

**Opis przedmiotu dzierżawy**

**dzierżawa powierzchni użytkowej 87,51 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w budynku głównym USK nr 1 im. N .Barlickiego w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 22, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej opartej na zdrowym jedzeniu**

1. Przewidywany okres zawarcia umowy: 36 miesięcy od daty zawarcia umowy.
2. Proponowana cena wywoławcza miesięcznego czynszu –60,00 zł + VAT za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wydierżawianej (nie obejmuje opłat za zużyte media).  
Wzrost stawki czynszu ulegać będzie waloryzacji na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego w zależności od zmian wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanego przez Prezesa GUS. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie prowadzić działalność w dni robocze w godzinach od 8:00 do 18:00 oraz w soboty i niedziele od 8:00 do 16:00.
4. Wydierżawiający wymaga, aby pracownicy zatrudnieni przez Dzierżawcę przy przygotowywaniu i sprzedaży posiłków posiadali aktualne badania do celów sanitarno-epidemiologicznych.
5. Dzierżawca przygotowuje w terminie 7 dni do akceptacji przez Wydierżawiającego koncepcję prowadzenia działalności gastronomicznej (przykładowe menu oraz wprowadzenie baru sałatkowego). Asortyment powinien obejmować posiłki na zimno i ciepło, dania mięsne, jarskie i rybne. Wszystkie oferowane produkty muszą być wysokiej jakości pod względem smakowym, estetycznym i atrakcyjne cenowo. Wydierżawiający wymaga, aby wszystkie posiłki były przygotowywane na bieżąco bezpośrednio przez pracowników Dzierżawcy.
6. Dzierżawca zobowiązany będzie do:
  - a. profesjonalnego prowadzenia usług zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi,
  - b. prowadzenia zarejestrowanej działalności gospodarczej w zakresie gastronomii na własne ryzyko,
  - c. ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za należyte wykonywanie działalności przed uprawnionymi organami kontroli zewnętrznej, a także przed Wydierżawiającym,
  - d. uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej na wydierżawianej powierzchni,
  - e. przestrzegania zasad epidemiologiczno-sanitarnych,
  - f. bezwzględnego przestrzegania zakazu sprzedaży napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
7. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w wyżej wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno- kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłą wodę.
8. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawy zostanie obciążony przez Wydierżawiającego kosztami za dostawy mediów:
  - a. opłata za centralne ogrzewanie - będzie ustalana co miesiąc wg ryczałtu obliczonego na podstawie faktur Dostawcy energii cieplnej, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
  - b. za zużycie energii elektrycznej według stanów podliczników zgodnie z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej + obowiązująca stawka podatku VAT,
  - c. za zużycie zimnej wody i ciepłej wody oraz odprowadzenie ścieków zgodnie według stanu podliczników zgodnie z obowiązującymi cenami ZWIK w Łodzi,
9. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie do zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gastronomicznej oraz przedstawiania dowodów przekazywania odpadów z działalności gospodarczej Wydierżawiającemu raz w miesiącu.
10. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie do zawarcia umowy na przeprowadzenie deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji w wydierżawianych pomieszczeniach prowadzonej działalności gastronomicznej.
11. 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.
12. Dzierżawca będzie utrzymywał we własnym zakresie i na własny koszt czystość na przedmiotowej powierzchni.
13. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie dzierżawy do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz przepisów o odpadach.
14. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, odpowiada za prawidłowe wykorzystanie pomieszczenia oraz za ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem tamże swojej działalności.
15. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego zmienić profilu prowadzonej działalności.
16. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, albo w poddzierżawę lub podnajem.
17. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do:
  - a. dokonywania wszelkich napraw bieżących, remontów, konserwacji itp. przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym;
  - b. zabezpieczenia i ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej, nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych (kwota ubezpieczenia min. 500 000,00 zł);
  - c. ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
  - d. pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy.
18. Działalność prowadzona na ww. powierzchni nie może być uciążliwa dla funkcjonowania szpitala.
19. Dzierżawca winien dostosować przedmiot dzierżawy do swoich potrzeb na własny koszt. ewentualne, planowane przez Dzierżawcę adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z Wydierżawiającym oraz wymagają uprzedniej pisemnej akceptacji i określenia warunków ich wykonania przez Wydierżawiającego.

- 20.** Wszelkie nakłady inwestycyjne poniesione przez Dzierżawcę na adaptację, modernizację, remonty w przedmiocie dzierżawy, na które Dzierżawca uzyskał zgodę Wydierżawiającego przechodzą na własność Wydierżawiającego.
- 21.** 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) i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
- 22.** Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia działalności gastronomicznej. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi po uzyskaniu zgody przez organ założycielski oraz w oparciu o protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony przez obie strony, stwierdzający jego stan techniczny.
- 23.** Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wyposażenie dzierżawionych pomieszczeń i w przypadku ich zniszczenia czy uszkodzeń zobowiązany jest do naprawienia szkód.
- 24.** Po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania Dzierżawca przekaze przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, na co strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy.
- 25.** Wydierżawiający nie zapewnia ochrony dzierżawionych pomieszczeń.
- 26.** Wydierżawiający ma prawo do bieżącej kontroli stanu sanitarno-higienicznego dzierżawionych pomieszczeń.
- 27.** Po stronie Dzierżawcy pozostaje uiszczanie opłat abonamentowych od używanych w przedmiocie dzierżawy odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz odtwarzania muzyki na rzecz właściwych podmiotów.
- 28.** Wydierżawiający nie zapewnia wyposażenia pomieszczeń w meble ani sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej.