

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OGŁOSZENIA O PRZETARGU

WARUNKI PRZETARGU

I. PODSTAWA PRAWNA

Przetarg prowadzony jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz.U.2025 r. poz. 1071, 1172, 1508 i z 2026 r. poz. 184) - art. 70¹ – 70⁵.

II. NAZWA, SIEDZIBA ORGANIZATORA PRZETARGU

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Centralny Szpital Kliniczny
Uniwersytetu Medycznego w Łodzi
92-213 Łódź, ul. Pomorska 251

III. KONTAKT DO ORGANIZATORA PRZETARGU

42 675 74 88 Dział Administracyjny
603 121 381 Natalia Kordasz kierownik Działu Administracyjnego
500 324 416 Bartłomiej Szenfeld starszy specjalista ds. administracyjnych

IV. OPIS LOKALU

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa 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 na sprzedaż art. spożywczych.
2. Lokal składa się z pomieszczenia przeznaczonego do wydawania i spożywania posiłków oraz zaplecza gastronomicznego.
3. Pomieszczenie do wydawania i spożywania posiłków ma powierzchnię ok 76 m² i aktualnie podzielone jest ladą na część sprzedażową/obsługową oraz część do spożywania posiłków.
4. Zaplecze gastronomiczne ma powierzchnię ok 91 m² i składa się z następujących pomieszczeń: korytarz, toaleta, magazyn, kuchnia/zmywalnia, spiżarnia. Na zapleczu znajduje się także mała winda towarowa.
5. Rzut graficzny powierzchni przeznaczonej do wydzierżawienia znajduje się w załączniku nr 2 do Ogłoszenia o Przetargu.
6. Przedmiot dzierżawy wyposażony jest w sieci: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną. W lokalu prowadzona była dotychczas działalność gastronomiczna przez przedsiębiorcę w ramach umowy dzierżawy.
7. Lokal wyposażony jest m.in. w zabudowę na wymiar (łada oraz szafki wbudowane w 2024 roku w ścianę) stoliki i krzesła. Obecne wyposażenie lokalu stanowi własność dotychczasowego Dzierżawcy, który wyraża chęć jego odsprzedania. Kontakt do dotychczasowego Dzierżawcy można uzyskać w Dziale Administracyjnym. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu na rzecz podmiotu niezainteresowanego odkupieniem wyposażenia, dotychczasowy Dzierżawca opróżni lokal w ciągu 7 dni od zakończenia przetargu. W takim przypadku nowy Dzierżawca będzie zobowiązany do wyposażenia lokalu na własny koszt zgodnie z zapisami pkt VII ppkt 3.
8. Istnieje możliwość zapoznania się z lokalem użytkowym w dni robocze w godzinach od 10:00 do 14:00, po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym z Działem Administracyjnym.

V. UMOWA - ZAWARCIE, OKRES OBOWIĄZYWANIA I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Wybrany w drodze niniejszego przetargu Dzierżawca będzie zobowiązany do zawarcia umowy dzierżawy stanowiącej załącznik nr 4 do ogłoszenia o przetargu, na warunkach w niej określonych.
2. Warunkiem podpisania umowy dzierżawy jest uzyskanie przez Wydzierżawiającego zgody organu tworzącego na zawarcie umowy, którym jest Uniwersytet Medyczny w Łodzi, w imieniu, którego działa Rektor.
3. Wydzierżawiający, z chwilą podpisania umowy dzierżawy, protokolarnie przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierżawy wraz z kompletem kluczy do pomieszczeń.
4. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony – 60 miesięcy. Umowa zostanie zawarta niezwłocznie po uzyskaniu zgody, o której mowa w pkt V ppkt 2.

5. Dzierżawca ma obowiązek otwarcia lokalu gastronomicznego w terminie uzgodnionym z Wyzierżawiającym jednak nie później niż 1 czerwca 2026 roku.
6. Rozwiązania umowy może dokonać każda ze stron z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia bez podania przyczyny. Jeśli wypowiedzenia umowy dokona Dzierżawca, zobowiązany on będzie do prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu w okresie wypowiedzenia. W przypadku nieprowadzenia działalności gospodarczej w lokalu w okresie wypowiedzenia Dzierżawca zostanie obciążony dwukrotnością czynszu, na co wyraża zgodę.
7. Po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania Dzierżawca przekaże przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, na co strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy.

