

REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO OTWARTEGO

**Prowadzonego w trybie art. 70¹ – 70⁵ kodeksu cywilnego w przedmiocie:
Najmu 57m² lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
usługowo - gastronomicznej**

Część ogólna

§1.

Podstawę prawną niniejszego przetargu stanowią:

- 1) art. . 70¹ – 70⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16,poz 93 z póź. zm.)
- 2) art. 54 ust. 1-3 z zastrzeżeniem art.1 ust 4i5 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (tekst jednolity Dz.U. z 2025r. poz. 129)
- 3) Uchwała Rady Społecznej Nr 6/2025 z dnia 20 marca 2025r. w sprawie wyrażenia opinii na najem powierzchni lokalu użytkowego przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Oławie oraz wyrażonej przez Zarząd Powiatu zgody w formie uchwały Nr 203/2025 z dnia 10 kwietnia 2025r.
4. §2 w związku z §5 ust. 3 pkt. b oraz pkt 5 Uchwały nr XX/102/2016 z dnia 25 maja 2016r. Rady Powiatu w Oławie w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych w Zespole Opieki Zdrowotnej w Oławie zmienioną uchwałą nr XIX/117/2020r. Rady Powiatu w Oławie z dnia 20 maja 2020r.
5. Uchwała Nr XXVIII/143/2017 Rady Powiatu w Oławie w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu oławskiego z dnia 25 stycznia 2017r. w związku z art. 54 Ustawy działalności leczniczej z 15 kwietnia 2011 r. (Dz.U. z 2025, poz. 129)

§2.

1. Regulamin normuje zasady i tryb postępowania w przetargu pisemnym otwartym oraz w szczególności:
 - przedmiot przetargu,
 - warunki uczestnictwa oferentów,
 - kryteria i sposób oceny ofert.
2. Przetarg organizowany jest przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Oławie, ul. K. Baczyńskiego 1 zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Wrocław – Fabryczna we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000162172, NIP 912-16-50-658, REGON 000306816 zwanego „Organizatorem” reprezentowanym przez:
Dyrektora - **Andrzeja Dronsejko**
3. Przetarg ma celu zawarcie umowy.

§3.

Organizator informuje o przetargu poprzez opublikowanie ogłoszenia o przetargu, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu:

- na stronie internetowej pod adresem www.zozolawa.wroc.pl
- na stronie internetowej starostwa powiatowego pod adresem : www.starostwo.olawa.pl
- na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego w Oławie

Określenie przedmiotu przetargu

§4.

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem o powierzchni 57 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – gastronomicznej w postaci - kiosku/baru. Pomieszczenia zlokalizowane są na parterze budynku szpitala z osobnym niezależnym wejściem. Najem przewidziany jest na okres 3 lat.
2. Wizję lokalną można dokonać po uprzednim uzgodnieniu terminu, tel: **71 301 13 11** lub **71 301 13 15**

Warunki uczestnictwa w przetargu

§5.

W przetargu mogą wziąć udział podmioty, które spełniają następujące warunki:

1. Wnoszą **wadium** w terminie i w sposób oznaczony przez Organizatora w Regulaminie o przetargu.
2. **Zobowiązują się do:**
 - a) Najmu **57m²** powierzchni użytkowej lokalu (w tym pomieszczenie szatni dla personelu wraz z węzłem sanitarnym) w okresie do 3 lat celem prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na:
prowadzeniu działalności usługowo – gastronomicznej – kiosku/baru, w stosunku do której **Wynajmujący** oczekuje wprowadzenia do sprzedaży w szczególności:
 - ciepłe posiłki
 - warzywa i sałatki, owoce
 - pieczywo (chleb, bułki, drożdżówki, pączki, ciasta ,
 - nabiał
 - kanapki,
 - wyroby wędliniarskie i garmażeryjne,
 - napoje (kawa, herbata, woda, soki), słodczyce, inne artykuły spożywcze w zależności od potrzeb klienta
 - prasa w zależności od możliwości,
 - zapewnienia ciągłości sprzedaży świeżych produktów w godzinach otwarcia baru,
 - b) umożliwienie zamówienia posiłku telefonicznie z dostawą na oddział lub do biura, również na wynos,
 - c) do uruchomienia baru/kiosku w terminie do 2 tyg. licząc od daty zawarcia umowy,
 - d) zaoferują czynsz najmu wyższy lub równy cenie wywoławczej, który wynosi **60,00 zł/m²** (sześćdziesiąt złotych), czynsz najmu za dalsze okresy będzie liczony miesięcznie za 1m² na podstawie złożonej oferty. Podane ceny są wielkościami netto i obciążone są podatkiem VAT 23%.

