



UNIWERSYTECKIE CENTRUM KLINICZNE
WARSZAWSKIEGO UNIWERSYTETU MEDYCZNEGO
Dziecięcy Szpital Kliniczny im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego
w Warszawie

DZIAŁ ADMINISTRACYJNO - GOSPODARCZY

Warszawa, dnia 06 października 2025r.

Do wszystkich uczestników konkursu

Dotyczy: Konkursu ofert na dzierżawę kompleksu pomieszczeń o powierzchni 386,19 m² do prowadzenia restauracji ogólnodostępnej w budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego UCK WUM przy ul. Żwirki i Wigury 63A, 02-091 Warszawa

W związku z wpływieniem pytań do w/w konkursu Wydzierżawiający udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie nr1: Zwracamy się z prośbą o umieszczenie dokumentu załącznik nr 2 - rzut powierzchni w wersji pdf. Lub inny dokument, który pozwoliłby sporządzić projekt/wizualizacji pomieszczeń.

Odpowiedź: na stronie internetowej został zamieszczony dokument w wersji pdf.

Pytanie nr 2: Czy istnieje możliwość przedłużenia umowy ponad to co zostało zawarte w dokumentacji konkursowej, w związku z dużymi nakładami finansowymi.

Odpowiedź: W związku z ewentualnym poniesieniem dużych nakładów finansowych nie ma możliwości przedłużenia umowy.

Pytanie nr 3: W związku z pozostawieniem przez poprzedniego Wykonawcę bardzo zniszczonej podłogi w części „konsumenckiej” proszę o informację, czy to podłoga ma być wymieniona przez nowego Wykonawcę, a tym samym w kalkulowanie tego do oferty. Według oceny specjalistów podłoga wykazuje ślady znacznego zużycia i nie nadaje się do regeneracji/doczyszczenia.

Odpowiedź: Zamawiający nie wymaga wymiany wykładziny. Dopuszcza możliwość jej odmalowania bądź doczyszczania i położenia polimerów lub innych dostępnych na rynku metod.

Pytanie nr 4: Proszę o podanie dostępnej mocy w pomieszczeniach kuchni, celem zaprojektowania odpowiednich urządzeń.

Odpowiedź: Zamawiający załącza wyciąg z dokumentacji elektrycznej obszaru restauracji DSK.

Siedziba: ul. Banacha 1a, 02 – 097 Warszawa
Adres do korespondencji:
ul. Żwirki i Wigury 63A, 02 – 091 Warszawa
NIP: 522-00-02-529, REGON: 000288975
KRS: 0000073036
tel. 22 317 98 26, fax 22 317 90 27
e-mail: paulina.dudek@uckwum.pl
www.uckwum.pl

Zakłady lecznicze UCK WUM:

- Centralny Szpital Kliniczny / Przychodnia Specjalistyczna Banacha, ul. Banacha 1a, 02 – 097 Warszawa
- Dziecięcy Szpital Kliniczny im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego w Warszawie / Przychodnia Specjalistyczna dla Dzieci, ul. Żwirki i Wigury 63A, 02 – 091 Warszawa
- Szpital Kliniczny Dzieciątka Jezus / Przychodnia Specjalistyczna Lindleya, ul. W. H. Lindleya 4, 02 – 005 Warszawa

Pytanie nr 5: Czy na kuchni/budynku wykonawcy jest separator tłuszczu, który ma być czyszczony cyklicznie przez Wykonawcę. Jeżeli tak jaka jest jego pojemność i jak często opróżniał były Wykonawcy.

Odpowiedź: Instalacja kanalizacji jest wyposażona w separator. Opróżnianie separatora jest realizowane po stronie Zamawiającego i następuje refakturowanie w koscie około 1000 zł. Dotychczasowa częstotliwość opróżniania to co dwa miesiące. W tym zakresie wskazuje się, że opróżnianie separatora będzie następowało nie rzadziej niż 1 raz na dwa miesiące lub częściej w zależności od potrzeb.

Pytanie nr 6: Czy wentylacja mechaniczna jest sprawna. Jak często i po czyjej stronie są przeglądy w tym wymiana filtrów.

Odpowiedź: Wentylacja jest sprawna. Obsługa central wentylacyjnych znajduje się po stronie Zamawiającego. W tym zakresie nastąpi refakturowanie kosztu filtrów wentylacyjnych zamontowanych w instalacji wentylacyjnej, zgodnie z cenami filtrów z aktualnie w danym okresie obowiązującej umowy. Częstotliwość wymiany filtrów w zależności od ich rodzaju i umiejscowienia w urządzeniach (wstępne, wtórne, wyciągowe) i waha się od około 1-2 razy na rok (w zakresie filtrów wtórnych) do około 3 - 4 razy na rok (w zakresie filtrów wstępnych i wyciągowych).

W zakresie Najemcy, w ramach obsługi instalacji wentylacyjnej znajduje się regularne:

- (min. 1 raz na miesiąc) gruntowne czyszczenie kasetonów sufitu gastronomicznego, rynnowych konstrukcji wsporczych sufitu gastronomicznego wraz z elementami do których są przymocowane, koryt odpływowych sufitu gastronomicznego z zanieczyszczeń unoszonych z wyciąganym powietrzem, takich jak tłuszcz itd.

- (min. 1 raz na miesiąc) gruntowne czyszczenie wszystkich nawiewników i wywiewników z całego obszaru najmu, usuwając takie zanieczyszczenia jaka np. kurz itd.

Pytanie nr 7: Czy kanalizacja jest drożna.

Odpowiedź: Tak, kanalizacja jest drożna.

Pytanie nr 8: Od kiedy Zamawiający oczekuje uruchomienia bufetu.

Odpowiedź: UCK WUM oczekuje uruchomienia restauracji w jak najkrótszym czasie od podpisania umowy. Jednak nie później niż od dnia 01 grudnia 2025r.

Pytanie nr 9: Proszę o podanie miesięcznych kosztów za poszczególne media za ostatnie 12 miesięcy, którymi Zamawiający obciążał byłego wykonawcę.

Odpowiedź: Poniżej zestawienie faktur za media.

13 754,39	Refaktura za media VIII 2024 r.
13 873,42	Refaktura za media IX 2024 r.
16 600,97	Refaktura za media X 2024 r.
16 137,74	Refaktura za media XI 2024 r.
15 830,05	Refaktura za media XII 2024 r.
16 855,40	Refaktura za media I 2025 r.
13 670,04	Refaktura za media II 2025 r.
15 351,66	Refaktura za media III 2025 r.
14 942,55	Refaktura za media IV 2025 r.
24 011,43	Refaktura za media V-VI 2025 r.
12 147,87	Refaktura za media VII 2025 r.

Pytanie nr 10: Proszę o informację, ile według Zamawiającego powinno być osób do pracy w ciągu jednego dnia, aby obsługa bufetu przebiegała płynnie.

Odpowiedź: UCK WUM nie ingeruje w obsługę dzierżawionego lokalu. Jednakże usługa powinna być płynnie realizowana, nie powodująca dużych kolejek oczekujących.

Pytanie nr 11: Proszę o informację, czy Wykonawca będzie mógł dokonać kolportażu ulotek na terenie UCK WUM, tak aby poinformować o nowym Wykonawcy i zaprezentować nową ofertę
Odpowiedź: UCK WUM wyraża zgodę na umieszczenie plakatów reklamowych na tablicach ogłoszeniowych oraz dystrybucję ulotek w wyznaczonych miejscach przez UCK WUM.

Pytanie nr 12: W jakich dniach tygodnia oraz godzinach musi być czynny bufet.

Odpowiedź: Zgodnie z zapisami umowy § 1 pkt. 3

Pytanie nr 13: Jakie inne punkty gastronomiczne w tym maszyny vendingowe znajdują się na terenie Szpitala DSK. Informacja ta pozwoli oszacować potencjalny przychód.

Odpowiedź: W szpitalu znajdują się jeden kiosk ogólnospożywczy usytuowany na 1 piętrze oraz 8 automatów vendingowych usytuowanych na parterze: SOR, hol główny, Poliklinika.

Pytanie nr 14: Czy w p

Odpowiedź: Brak możliwości udzielenia odpowiedzi na tak zadane pytanie.

Pytanie nr 15: Prosimy o potwierdzenie czy cena najmu będzie jedynym kryterium służący porównaniu ofert.

Odpowiedź: **Cena 100 % jest jedynym kryterium.**

Pytanie nr 16: Zgodnie z zapisami SWZ w Rozdziale IV. Pkt. 1 Wydzierżawiający wskazuje, że zawarcie umowy dzierżawy jest przewidziane na okres 24 miesięcy. Jednocześnie w projektowych postanowieniach umowy w §8 wskazane jest, że umowę zawiera się na okres 35 miesięcy. Prosimy o ujednolicenie zapisów i wskazanie jaki jest przewidziany czas dzierżawy.

