Załącznik nr 1 do Ogłoszenia

Warunki przetargu

Przetarg na najem lokalu przeznaczonego na prowadzenie kawiarni w obiekcie ms2.

I. Postanowienia ogólne

1. Muzeum Sztuki w Łodzi ogłasza z dniem 13.11.2026 r. przetarg pisemny nieograniczony na wynajem lokalu użytkowego na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie małej gastronomii – kawiarni/restauracji/bistro w obiekcie ms2 w Łodzi przy ul. Ogrodowej 19. Oferty należy składać do 23.11.2026 r. do godziny 10.00.
2. Przedmiotowy lokal mieści się na I piętrze zabytkowego budynku stanowiącego własność Muzeum, przy ul. Ogrodowej 19 w Łodzi.
3. Celem przetargu jest wybór najemcy lokalu, o który mowa w ust. 1.
4. Muzeum ogłasza, organizuje i przeprowadza przetarg bezpośrednio.
5. Muzeum może odwołać lub unieważnić przetarg w każdym czasie, bez podania przyczyny, podając niezwłocznie informację do publicznej wiadomości.
6. Informacje o przetargu oraz Warunki przetargu zostaną opublikowane na stronie internetowej Muzeum www.msl.org.pl.
7. Informację z otwarcia ofert oraz wynik przetargu Muzeum poda na stronie internetowej Muzeum www.msl.org.pl.
8. Oferenci mogą dokonać oględzin lokalu po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z Panią Izabelą Rott tel. 531 586 200 lub i.rott@msl.org.pl.
9. Przetarg może się odbyć chociażby wpłynęła tylko jedna ważna oferta.

II. Opis przedmiotu najmu:

1. Powierzchnia całkowita lokalu przeznaczonego na wynajem wynosi 183,47 m2:

Lokal składa się z pomieszczeń:

- bar - o powierzchni 19,50 m2
- zaplecze baru o powierzchni 16,30 m2
- toaleta – o powierzchni 2,9 m2
- sala konsumpcyjna - o powierzchni 144,77 m2,

toaleta damska/męska, kładka – stanowią powierzchnię wspólną Najemcy i Muzeum. W związku z powyższym Najemca zwolniony jest z opłaty za czynsz w tym zakresie, tym samym Najemca przejmuje obowiązek utrzymania porządku w toaletach i zaopatrzenia toalet w środki higieniczne oraz utrzymania porządku na kładce oraz odśnieżania.

Wyposażenie lokalu będącego przedmiotem najmu:

– sieć wodociągową,

– instalacja elektryczna,

– instalacja kanalizacyjna,

– instalacja co, instalacja wentylacji mechanicznej,

– system sygnalizacji ppoż.,

– system napadu i włamania,

– meble i wyposażenie (krzesła, stoły, kanapy, lodówkę, itp.),

2. Obiekt objęty przetargiem podlegający przepisom o ochronie zabytków.
3. Planowany termin przekazania lokalu Najemcy to około 7 dni od momentu zawarcia umowy.

III. Warunki najmu:

1. Lokal znajdujący się na nieruchomości wynajęty będzie na prowadzenie działalności o charakterze publicznym.
2. Najemca lokalu zobowiązany będzie na własny koszt do doposażenia lokalu i adaptacji na lokal gastronomiczny.
3. Najemca lokalu zobowiązany będzie umeblować lokal zachowując charakter wystroju przedmiotu najmu.

a. Kawiarnia/restauracja/bistro prowadzona w obiekcie ms2 Muzeum Sztuki w Łodzi musi wpisywać się swym wystrojem i charakterem w charakter całego obiektu oraz musi współgrać z powagą instytucji i wydarzeń odbywających się w obiekcie. Muzeum to obiekt, w którym odbywają się wydarzenia o charakterze muzealnym, konferencyjnym, seminaryjnym oraz inne wydarzenia, w których uczestniczyć będą w głównej mierze osoby z kręgu biznesu, nauki, kultury, czy administracji publicznej.

4. Od Najemcy oczekuje się prowadzenia lokalu w sposób zbieżny z misją i wizją obiektu Muzeum Sztuki w Łodzi.

b. Muzeum oczekuje, iż kawiarnia/restauracja/bistro – poprzez swój wystrój, menu i organizowane wydarzenia - będzie elementem promocji Muzeum Sztuki w Łodzi.