Wymagane dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnienie warunków uczestnictwa w przetargu

§6.

1. Formularz ofertowy według wzoru zał. nr 2 do Regulaminu oraz projekt umowy najmu zał. nr 3
2. Podpisany projekt umowy najmu z parafowaną każdą stroną – załącznik nr 3 do Regulaminu
3. Potwierdzenia wpłaty wadium przetargowego.

Wadium

§7.

1. ZASADY WNOSZENIA WADIUM

Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wpłacenia wadium w wysokości **2000,00 PLN** (dwa tysiące złotych) **3 dni przed upływem terminu składania ofert.**

- a) przelewem na konto Organizatora:

Bank Spółdzielczy w Oławie Nr 23 9585 0007 0010 0006 9111 0003

W przypadku dokonania wpłaty wadium na rachunek bankowy, za datę wpłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego

- b) w kasie Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie z zaznaczeniem celu wpłaty „Przetarg na najem lokalu użytkowego celem prowadzenia usługi gastronomicznej” i handlu artykułami spożywczo – przemysłowymi,

2. ZASADY ZWROTU WADIUM

- a) Wadium wpłacone przez uczestników przetargu zostanie zwrócone niezwłocznie po zawarciu umowy lub unieważnieniu postępowania, lub po upływie terminu związania ofertą.

W ofercie należy podać numer konta, na który Organizator ma dokonać zwrotu wadium.

- b) Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet pierwszej opłaty z tytułu użytkowania powierzchni wynajmowanej.
- c) Wadium przepada na rzecz Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie w razie uchylenia się od zawarcia umowy przez oferenta, który wygrał przetarg.

Opis sposobu przygotowania oferty

§8.

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Do przetargu nie dopuszcza się złożenia więcej niż jednej oferty z tej samej sieci handlowo – gastronomicznej.
2. Oferty składa się w formie pisemnej. Organizator nie dopuszcza składania ofert w formie fax-u czy też drogą elektroniczną.
3. Ofertę należy przygotować w następujący sposób:
 - a) oferta musi być przygotowana w języku polskim, w jednym egzemplarzu,
 - b) powinna być złożona w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompletowanie w zabezpieczonym odpowiednio opakowaniu zaadresowanym do Organizatora w sposób następujący:

**Zespół Opieki Zdrowotnej w Oławie
Ul. K. Baczyńskiego 1
55-200 Oława**

z czytelnym dopiskiem:

„ Przetarg na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – kiosku/baru”

1. Wszystkie zapisane strony oferty powinny być ponumerowane oraz parafowane przez osobę/y reprezentującą Oferenta w przetargu zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny Oferenta lub na podstawie dołączonego pełnomocnictwa.
2. Dokumenty dołączone do oferty mogą być przedłożone w formie kserokopii dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.
3. Organizator może zażądać przedstawienia oryginału dokumentu, w przypadku gdy kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej zgodności z oryginałem , a Organizator sprawdzić jej prawdziwości w inny sposób.
4. Oferta musi być podpisana przez osobę/y upoważnioną/ne do reprezentowania Oferenta na podstawie dokumentu określającego status prawny Oferenta lub pełnomocnictwa. W przypadku gdy upoważnionych jest kilka osób, dokumenty dołączone do oferty muszą być podpisane przez wszystkie te osoby. W tym celu należy do oferty dołączyć:
 - a) Dokument potwierdzający wpis do odpowiedniego rejestru działalności gospodarczej (ewidencja działalności gospodarczej lub KRS – wystawione nie wcześniej niż 6 m-cy) przed upływem składania ofert.
5. Oferent może przed upływem składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
6. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty
7. Oferent może zgłosić się do Organizatora przetargu o wyjaśnienie treści warunków oraz wątpliwości związanych ze sposobem przygotowania i złożenia oferty. Wyjaśnienia zostaną złożone na piśmie o ile zapytanie wpłynie najpóźniej **na 5 dni** przed złożeniem oferty. Po tym terminie Organizator nie odpowiada na żadne zapytania oferentów.
8. Organizator przetargu może wezwać w wyznaczonym przez siebie terminie do złożenia wyjaśnień dotyczących oświadczeń i dokumentów załączonych do oferty lub usunięcia braków formalnych oferty.
9. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora w budynku administracji – parter (sala konferencyjna) **28.05.2025 r. o godz. 10:15**
10. Okres związania z oferta wynosi 30 dni

Tryb przeprowadzenia przetargu

§9.

