



CENTRUM ONKOLOGII

im. prof. Franciszka Łukaszczyka w Bydgoszczy

Bydgoszcz, dnia 20.11.2025 roku

Do wszystkich Oferentów

Dotyczy: przetargu na wynajem na okres 3 lat pomieszczeń „Cafe Baru Patio” o łącznej powierzchni 180,78m² zlokalizowanych w budynku Diagnostyczno-Lecznicznym z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej.

Pytanie 1

Czy Zamawiający dopuści uzupełnienie § 5 o zapis umożliwiający Najemcy wypowiedzenie umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, bez obowiązku podawania przyczyny?

Odpowiedź:

Zapisy umowy pozostają bez zmian.

Pytanie 2

Czy Zamawiający dopuszcza wprowadzenie dodatkowych przyczyn wypowiedzenia przez Najemcę, takich jak:

- istotna zmiana warunków ekonomicznych prowadzenia działalności (np. wzrost cen mediów lub kosztów eksploatacyjnych),
- awaria infrastruktury lokalu uniemożliwiająca prowadzenie działalności przez okres powyżej 14 dni, niezawiniony przez Najemcę,
- decyzje lub ograniczenia instytucji zewnętrznych (np. Sanepid), wynikające z wad technicznych lokalu,
- zmiana przeznaczenia pomieszczeń przez Zamawiającego lub ograniczenie funkcjonalności lokalu.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dopuszcza wprowadzenia dodatkowych przyczyn wypowiedzenia przez Najemcę.

We wzorze umowy najmu zmienia się w § 5 pkt. 2, który otrzymuje brzmienie:

Wynajmujący może rozwiązać umowę z miesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku zaistnienia przynajmniej jednej z niżej wskazanych ważnych przyczyn:

- 1) naruszenia przepisów § 2 ust. 3, 4 i 5 niniejszej umowy,
- 2) nie utrzymywania przedmiotu umowy w należytym stanie, zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy.

We wzorze umowy najmu zmienia się w § 5 pkt. 5, który otrzymuje brzmienie:

W przypadku rozwiązania/wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca zwróci Wynajmującemu niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania/ wygaśnięcia Umowy, pomieszczenia oraz wyposażenie stanowiące przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, umożliwiającym ich dalsze użytkowanie.



Województwo
Kujawsko-Pomorskie



tel. (52) 374 30 00
fax. (52) 374 30 01



co@co.bydgoszcz.pl
www.co.bydgoszcz.pl



REGON 001255363
NIP 554-22-17-419



ul. dr I. Romanowskiej 2
85-796 Bydgoszcz

Pytanie 3

Prosimy o wskazanie aktualnie obowiązującego czynszu netto pobieranego od aktualnego Najemcy za lokal „Cafe Bar Patio”.

Odpowiedź:

Miesięczny czynsz najmu netto pobierany od aktualnego Najemcy to kwota 4573.16 zł.

Pytanie 4

Prosimy o podanie rzeczywistych wartości mediów za okres ostatnich 6 miesięcy dla powierzchni 180.78 m², tj.: energia elektryczna, zimna woda, kanalizacja, ciepła woda, CO, wywóz odpadów, rozmowy telefoniczne.

Odpowiedź:

	Energia elektryczna zł netto	Woda zimna zł netto	Kanalizacja zł netto	Woda ciepła zł netto	Centralne Ogrzewanie zł netto	Wywóz odpadów komunalnych zł netto	Rozmowy telefon. zł netto
Maj 2025	2244,98	35,94	106,95	225,00	0,00	200,00	0,00
Czerwiec 2025	2244,98	47,92	121,21	225,00	0,00	200,00	0,00
Lipiec 2025	2467,38	47,92	114,08	200,00	0,00	200,00	0,00
Sierpień 2025	2221,56	59,90	128,34	200,00	0,00	200,00	0,00
Wrzesień 2025	2332,83	42,03	109,34	200,00	0,00	200,00	0,00
Październik 2025	3164,55	49,36	125,97	225,00	1200,00	200,00	0,00

Pytanie 5

Zabezpieczenie należytego wykonania – 20 000 zł (§ 3 ust. 8–14) Prosimy o potwierdzenie, czy możliwe jest: wniesienie zabezpieczenia po podpisaniu umowy, ale przed wydaniem lokalu, rozłożenie zabezpieczenia na raty lub doprecyzowanie zasad zwrotu zabezpieczenia przy wypowiedzeniu umowy przez Najemcę.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami umowy Najemca zobowiązany jest przed zawarciem umowy przedłożyć potwierdzenie wpłaty 20 000,00 zł Wynajmującemu tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy.