5. Aranżacja wnętrza lokalu, a także nazwa kawiarni/restauracji/bistro, wymaga akceptacji Muzeum. Dobór stylu kawiarni/restauracji/bistra (m. in. menu, motywu, dodatków, rodzaju oświetlenia czy też charakteru muzyki) powinien współgrać z koncepcją kawiarni/restauracji/bistra.
6. Motyw aranżacji musi stanowić odzwierciedlenie danego stylu, a jednocześnie zawierać elementy zindywidualizowanej koncepcji Najemcy lokalu, powinien stwarzać niepowtarzalną atmosferę w kawiarni/restauracji/bistra i wyróżniać ją na tle konkurencji.
7. Działalność Najemcy musi licować z powagą obiektu Muzeum. Muzeum nie wyraża zgody na prowadzenie w lokalu przez Najemcę lub osoby działające na jego zlecenie, podwykonawców, podnajemców itp. działalności niezgodnej z wizerunkiem Muzeum, w tym w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach. Zakazane jest wprowadzanie do lokalu urządzeń do gier, prowadzenia publicznych licytacji, sprzedaży długów lub wierzytelności, wyprzedaży związanej z zakończeniem działalności. Poza powyższym zakazana jest wszelka działalność naruszająca dobre obyczaje lub powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

c. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wynajmowany lokal i inne powierzchnie, stan estetyczny, sanitarny oraz utrzymanie czystości. Najemca odpowiada za utrzymanie ładu i porządku w najmowanym lokalu oraz jego bezpośrednim otoczeniu.

8. W lokalu powinno znaleźć się również miejsce na ekspozycję regionalnej prasy, literatury, czy publikacji Muzeum.
9. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia nakładów związanych z używaniem lokalu w uzgodnieniu z Muzeum w szczególności: napraw urządzeń grzewczych i elektrycznych (wyłączniki, zabezpieczenia elektryczne, gniazda), uzupełnienia oszklenia drzwi i okien, naprawy lub wymiany uszkodzonych okuć, zamków, usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych, przy czym prace te Najemca obowiązany jest wykonywać przy uwzględnieniu faktu, iż wynajmowany lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków.
10. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Najemca wykona na swój koszt okresowe przeglądy i pomiary urządzeń elektrycznych wykorzystywanych na terenie najmowanego lokalu i przedstawi je Muzeum 2 razy w roku.
11. Ceny w kawiarni/restauracji/bistro nie powinny przewyższać cen stosowanych na lokalnym rynku w podobnych lokalach.
12. Najemca musi zapewnić gościom kawiarni/restauracji/bistra możliwość bezgotówkowych płatności i dostęp do internetu.
13. Najemca będzie mógł organizować w prowadzonej przez siebie kawiarni/restauracji/bistro różnego rodzaju wydarzenia (np. warsztaty edukacyjne, pokazy kulinarne prezentujące potrawy lub inne tematyczne, spotkania autorskie) oraz imprezy (przyjęcia) okolicznościowe, przy czym wydarzenia te nie mogą godzić w powagę Muzeum Sztuki w Łodzi. Forma tych wydarzeń każdorazowo wymaga zgody Muzeum.
14. Najemca jest zobowiązany do ścisłej współpracy z Muzeum Sztuki w Łodzi, przy czym wszelkie przedsięwzięcia, zadania i cele Muzeum są priorytetowe. Muzeum będzie miało, w szczególności prawo do organizowania wernisaży i imprez, prac konserwacyjnych budynku, remontów na terenie wynajmowanego lokalu, w terminach ustalonych z Najemcą. Najemcy nie będzie z tego tytułu przysługiwać jakiekolwiek wynagrodzenie lub ulga w czynszu.
15. Najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu, lecz przed jej zawarciem, Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej równowartość **trzykrotności pełnego miesięcznego czynszu najmu brutto.** Wadium wniesione przez Oferenta, którego oferta została wybrana, nie podlega zwrotowi, lecz zostaje zaliczone na poczet powyższej kaucji. Pozostałą część kaucji (różnicę pomiędzy kwotą kaucji a wniesionym wadium) Najemca wpłaci na rachunek bankowy Muzeum przed podpisaniem umowy.

