaże przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, na co strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy.