

REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO OTWARTEGO

**Prowadzonego w trybie art. 70¹ – 70⁵ kodeksu cywilnego w przedmiocie:
Dzierżawy 109m² lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie prywatnej apteki
ogólnodostępnej.**

Część ogólna

§1.

Podstawę prawną niniejszego przetargu stanowią:

- 1) 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)
- 2) Uchwała Rady Społecznej Nr 3/2025 z dnia 16 czerwca 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 253/2025 Zarządu Powiatu z dnia 18 czerwca 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](http://www.zozolawa.wroc.pl)
- na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego w Oławie
- na stronie starostwa powiatowego w Oławie

Określenie przedmiotu przetargu

§4.

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 109m² z przeznaczeniem na prowadzenie otwartej apteki leków gotowych i recepturowych wraz z przystosowaniem pomieszczeń do zagospodarowania, przeprowadzeniem prac adaptacyjnych i wyposażeniem pomieszczeń dla potrzeby uruchomienia i prowadzenia działalności. Pomieszczenia zlokalizowane są na parterze Przychodni po lewej stronie od wejścia głównego do budynku będącego w użytkowaniu Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie przy ul. K. Baczyńskiego 1. Dzierżawa przewidziana jest na okres 10 lat.
2. Opis techniczny lokalu można uzyskać w Dziale Organizacji i Zarządzania, pokój nr 8 parter w godzinach od 8:00 – 15:00 lub w sekretariacie Dyrektora w godzinach urzędowania. Istnieje również możliwość dokonania wizji lokalnej 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. Wnioską wadium w terminie i w sposób oznaczony przez Organizatora w Regulaminie i w Ogłoszeniu o przetargu.
2. **Zobowiązują się do:**
 - Wynajmu 109m² powierzchni użytkowej lokalu w okresie 10 lat celem zaadoptowania dla potrzeb uruchomienia i prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu apteki ogólnodostępnej,
 - do uruchomienia działalności w terminie nie dłuższym niż 1 m-c licząc od daty zawarcia umowy,
 - przeprowadzenia na własny koszt prac adaptacyjnych, aranżacji wnętrz i wyposażenia pomieszczeń dla potrzeb uruchomienia i prowadzenia działalności gospodarczej. Aranżacje wnętrz sali ekspedycyjnej **Najemca** przeprowadzi po uprzednim uzgodnieniu z **Wynajmującym**
 - zaoferują czynsz najemny wyższy lub równy cenie wywoławczej który wynosi **170 PLN** (sto siedemdziesiąt złotych), Podane ceny są wartościami netto i zostanie do nich dodany podatek VAT 23%.
 - pokrycia co miesiąc kosztów zużycia energii elektrycznej.

Wymagane dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnienie warunków uczestnictwa w przetargu

§6.

1. Formularz ofertowy według wzoru zał. nr 2 do Regulaminu
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 **30.000,00 PLN** (trzydzieści tysięcy złotych) **do dnia 08.07.2025r.:**

- przelewem na konto Organizatora:
Bank Spółdzielczy w Oławie Nr 23 9585 0007 0010 0006 9111 0003
- w kasie Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie z zaznaczeniem celu wpłaty „Przetarg na najem lokalu użytkowego celem prowadzenia apteki ogólnodostępnej”
- gwarancjach bankowych, na którym Oferent deponuje środki finansowe zdolne do pokrycia wadium w/w wysokości. Wadium wnoszone w formie innej niż pieniądź, Oferent dołącza do oferty w firmie oryginału.

2. ZASADY ZWROTU WADIUM

- 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.

- 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.
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:
 - Oferta musi być przygotowana w języku polskim, w jednym egzemplarzu,
 - 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 ogólnodostępnej apteki leków gotowych i recepturowych”

- 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.
- Dokumenty dołączone do oferty mogą być przedłożone w formie kserokopii dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.
- 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.
- 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) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub
 - b) aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego z części dotyczącej rejestru przedsiębiorstw wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem składania ofert.
- Oferent może przed upływem składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
- Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty
- 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.
- Organizator konkursu ofert może wezwać w wyznaczonym przez siebie terminie do złożenia wyjaśnień dotyczących oświadczeń i dokumentów załączonych do oferty lub usunięcia braków formalnych oferty.
- Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora w budynku administracji – parter (sala konferencyjna)
11.07.2025 r. o godz. 10:15

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:

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

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

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

Cześć 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:

- Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się wartość czynszu najemnego należnego za 1 miesiąc najmu 1m² pow.

Wartość oferty- cena za 1m² (109 m² x czynsz za 1 m²) – 80 punktów
- dostępność dla pacjentów i asortyment – 20 punktów

W przypadku złożenia jednakowych ofert Komisja przetargowa organizuje dodatkowy **przetarg ustny ograniczony** do oferentów, którzy złożyli wyżej wymienione oferty.

- Komisja zawiadamia oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią jednakowych ofert.
- 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 (Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 14 września 2004r na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r.poz 1899) w spr. sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).
- Organizator sporządza i podpisuje protokół (data podpisania protokołu jest datą zakończenia przetargu),
- 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.
- 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. Warunkiem podpisania umowy jest posiadanie przez oferenta zezwolenia na prowadzenie apteki wydanego na podstawie art.99 ust.1 ustawy z dnia 06.09.2001r. prawo farmaceutyczne (Dz.U. z 2024r. poz.686),

2. O miejscu i dokładnym terminie zawarcia umowy **Wynajmujący** powiadomi niezwłocznie wybranego oferenta.

3 Umowa zawarta zostanie na okres 10 lat

4. Okres związania z ofertą wynosi 30 dni.

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 Sadu 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 umowy –zał. nr 3

Oława, dnia

.....
Dyrektor ZOZ w Oławie