IV. Koszty:

1. Czynsz:
   a. Miesięczna stawka czynszu wynajmowanego lokalu zostanie ustalona w drodze przetargu. Wywoławcza miesięczna stawka czynszu wynajmowanego lokalu wynosi: **10,40 zł (słownie: dziesięć złotych 40/100) netto za m2.**

b. Czynsz najmu stanowi wartość netto i zostanie powiększony o wartość VAT- wg obowiązujących przepisów.
c. Czynsz najmu w okresie krótszym niż jeden pełny miesiąc będzie wyliczony proporcjonalnie do ilości dni najmu w danym miesiącu, z czego do celów rozliczeniowych przyjmuje się 30 dni.
d. Czynsz najmu będzie płatny do 10-ego każdego miesiąca z góry.
e. Wysokość wylicytowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy, licząc do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, od daty zawarcia umowy najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w wysokości odpowiadającej wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, obwieszczanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

2. Opłata za media:
   a. Opłatę ryczałtową miesięczną za media energię cieplną, wodę i ścieki, energię elektryczną ustala się w wysokości 1258,33 zł netto.
   b. Opłata za media będzie płatny do 10-ego każdego miesiąca z góry.
3. Najemca zobowiązany jest do wywozu odpadów na własny koszt, na podstawie odrębnej deklaracji/umowy/.

V. Warunki udziału w przetargu przez zainteresowanych najmem lokalu:

1. **Wymogi podmiotowe:** O udział w przetargu mogą ubiegać się przedsiębiorcy, w stosunku do których nie zachodzą przesłanki wykluczenia z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514).
2. **Wpłata wadium:**
   - Oferent biorący udział w przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości **2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100).**
   - Wadium w pieniądzu należy wpłacać na konto Muzeum Sztuki w Łodzi o numerze **78 1240 3028 1111 0010 3758 1643.** Wadium należy wnieść wyłącznie w formie pieniężnej, przelewem. Inne formy wniesienia wadium nie są akceptowane.
   - W tytule przelewu należy podać: **„Wadium na najem lokalu przeznaczonego na prowadzenie kawiarni w obiekcie ms2”.**
   - W przypadku, gdy Oferent, który wygra przetarg, będzie się uchylał od zawarcia umowy najmu i z powodu okoliczności go dotyczących, nie zawrze umowy najmu w terminie **7 dni** od dnia przesłania do Oferenta zaproszenia do podpisania umowy, Muzeum zatrzyma wadium wniesione przez Oferenta.
   - Wadium wpłacone przez Oferenta, który wygra przetarg, nie zostanie mu zwrócone, lecz zaliczone na poczet kaucji, pobieranej od Najemcy.
   - Pozostałym Oferentom wadia zostaną zwrócone przelewem na rachunek, z którego zostało wpłacone, w terminie do 7 dni od dnia podania do publicznej wiadomości wyniku przetargu. Za dzień zwrotu wadium uznaje się dzień obciążenia rachunku Muzeum.

3. Forma i termin składania ofert:
    - Oferta powinna być sporządzona na formularzu ofertowym, który stanowi załącznik nr 1 do Warunków przetargu, i opatrzona podpisem osoby upoważnionej.
    - Ofertę należy złożyć w formie elektronicznej (skan podpisanych dokumentów lub w postaci elektronicznej, opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym) na adresy e-mail: a.schiewe@msl.org.pl oraz zamowienia@msl.org.pl w terminie do 23.11.2026 r. do godziny 10:00.
    - W tytule maila należy wpisać: „Oferta na wynajem kawiarni w ms2".
    - Oferty dostarczone po upływie wskazanego wyżej terminu nie będą rozpatrywane.
4. Wymagany opis działalności: Oferent zobowiązany jest do złożenia opisu proponowanej działalności gospodarczej w najmowanym lokalu, zawierającego:
    - podstawowe założenia prowadzonej działalności gastronomicznej,
    - rodzaj serwowanych deserów, dań i napojów oraz produktów spożywczych planowanych do sprzedaży, wraz z cenami,
    - proponowane godziny otwarcia (minimum konieczne to godziny otwarcia Muzeum dla zwiedzających).
5. Postanowienia proceduralne:
    - Muzeum zastrzega sobie możliwość przedłużenia terminu składania ofert.
    - Muzeum ma prawo wezwać do uzupełnienia ofert.
    - Muzeum nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.
    - Termin związania ofertą wynosi 30 dni.
    - Muzeum nie odpowiada za koszty poniesione przez Oferentów w związku z przygotowaniem i złożeniem oferty.

VI. Pisemna oferta powinna zawierać:

1. Oferowaną miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m² (wyższą od stawki wywoławczej).
2. Opis proponowanej działalności gospodarczej w najmowanym lokalu.
3. Dowód wniesienia wadium.
4. Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z „Warunkami przetargu" i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
5. Oświadczenie, iż Oferent dokonał oględzin przedmiotu najmu i że znany jest mu stan prawny, techniczny i funkcjonalny przedmiotu najmu oraz nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
6. Oświadczenie, że wszystkie prace remontowe zostaną wykonane zgodnie z przepisami prawa i stosownymi zezwoleniami.