VI. CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego czynszu, który stanowi iloczyn ustalonej w przetargu stawki czynszu za 1m² i powierzchni lokalu generującej opłaty tj. 166,8m²
2. Stawka czynszu zostanie ustalona w przetargu. Minimalna miesięczna stawka czynszu wynosi 30 zł netto + VAT za 1m² przedmiotu dzierżawy.
3. Kwota czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po opublikowaniu w Monitorze Polskim komunikatu w sprawie wysokości ww. wskaźnika.
4. Czynsz dzierżawny będzie obejmował podatek od nieruchomości.
5. Czynsz dzierżawny nie będzie obejmował opłat za zużyte media oraz za wywóz odpadów. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wyzierżawiającego kosztami za dostawy 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 według stanu liczników zgodnie z aktualną ceną dostawcy + obowiązująca stawka podatku VAT.
6. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt będzie zobowiązany do zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów: żywieniowych poprodukcyjnych, pokonsumpcyjnych oraz odpadów komunalnych w tym odpadów segregowanych.
7. Po stronie Dzierżawcy pozostawać będzie uiszczanie na rzecz właściwych podmiotów opłat abonamentowych od używanych w przedmiocie dzierżawy odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz odtwarzania muzyki.
8. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że niniejsza dzierżawa nie obejmuje miejsca parkingowego na terenie Szpitala.
9. Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów ubezpieczenia na zasadach opisanych w § 9 projektu umowy dzierżawy.

VII. ADAPTACJA LOKALU

1. Szpital nie będzie ponosił kosztów dostosowania lokalu do potrzeb działalności Dzierżawcy wyłonionego w niniejszym przetargu.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie dostosować przedmiot dzierżawy do swoich potrzeb na własny koszt, przy czym planowane przez Dzierżawcę adaptacje, modernizacje lub remonty wymagać będą uprzedniej zgody Wyzierżawiającego. W przypadku konieczności opracowania dokumentacji technicznej lub uzyskania wymaganych prawem zgód wszelkie koszty obciążając będą Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do urządzenia lokalu w tym pomieszczenia do wydawania i spożywania posiłków oraz zaplecza gastronomicznego. Pomieszczenie do wydawania i spożywania posiłków musi być wyposażone m.in. w estetyczne stoły, krzesła, ladę do wydawania posiłków oraz inną zabudowę pozwalającą na przechowywanie towarów w sposób zgodny z przepisami prawa oraz gwarantujący zachowanie czystości i porządku w lokalu. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość pozostawienia w lokalu dotychczasowej zabudowy (lady i szafek wbudowanych w ściany), które stanowią własność poprzedniego dzierżawcy o ile nowy Dzierżawca nabędzie ww. zabudowę. W przeciwnym razie nowy Dzierżawca będzie zobowiązany na własny koszt wyposażyć

pomieszczenie do wydawania i spożywania posiłków na własny koszt. Dzierżawca będzie również zobowiązany do urządzenia zaplecza gastronomicznego we własnym zakresie, w tym do zakupu sprzętu AGD.

4. Lokal przed otwarciem podlegać może kontroli Działu Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala oraz Działu Administracyjnego.
5. Użyte do adaptacji pomieszczeń materiały i technologie budowlane muszą być zgodne z wymogami Polskich Norm.
6. Wszelkie nakłady adaptacyjne poniesione przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez prawa regresu.
7. Dzierżawca zobowiązany będzie 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.

