

REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO OTWARTEGO

Prowadzonego w trybie art. 70¹ – 70⁵ Kodeksu cywilnego w przedmiocie najmu 57 m² lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo-gastronomicznej

§ 1

Część ogólna

Podstawę prawną niniejszego przetargu stanowią:

1. art. 70¹ – 70⁵ Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. 2025.1071 z późn. zm.),
2. art. 54 ust. 1-3 z zastrzeżeniem art. 1 ust 4 i 5 Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz. U.2025.450),
3. Uchwała Rady Społecznej Nr 6/2025 z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie wyrażenia opinii dot. wynajmu w trybie bezprzetargowym powierzchni użytkowej pomieszczeń baru celem prowadzenia działalności usługowo gastronomicznej – bufetu/baru na okres do 3 lat,
4. Uchwała Nr 202/2025 Zarządu Powiatu w Oławie z dnia 10 kwietnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody dotyczącej wynajmu w trybie bezprzetargowym powierzchni 57 m² celem prowadzenia działalności usługowo gastronomicznej – bufetu/baru na okres do 3 lat,
5. § 2 w związku z § 5 ust. 3 pkt. b oraz pkt 5 Uchwały nr XX/102/2016 z dnia 25 maja 2016 r. Rady Powiatu w Oławie w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych w Zespole Opieki Zdrowotnej w Oławie zmienionej Uchwałą nr XIX/117/2020 r. Rady Powiatu w Oławie z dnia 20 maja 2020 r.,
6. Uchwała Nr XXVIII/143/2017 Rady Powiatu w Oławie w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu oławskiego z dnia 25 stycznia 2017 r. w związku z art. 54 Ustawy o działalności leczniczej z 15 kwietnia 2011 r. (t.j. Dz. U.2025.450).

§ 2

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

§ 3

Organizator informuje o przetargu poprzez opublikowanie zapytania ofertowego, które stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu:

- a. na stronie internetowej pod adresem www.zozolawa.wroc.pl,
- b. na stronie internetowej Starostwa Powiatowego pod adresem: www.bip.starostwo.olawa.pl.

§ 4

Określenie przedmiotu przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem o powierzchni 57 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej o charakterze gastronomicznym w postaci punktu gastronomicznego. Pomieszczenia zlokalizowane są na parterze budynku Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie. Najem przewidziany jest na okres 35 miesięcy.
2. Wizji lokalnej można dokonać po uprzednim uzgodnieniu terminu, tel: 71 301 13 15.

§ 5

Warunki uczestnictwa w przetargu

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

1. Wniosą wadium w terminie i w sposób oznaczony przez Organizatora w Regulaminie przetargu.
2. Zaoferują czynsz najmu wyższy lub równy cenie wywoławczej, która wynosi 29,00 zł/m² (dwadzieścia dziewięć złotych). Czynsz najmu w okresie obowiązywania umowy będzie liczony wg stawki w złożonej ofercie. Podane ceny są wielkościami netto i zostanie do nich doliczony podatek VAT 23%.
3. Zobowiążą się do:
 - a) najmu 57 m² powierzchni użytkowej lokalu na okres 35 miesięcy celem prowadzenia działalności gospodarczej w postaci punktu gastronomicznego, w stosunku do którego Wynajmujący oczekuje prowadzenia sprzedaży świeżych i zróżnicowanych produktów, dostosowanych do potrzeb klientów,
 - b) zapewnienia ciągłości sprzedaży w godzinach porannych i popołudniowych,
 - c) uruchomienia punktu gastronomicznego w terminie do 3 tyg. od daty zawarcia umowy.

§ 6

Wymagane dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnienie warunków uczestnictwa w przetargu.

1. Formularz ofertowy według wzoru zał. nr 2 do Regulaminu.
2. Podpisany wzór umowy najmu z zaparafowaną każdą stroną – załącznik nr 3 do Regulaminu.
3. Potwierdzenie wpłaty wadium przetargowego.

§ 7

Wadium

1. Zasady wnoszenia wadium:

Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wpłacenia wadium w wysokości 2 000,00 zł (dwóch tysięcy złotych) najpóźniej 3 dni przed upływem terminu składania ofert w następujący sposób:

- a. przelewem na konto Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie: Bank Spółdzielczy w Oławie Nr 23 9585 0007 0010 0006 9111 0003 tytułem „Najem lokalu użytkowego celem prowadzenia punktu gastronomicznego”. Za datę wpłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego ZOZ w Oławie lub
- b. w kasie Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie z zaznaczeniem celu wpłat: „Najem lokalu użytkowego celem prowadzenia punktu gastronomicznego”.

2. Zasady zwrotu wadium:

- a. Wadium wpłacone przez uczestników przetargu zostanie zwrócone Oferentom, których oferta nie została wybrana, niezwłocznie po zawarciu umowy lub unieważnieniu postępowania, tj. po upływie terminu związania ofertą stosownie do art. 70³ § 1 k.c.
- b. W ofercie należy podać numer konta, na który Organizator ma dokonać zwrotu wadium.
- c. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet pierwszej opłaty z tytułu użytkowania powierzchni wynajmowanej.
- d. Wadium przepada na rzecz Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie w razie uchylenia się od zawarcia umowy przez Oferenta, który wygrał przetarg.

§ 8

Opis sposobu przygotowania oferty

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 i drogą elektroniczną.
3. Ofertę należy przygotować w następujący sposób:
 - a. oferta musi zostać przygotowana w języku polskim, w jednym egzemplarzu,
 - b. oferta powinna zostać złożona w zabezpieczonym odpowiednio opakowaniu, uniemożliwiającym jej przypadkowe zdekompletowanie, zaadresowanym do Organizatora w sposób następujący:

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

z czytelnym dopiskiem:

„Oferta na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie punktu gastronomicznego”

4. Wszystkie zapisane strony oferty powinny być ponumerowane oraz zaparafowane przez osobę/y reprezentującą/e Oferenta w przetargu zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny Oferenta lub na podstawie dołączonego pełnomocnictwa.
5. Dokumenty dołączone do oferty mogą zostać 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.
6. Oferta musi zostać podpisana przez osobę/y upoważnioną/ne do reprezentowania Oferenta na podstawie pełnomocnictwa lub dokumentu określającego status prawny Oferenta. W przypadku, gdy upoważnionych jest kilka osób, dokumenty dołączone do oferty muszą zostać podpisane przez wszystkie te osoby. W tym celu należy do oferty dołączyć dokument potwierdzający wpis do odpowiedniego rejestru działalności gospodarczej (ewidencja działalności gospodarczej lub KRS) wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem składania ofert.
7. Oferent może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.
8. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
9. Oferent może zgłosić się do Organizatora przetargu o wyjaśnienie treści warunków oraz wątpliwości związanych ze sposobem przygotowania i złożenia oferty. Wyjaśnienia zostaną udzielone w formie pisemnej poprzez stronę internetową Organizatora, o ile zapytanie wpłynie najpóźniej na 5 dni przed złożeniem oferty na adres mailowy j.kopystynska@zozolawa.wroc.pl. Po tym terminie Organizator nie odpowiada na żadne zapytania Oferentów.
10. Organizator przetargu może wezwać Oferenta w wyznaczonym przez siebie terminie w celu złożenia wyjaśnień dotyczących oświadczeń i dokumentów załączonych do oferty lub usunięcia braków formalnych oferty.
11. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora w budynku administracji – parter, sala konferencyjna 01.10.2025 r. o godz. 11:00.
12. Okres związania ofertą wynosi 30 dni.

§ 9

Tryb przeprowadzenia przetargu

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:
 - a. Część jawna przetargu odbywa się w obecności Oferentów. W jej trakcie Komisja przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu, ustala liczbę otrzymanych ofert, przyjmuje zgłoszone przez Oferenta dodatkowe wyjaśnienia lub oświadczenia w formie pisemnej, 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.

- b. Część niejawną przetargu odbywa się bez Oferentów. Komisja przetargowa 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.

§ 10

Kryteria i sposób wyboru ofert

1. Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się miesięczną wartość czynszu najmu obliczoną wg następującego wzoru:

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

2. W przypadku złożenia jednakowych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony dla 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 ustnie 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 się 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

§ 11

Zawarcie umowy

1. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej zgodnie ze wzorem umowy będącym załącznikiem nr 3 do Regulaminu oraz zaproponowanymi warunkami ofertowymi w terminie nie dłuższym niż 10 dni od dnia ogłoszenia wyników postępowania.
2. O miejscu i dokładnym terminie zawarcia umowy Wynajmujący powiadomi niezwłocznie wybranego Oferenta.
3. Umowa zostanie zawarta na okres 35 miesięcy.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Przetarg jest ważny nawet w sytuacji wpłynięcia tylko jednej oferty spełniającej warunki określone w Ogłoszeniu i Regulaminie.

2. W przypadku uchylenia się Oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy, Wynajmujący wybierze najkorzystniejszą ofertę 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. Zapytanie ofertowe - załącznik nr 1
2. Formularz ofertowy - załącznik nr 2
3. Wzór umowy najmu - załącznik nr 3

Z-CA DYREKTORA
ds. Ekonomiczno-Administracyjnych
Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie

2 up. mgr Anna Kotala