VII. Kryterium oceny ofert i wybór oferty

1. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana ta która będzie oferowała najwyższą stawkę czynszu najmu oraz będzie zawierała wszystkie wymagane dokumenty.
2. Przy ofertach z jednakową wysokością stawki za 1 m2 stawki czynszu, Muzeum wezwie oferentów do złożenia ofert dodatkowych (zwiększenia stawki).

VIII. Formalności przed zawarciem umowy

1. Najpóźniej w dniu podpisania umowy, jednak przed jej zawarciem, Oferent zobowiązany będzie do wpłacenia kaucji. Wysokość kaucji ustala się na kwotę stanowiącą równowartość trzykrotności pełnej wysokości miesięcznego czynszu brutto, określonego zgodnie z umową najmu.
2. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy Oferent zobowiązany będzie złożyć Muzeum poświadczone za zgodność z oryginałem kopie aktualnych, opłaconych polis od odpowiedzialności cywilnej w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej na kwotę min. 200 000,00 PLN.
3. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania:
    a. umowa licencyjna ZAiKS,
    b. koncesja na alkohol,
    c. SANEPID,
    d. umowę na wywóz odpadów,
    e. inne wymagane.
4. Odpowiednie dokumenty Najemca przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu.

IX KLAUZULA RODO:

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO", Muzeum Sztuki w Łodzi informuje, że:
    a) Dane kontaktowe administratora danych: Muzeum Sztuki w Łodzi ul. Więckowskiego 36, 90-734 Łódź, Polska; email: muzeum@msl.org.pl; tel. 42 6338273.
    b) Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych Osobowych (IODO): Radosław Rutkowski email: iodo@msl.org.pl.
    c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z niniejszym postępowaniem;
    d) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o wniosek o udostępnienie informacji publicznej;
    - Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania przetargowego w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
    - posiada Pani/Pan:
        – na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
        – na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych *;
        – na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO **;

- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

- nie przysługuje Pani/Panu:
  - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
  - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
  - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

2. Oferent, wypełniając obowiązki informacyjne wynikający z art. 13 lub art. 14 RODO względem osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu ubiegania się o najem lokalu w tym postępowaniu składa stosowne oświadczenie zawarte w Formularzu ofertowym.

Zastępca Dyrektora ds. Promocji i Upowszechniania
Muzeum Sztuki w Łodzi
dr Leszek Karczewski

Leszek Karczewski

Elektronicznie podpisany przez Leszek Karczewski
Data: 2026.11.13 14:03:01 +01'00'

Załącznik Nr 1

Nazwa Oferenta _____

Adres Oferenta _____

NIP _____

TEL. _____

e-mail _____

Muzeum Sztuki w Łodzi
ul. Więckowskiego 36
90-734 Łódź

Formularz ofertowy

Przetarg na najem lokalu przeznaczonego na prowadzenie kawiarni w obiekcie ms2.

1. W nawiązaniu do ogłoszenia przetarg pisemny nieograniczony na wynajem lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. Ogrodowej 19 w Łodzi – kawiarnia, na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie małej gastronomii – kawiarni/restauracji/bistra,
   oferujemy miesięczny czynsz najmu

   w wysokości ……zł netto za 1 m2,
   słownie:
   …….
2. Oświadczam, że zapoznałem się z „Warunkami przetargu" i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
3. Oświadczam, iż dokonałem oględzin przedmiotu najmu i że znany jest mu stan prawny, techniczny i funkcjonalny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
4. Oświadczam, że wszelkie dane zawarte w niniejszej ofercie odpowiadają rzeczywistości i złożone zostały przeze mnie zgodnie z prawdą.
5. Oświadczam, że wszystkie prace remontowe zostaną wykonane zgodnie z przepisami prawa i stosownymi zezwoleniami.
6. Oświadczam, że wykonam adaptację i remont lokalu na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od Muzeum.
7. Oświadczam, że jestem związany niniejszą ofertą 30 dni kalendarzowych od dnia złożenia oferty.
8. Oświadczam, że wypełniłem obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskałem w celu ubiegania się o najem lokalu w niniejszym postępowaniu.
9. Oświadczam, że nie zachodzą wobec mnie / reprezentowanego przeze mnie podmiotu przesłanki wykluczenia z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych

rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. z 2025 r. poz. 514 z późn. zm.).

10. Złączniki:

    ……

    ……

    ……

_____	_____
Miejscowość,	Data (podpis upoważnionego przedstawiciela Oferenta)