VIII. OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do:
 - a) prowadzenia lokalu w sposób ogólnodostępny dla pacjentów i pracowników szpitala, w dni robocze, przez cały rok (z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy) w godzinach od 8:00 do 16.00. Ewentualna zmiana godzin lub dni pracy wymagać będzie każdorazowej, uprzedniej zgody Wydierżawiającego;
 - b) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - c) użytkowania lokalu z należytą dbałością, utrzymywania we własnym zakresie i na własny koszt czystości na przedmiotowej powierzchni;
 - d) przestrzegania przepisów BHP i ppoż. oraz przepisów porządkowych obowiązujących w Szpitalu; działalność lokalu nie może być uciążliwa dla funkcjonowania Szpitala, nie może ograniczać świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków i nie może kolidować z działalnością statutową Szpitala;
 - e) dokonywania wszelkich napraw bieżących, konserwacji przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym;
 - f) ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości (kwota ubezpieczenia min. 700 000,00 zł); Dzierżawca odpowiadać będzie za szkody powstałe w związku z prowadzeniem swojej działalności i zobowiązany będzie do pokrycia pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy - szczególnie dotyczące wymaganego ubezpieczenia zawarte są w § 9 projektu umowy dzierżawy.
 - g) sprzedaży świeżych, zdrowych, zróżnicowanych posiłków przygotowanych przez pracowników posiadających aktualne badania do celów sanitarno-epidemiologicznych;
 - h) przestrzegania zakazu sprzedaży napojów alkoholowych, napojów energetycznych i wyrobów tytoniowych na terenie Szpitala;
 - i) zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów: żywnościowych poprodukcyjnych, pokonsumpcyjnych oraz odpadów komunalnych w tym odpadów segregowanych; Dzierżawca zobowiązany będzie do wstawienia swoich pojemników na odpady we wskazanym miejscu składowania odpadów przez Wydierżawiającego; transport odpadów do miejsca składowania odpadów leży po stronie Dzierżawcy; Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego przedstawiania Wydierżawiającemu, na jego wezwanie dowodów właściwego przekazywania odpadów z działalności gospodarczej (np. poprzez okazanie FV czy też protokołu odbioru);
 - j) dokonywania na swój koszt dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji dzierżawionych pomieszczeń z częstotliwością wynikającą z faktycznych potrzeb;
 - k) przeprowadzenia raz w roku przeglądu i prób szczelności instalacji i urządzeń w pomieszczeniach wydierżawionych i przekazanie protokołu Wydierżawiającemu;
 - l) prawidłowego zabezpieczenia towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi poza godzinami pracy; Wydierżawiający nie zapewnia ochrony dzierżawionych pomieszczeń;
 - m) ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy w tym w szczególności czynszu i opłat wskazanych w pkt VI Warunków Przetargu;
 - n) zaakceptowania, że komplet kluczy zapasowych do lokalu będzie w posiadaniu Wydierżawiającego; Wydierżawiający będzie mógł otworzyć lokal jedynie w sytuacji awaryjnej (np. awaria instalacji lub inne zdarzenia losowe); Dzierżawca zostanie każdorazowo, niezwłocznie powiadomiony o otwarciu lokalu przez Wydierżawiającego; Dzierżawca nie będzie mógł zmieniać zamków bez zgody Wydierżawiającego;

- o) udostępnienia przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy dzierżawy.
2. Dzierżawca nie będzie mógł bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania lokalu ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca nie będzie mógł bez zgody Wydierżawiającego umieszczać reklam w swoim lokalu a także na terenie obiektów Centralnego Szpitala Klinicznego. Wszystkie informacje o działaniu punktu gastronomicznego, które Dzierżawca chce umieścić w budynkach Szpitala wymagają zgody Wydierżawiającego lub innego właściwego podmiotu administrującego daną powierzchnią.
4. Dzierżawca nie będzie mógł zmieniać profilu prowadzonej działalności.

IX . OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Oferent przedstawi ofertę zgodnie z wymogami określonymi w niniejszych Warunkach Przetargu.
2. Propozycje rozwiązań alternatywnych i wariantowych nie będą brane pod uwagę.
3. Oferta musi być złożona na cały lokal.
4. Złożenie większej liczby ofert przez Oferenta spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez Oferenta.
5. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
6. Oferta wymaga formy pisemnej i sporządzenia w języku polskim, pod rygorem nieważności.
7. Ofertę należy złożyć w formie oryginału podpisanego przez Oferenta lub osobę przez niego upoważnioną.
8. Oferta powinna być sporządzona trwałą, czytelną techniką. Wszystkie kartki oferty powinny być trwale spięte. Wszystkie zapisane stronicie oferty powinny być ponumerowane i parafowane. Załączniki oferty stanowią jej integralną część. Ewentualne poprawki w tekście oferty muszą być naniesione w czytelny sposób i parafowane przez Oferenta lub Osoby upoważnione do występowania w imieniu Oferenta.
9. Oferta musi zawierać dokumenty i oświadczenia wymienione w pkt X niniejszych Warunków Przetargu.
10. W toku badania i oceny ofert Organizator Przetargu może żądać od Oferenta wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
11. Organizator Przetargu wzywa Oferentów, którzy w określonym terminie nie złożyli wymaganych przez Organizatora Przetargu oświadczeń, dokumentów lub pełnomocnictw, albo którzy złożyli wymagane przez Organizatora Przetargu oświadczenia, dokumenty zawierające błędy lub którzy złożyli wadliwe pełnomocnictwa, chyba że oferta Oferenta podlegałaby odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.

X. DOKUMENTY SKŁADAJĄCE SIĘ NA OFERTĘ

Oferta musi zawierać następujące dokumenty i oświadczenia:

1. Wypełniony i podpisany Formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 3 do ogłoszenia.
2. 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.
3. Dowód wpłaty wadium.
4. Pełnomocnictwo do podpisania oferty, oświadczeń i dokumentów składających się na ofertę, o ile uprawnienie to nie wynika z innych dokumentów dołączonych do oferty- pełnomocnictwo powinno być przedstawione w formie oryginału z podpisem notarialnie poświadczonym.

XI. WADIUM

1. Warunkiem przystąpienia do Przetargu jest wpłacenie na konto Organizatora Przetargu wadium w wysokości: 8 000,00 zł, słownie: osiem tysięcy złotych.
2. Wadium winno być wpłacone na konto Organizatora Przetargu : 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 Przetargu z upływem terminu składania ofert.

4. Wadium podlega zwrotowi na rzecz Oferenta, którego oferta nie zostanie wybrana lub w przypadku odwołania przetargu przez Organizatora Przetargu lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważniony.
5. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta została wybrana, stanowić będzie kaucję wymaganą umową dzierżawy.

XII. 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 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaż art. spożywczych.**
2. **Ofertę należy złożyć za pośrednictwem poczty, kuriera lub osobiście w siedzibie Organizatora Przetargu w kancelarii w budynku Instytutu Stomatologii (A3) w terminie 13 kwietnia 2026 roku do godziny 15.00.**
3. W przypadku przesłania oferty przesyłką pocztową czy kurierską, o zachowaniu terminu do złożenia oferty decyduje data i godzina wpływu oferty do siedziby Organizatora Przetargu.
4. 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.
5. Oferty złożone po terminie nie będą otwierane i zostaną odesłane Oferentowi.

XIII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert lub unieważniony.
2. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, Organizator Przetargu może wybrać kolejną ofertę z najwyższą miesięczną stawką czynszu spośród pozostałych ofert bez przeprowadzenia ich ponownego badania i oceny, o ile Oferent podtrzyma ofertę. Oferentowi, który pierwotnie zaoferował najwyższą miesięczną stawkę czynszu z tego tytułu nie przysługują wobec Organizatora Przetargu żadne roszczenia.

XIV. MIEJSCE I TRYB OTWARCIA OFERT

Otwarcie ofert nastąpi **14 kwietnia 2026 roku o godzinie 9.00** w siedzibie Organizatora Przetargu w pokoju 353, w budynku A3 w Łodzi przy ul. Pomorskiej 251, podczas którego Organizator Przetargu poda nazwę i adres Oferentów oraz wysokość zaoferowanych kwot. Obecność Oferentów nie jest wymagana.

XIV. ZASADY WYBORU OFERTY

1. W przetargu może wziąć udział podmiot, który prowadził działalność gastronomiczną poprzez okres minimum dwóch lat. Przez prowadzenie działalności gastronomicznej rozumie się prowadzenie działalności gospodarczej w gastronomii.
2. Przetarg ma na celu wybór oferty z najwyższą miesięczną stawką czynszu netto w zł za 1m² dzierżawy przedmiotu dzierżawy oraz spełniającej przyjęte przez Organizatora Przetargu wymagania formalno-prawne.
3. Minimalna stawka miesięcznego czynszu netto w zł za dzierżawę została określone w pkt VI ppkt 2 niniejszych Warunków Przetargu.
4. Organizator Przetargu wybierze ofertę, która:
 - a) spełni przyjęte przez Organizatora Przetargu wymagania formalno-prawne, określone w niniejszych Warunkach Przetargu;
 - b) treść oferty będzie zgodna z „Warunkami przetargu”, w tym formularz ofertowy będzie wypełniony w sposób kompletny,
 - c) będzie zawierać najwyższą miesięczną stawką czynszu netto za 1m² przedmiotu dzierżawy.
5. Organizator Przetargu odrzuci oferty jeżeli:

- a) nie spełniają wymagań formalno-prawnych, określonych w niniejszych Warunkach Przetargu (w tym nie zostanie wpłacone wadium lub formularz ofertowy nie będzie wypełniony w sposób kompletny);
 - b) nie odpowiadają przedmiotowym warunkom przetargu,
 - c) cena oferowana będzie niższa od ceny minimalnej.
6. Organizator Przetargu powiadomi Oferentów o wyniku przetargu na swojej stronie internetowej, podając nazwę i siedzibę wybranego Oferenta oraz oferowaną cenę.
 7. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta zaakceptowana przez Organizatora Przetargu, jako oferta spełniająca wszystkie wymogi formalno-prawne określone w niniejszych „Warunkach Przetargu”.

DYREKTOR
SP ZOZ Centralnego Szpitala Klinicznego
Uniwersytetu Medycznego w Łodzi
[Signature]
dr n. med. Monika Domarecka

KIEROWNIK
Działu Administracyjnego
Centralnego Szpitala Klinicznego
Uniwersytetu Medycznego w Łodzi
[Signature]
mgr Natalia Kordasz

Z-CADYREKTORA
ds. Administracyjnych
SP ZOZ Centralnego Szpitala Klinicznego
Uniwersytetu Medycznego w Łodzi
[Signature]
mgr Agnieszka Graszka