Pytanie 6

Wejście do lokalu bez obecności Najemcy (§ 3 ust. 7) Prosimy o doprecyzowanie zasad wejścia Wynajmującego do lokalu: czy każdorazowe wejście będzie protokolowane i czy Najemca będzie informowany o planowanym wejściu – poza sytuacjami awaryjnymi.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu do pomieszczeń baru również pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrożenia pożarowego lub w przypadku innych sytuacji zagrażających zdrowiu i/lub mieniu Wynajmującego. Najemca niezwłocznie zostanie powiadomiony o zaistniałej sytuacji telefonicznie pod numerem telefonu wskazanym w umowie. O wejściach poza sytuacjami awaryjnymi Najemca będzie informowany.

Pytanie 7

Prosimy o potwierdzenie konieczności każdorazowej pisemnej zgody Zamawiającego na przeprowadzenie napraw oraz czy Najemca może przedłożyć kosztorys przed wykonaniem prac.

Odpowiedź:

Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot Umowy w czystości i porządku oraz we właściwym stanie technicznym i sanitarnym a także ponosić wszelkie koszty bieżących napraw urządzeń i instalacji koniecznych do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu Umowy.

Pytanie 8

Podatek od nieruchomości (§ 4 ust. 1 lit. f) Prosimy o podanie aktualnej stawki podatku od nieruchomości obowiązującej w latach 2024–2025 oraz kwoty podatku przypadającej na 180.78 m².

Odpowiedź:

Roczna stawka podatku od nieruchomości obowiązująca w:

2024r. -33,10 zł od 1 m², 2025r. -34,00 zł od 1 m².

Aktualna kwota podatku od nieruchomości za miesiąc: 512,21 zł

Pytanie 9

Indeksacja czynszu (§ 4 ust. 6–7) Czy indeksacja dotyczy wyłącznie czynszu najmu, czy również opłat eksploatacyjnych? Prosimy o wskazanie, czy przewidziano limit maksymalnego wzrostu.

Odpowiedź:

Stawka czynszu będzie podlegała corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

Zmianie mogą ulegać również stawki opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący nie określa maksymalnego limitu wzrostu opłat.

Pytanie 10

Prosimy o doprecyzowanie częstotliwości kontroli oraz potwierdzenie, że Najemca otrzyma protokół z każdej kontroli i że kontrole będą wykonywane w obecności przedstawiciela Najemcy.

Odpowiedź:

Kontrola stanu sanitarnego wynajętych pomieszczeń i wyposażenia będzie przeprowadzana co najmniej raz na pół roku przez asystenta pielęgniarstwa epidemiologicznego Wynajmującego.

Kontrole stanu technicznego i sanitarnego będą przeprowadzane w obecności Najemcy.

Pytanie 11

Prosimy o potwierdzenie sporządzenia protokołu wraz z dokumentacją fotograficzną przed wydaniem lokalu.

Odpowiedź:

Przekazanie pomieszczeń nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony, który będzie zawierać opis stanu technicznego pomieszczeń oraz jego wyposażenia wraz z dokumentacją fotograficzną.

Pytanie 12

Prosimy o doprecyzowanie, czy kara 500 zł jest nakładana za każdy przypadek, czy dopuszczone jest wcześniejsze upomnienie.

Odpowiedź:

Kara 500 zł jest nakładana za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązku nie prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów wytwarzanych podczas prowadzenia działalności oraz przekazywania ich do pojemników zbiorczych usytuowanych na terenie Wynajmującego.

Pytanie 13

Prosimy o informację, czy koszt wyposażenia jest stały, czy może ulec zmianie przy rezygnacji z części wyposażenia.

Odpowiedź:

W przypadku zmiany składników lub utraty wartości użytkowej wyposażenia kwota odpłatności za używanie ulegnie aktualizacji.

Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach „Cafe Baru Patio” zobowiązany jest prowadzić działalności gastronomiczno-handlową z użyciem wyposażenia, będącego własnością Centrum Onkologii w Bydgoszczy wyspecyfikowanego w załączniku do umowy najmu.

Pytanie 14

Prosimy o przesłanie rzutów pomieszczeń z rozmieszczeniem instalacji i podliczników.

Odpowiedź:

Schemat pomieszczeń Cafe Baru Patio – załącznik nr 1.

DYREKTOR
CENTRUM ONKOLOGII
w Bydgoszczy

prof. dr hab. n. med. Janusz Kowalewski