Odpowiedź: **UCK WUM informuje, że umowa zawarta będzie na okres 24 miesięcy. W projekcie umowy doszło do omyłki pisarskiej, którą to UCK WUM poprawił i zamieścił na stronie internetowej.**

Pytanie nr 17: Zgodnie z zapisami § 4 ust. 2 oraz § 6 ust. 4 umowy, jako Dzierżawca jesteśmy zobowiązani do wykonania wszelkich prac adaptacyjnych i dostosowawczych na własny koszt i ryzyko. Jednocześnie, pragniemy zwrócić uwagę na § 6 ust. 2 i 3 umowy, które stanowią, że Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek poniesionych przez nas nakładów, a jako Dzierżawca rzekamy się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

Planowane przez nas prace, niezbędne do uruchomienia restauracji o wysokim standardzie, będą wiązały się ze znaczącymi nakładami finansowymi. Okres trwania umowy, określony w § 8 na 35 miesięcy, może okazać się niewystarczający do uzyskania zwrotu z tak dużej inwestycji, która po zakończeniu umowy pozostanie bezzwrotnie na rzecz Wydzierżawiającego.

W związku z powyższym, zwracamy się z uprzejmym zapytaniem:

Czy w świetle konieczności poniesienia znaczących i bezzwrotnych kosztów adaptacji lokalu, byłoby Państwo otwarci na renegocjację okresu obowiązywania umowy i jego wydłużenie ponad wskazane w § 8 35 miesięcy? Zabezpieczenie dłuższego okresu dzierżawy pozwoliłoby nam na realizację inwestycji na najwyższym poziomie, z korzyścią dla wizerunku i oferty Państwa placówki.

W przypadku wyrażenia zgody prosimy o dopisanie do projektowych postanowień umowy, że umowę zawiera się na okres 24 m-cy/35 m-cy lub do czasu uzyskania zwrotu inwestycji poniesionej przez Dzierżawcę. Koszty

inwestycji zostaną udokumentowane przez Dzierżawcę i będą odnosić się tylko do nakładów, których wykonawca nie będzie mógł zabrać lub wykorzystać w innych lokalizacjach.

Odpowiedź: Okres obowiązywania umowy nie podlega negocjacji, nie zostanie wydłużony o kolejny okres. Czas trwania całej umowy wynosi 24 miesiące.

Pytanie nr 18: W związku z koniecznością przedstawienia projektu/wizualizacji pomieszczeń zwracamy się z uprzejmą prośbą o przedłużenie terminu składania ofert do dnia 10-10-2025 r. Jesteśmy w trakcie opracowywania kompleksowej koncepcji, która obejmuje nie tylko ofertę handlową, ale również szczegółowy projekt architektoniczny i wizualizację przyszłej restauracji. Mając na uwadze specyfikę i prestiż lokalizacji, jaką jest Dziecięcy Szpital Kliniczny, pragniemy, aby przedstawiony przez nas projekt był na najwyższym poziomie – zarówno pod względem estetycznym, jak i funkcjonalnym. Chcemy stworzyć miejsce przyjazne pacjentom, ich rodzinom oraz personelowi szpitala.

Przygotowanie tak starannej dokumentacji, wymagającej koordynacji prac projektantów wnętrz oraz technologów gastronomii, wykracza poza standardowe ramy czasowe. Jesteśmy przekonani, że dodatkowy czas przełoży się na jakość naszej oferty, a Państwu pozwoli na podjęcie decyzji w oparciu o w pełni dopracowany i przemyślany materiał.

Liczymy na Państwa zrozumienie i przychylenie się do naszej prośby, która poddyktowana jest dążeniem do przedstawienia oferty najlepiej odpowiadającej potrzebom i randze Państwa placówki.

Odpowiedź: Termin składania ofert został przysunięty na dzień 08 października 2025r. godz. 10:00.

Ważne

W zakresie najemcy znajduje się obowiązek bieżącej konserwacji i naprawy oraz dbanie o wszelkie elementy wyposażenia budowlanego, instalacyjnego i wykończeniowego znajdujące się w obszarze najmu. W przypadku wykonywania naprawa, standard i zastosowana technologia naprawy wymaga zaakceptowania ze strony Zamawiającego. Jako przykład wskazujemy np.: naprawa uszkodzeń ścian i drzwi, naprawa fug w płytkach, naprawa instalacji wodnej i kanalizacji itd.

W zakresie najemcy znajduje się wymiana źródeł światła takich jak żarówki, świetlówki itp.

Z-ca KIEROWNIKA
Dział Administracyjno-Gospodarczy
DSK i CSK UCK WUM
Paulina Dudek
Paulina Dudek