1. Przetarg przygotowuje i prowadzi Komisja przetargowa powołana spośród pracowników Organizatora odrębnym Zarządzeniem Dyrektora Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie, w składzie co najmniej trzyosobowym.

2. Komisja prowadzi przetarg zgodnie z ogłoszeniem, postanowieniami Regulaminu oraz przepisami Kodeksu Cywilnego.
3. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej:

Część jawna przetargu odbywa się w obecności Oferentów, w trakcie której komisja przetargowa:

- a) Stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu.
- b) Ustala liczbę otrzymanych ofert.
- c) Przyjmuje dodatkowe wyjaśnienia lub oświadczenia w formie pisemnej zgłoszone przez oferenta.
- d) Otwiera koperty z ofertami podając:
 - o nazwę i adres oferenta, którego oferta jest otwierana,
 - o cenę za najem

Oferenci nieobecni na otwarciu ofert zostaną poinformowani o jego wyniku odrębnym pismem

Część niejawna przetargu

Komisja dokonuje szczegółowej analizy ofert pod względem ważności złożonych oświadczeń i dokumentów, zgodności z treścią Regulaminu, po czym dokonuje oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty lub ustala, że żadna z nich nie nadaje się do przyjęcia.

Kryteria i sposób oceny ofert

§10.

Oferty będą oceniane według niżej wymienionych kryteriów:

1. Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się wartość czynszu najmu należnego za cały okres najmu do 3 lat obliczony wg następującego wzoru

$$\text{Wartość czynszu} = 57\text{m}^2 \times \text{cena za } 1 \text{ m}^2$$

2. W przypadku złożenia jednakowych ofert Komisja przetargowa organizuje dodatkowy **przetarg ustny ograniczony** do oferentów, którzy złożyli wyżej wymienione oferty.
3. Komisja zawiadamia oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią jednakowych ofert.
4. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustne kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy §14 stosuje się odpowiednio
5. Organizator sporządza i podpisuje protokół (data podpisania protokołu jest datą zakończenia przetargu),
6. O wynikach przetargu wszystkich oferentów zawiadamia na piśmie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty składania ofert. Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza na podstawie kryteriów określonych w regulaminie, zostanie dodatkowo powiadomiony o terminie i miejscu podpisania umowy.
7. Organizator zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty

Zawarcie umowy

§11.

1. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej zgodnie z projektem umowy będącym załącznikiem nr 3 do Regulaminu oraz zaproponowanymi warunkami ofertowymi w terminie **nie krótszym niż 10 dni licząc od dnia ogłoszenia wyników postępowania**.
2. O miejscu i dokładnym terminie zawarcia umowy Wynajmujący powiadomi niezwłocznie wybranego oferenta.
3. **Umowa zawarta zostanie na okres 3 lat.**

Postanowienia końcowe

§12.

1. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w Ogłoszeniu i Regulaminie.

2. W przypadku uchylenia się oferenta, którego oferta została wybrana od zawarcia umowy, Wynajmujący wybierze najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert przetargowych.

§13.

W zakresie nienormowanym postanowieniami Regulaminu zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§14.

Wszelkie spory powstałe z wykonywania zobowiązań wynikających z treści regulaminu poddaje się pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Organizatora.

§15.

Każdy z oferentów jest związany treścią niniejszego Regulaminu.

§16.

Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia przez Dyrektora Zespołu Opieki zdrowotnej w Oławie.

Zatwierdzam Regulamin wraz z załącznikami:

1. wzór ogłoszenia o przetargu – zał. nr 1
2. Formularz ofertowy – zał. nr 2
3. Projekt umowy dzierżawy –zał. nr 3

Oława, dnia 14.05.2025

.....
Dyrektor ZOZ w Oławie