

REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO OTWARTEGO

Prowadzonego w trybie art. 70¹ – 70⁵ Kodeksu cywilnego w przedmiocie najmu 222,23 m² lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej w zakresie okulistyki.

§ 1 Część ogólna

Podstawę prawną niniejszego przetargu stanowią:

1. art. 70¹ – 70⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 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. z 2025, poz.129)
3. Uchwała Rady Społecznej Nr 1/2025 z dnia 10.09.2025 r. w sprawie wyrażenia opinii na temat wynajmu na zasadzie współdzielenia 222,23 m² powierzchni zakładu na okres 10 lat z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej w zakresie okulistyki niekonkurencyjnej dla działalności szpitala oraz Uchwała Nr 310/2025 Zarządu Powiatu w Oławie z dnia 15.09.2025 r. w sprawie wyrażenia zgody w przedmiocie przeprowadzenia w trybie postępowania przetargowego pisemnego nieograniczonego konkursu ofert na wynajem na okres 10 lat powierzchni 222,23 m² na zasadzie współdzielenia na I piętrze budynku A szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej w zakresie okulistyki niekonkurencyjnej dla działalności szpitala.
4. § 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 Rady Powiatu w Oławie z dnia 20 maja 2020 r.
5. Uchwała Nr XXVIII/143/2017 Rady Powiatu w Oławie w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu olawskiego z dnia 25 stycznia 2017 r. 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, a w szczególności:
 - przedmiot przetargu,
 - warunki uczestnictwa oferentów,
 - 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 VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000162172,
NIP 912-16-50-658, REGON 000306816
zwany „Organizatorem” reprezentowany przez:
Dyrektora - **Andrzeja Dronsejkę**
3. Przetarg ma na 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 w Oławie **www.bip.starostwo.olawa.pl**

§ 4

Określenie przedmiotu przetargu

Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 222,23 m² celem prowadzenia działalności medycznej w zakresie okulistyki, działalności oddziału okulistyki zabiegowej wraz z przystosowaniem pomieszczeń, przeprowadzeniem prac adaptacyjnych, wyposażeniem pomieszczeń dla potrzeb uruchomienia i prowadzenia działalności. Pomieszczenia zlokalizowane są na I piętrze budynku A będącego w użytkowaniu Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie przy ul. K. K. Baczyńskiego 1. **Najem przewidziany jest na okres 10 lat.**

§ 5

Warunki uczestnictwa w przetargu

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

1. Wniosą wadium w terminie i w sposób oznaczony przez Organizatora w Regulaminie i w Ogłoszeniu o przetargu.
2. **Zobowiązują się do:**
 - wynajmowania 222,23 m² powierzchni użytkowej lokalu w okresie 10 lat celem prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług w zakresie okulistyki, na zasadzie współdzielenia pomieszczeń z oddziałem Okulistyki – Zespołem Chirurgii Jednego Dnia, tj. ich użytkowania zgodnie z harmonogramem określonym przez Wynajmującego:
 - w poniedziałek w godzinach 16:00-20:00
 - wtorek, środa, czwartek w godzinach 17:00-20:00
 - w piątek w godzinach 15:00-20:00
 - do uruchomienia działalności w terminie **do 1 m-ca od daty zawarcia umowy**,
 - przeprowadzenia na własny koszt prac adaptacyjnych, aranżacji wnętrz i wyposażenia pomieszczeń dla potrzeb uruchomienia i prowadzenia działalności gospodarczej,
 - zaoferują czynsz najmu wyższy lub równy cenie wywoławczej, która wynosi **38,00 zł/m²** (trzydzieści osiem złotych), czynsz najmu za dalsze okresy będzie liczony miesięcznie za 1 m² na podstawie złożonej oferty. Podane ceny są wielkościami netto i obciążone są podatkiem VAT 23%,
 - nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec oddziału Okulistyki – Zespołem Chirurgii Jednego Dnia i Specjalistycznej Poradni Okulistycznej działających w strukturze Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie w ramach świadczeń finansowanych z NFZ.

§ 6

Wymagane dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnienie warunków uczestnictwa w przetargu

1. Formularz ofertowy według wzoru zał. nr 2 do Regulaminu.
2. Podpisany projekt 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 **3 000,00 zł (trzy tysiące złotych) do dnia 17.11.2025 r.:**

- przelewem na konto Organizatora:

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

- w kasie Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie tytułem „Przetarg na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej w zakresie okulistyki” lub

2. Zasady zwrotu wadium.

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

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

- Wadium przechodzi 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.
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. K. Baczyńskiego 1
55-200 Oława**

z czytelnym dopiskiem:

**„Przetarg na najem lokalu użytkowego
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej w zakresie okulistyki”**

- 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.
- 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, gdy kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej zgodności z oryginałem.
- Oferta musi zostać 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 zostać 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 wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
- Oferent może przed upływem terminu 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 **5 dni** przed złożeniem oferty. Po tym terminie Organizator nie odpowiada na żadne zapytania Oferentów.

- Organizator przetargu może wezwać w wyznaczonym przez siebie terminie do złożenia wyjaśnień dotyczących oświadczeń i dokumentów załączonych do oferty lub usunięcia braków formalnych oferty.
- **Termin składania ofert do 24.11.2025 r. do godz. 15:00.**
- Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora – budynek A, parter (sala konferencyjna) **25.11.2025 r. o godz. 10:00.**

§ 9

Tryb przeprowadzenia przetargu

1. Przetarg przygotowuje i prowadzi komisja przetargowa powołana spośród pracowników Organizatora Zarządzeniem Dyrektora Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie, w składzie co najmniej trzysobowym.
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:

- 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.

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.

§ 10

Kryteria i sposób oceny ofert

Oferty będą oceniane według niżej wymienionych kryteriów:

Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się wartość czynszu najemnego należnego za 1 miesiąc obliczoną wg następującego wzoru:

$$\text{wartość czynszu} = 222,23 \text{ m}^2 \times \text{cena za } 1 \text{ m}^2$$

W przypadku złożenia jednakowych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy **przetarg ustny ograniczony** dla tych Oferentów.

- Komisja zawiadamia Oferentów o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią jednakowych ofert.
- 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 Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 14 września 2004 r w sprawie sposobu i trybu

przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) oraz art. 42 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

- Organizator sporządza i podpisuje protokół (data podpisania protokołu jest datą zakończenia przetargu).
- O wynikach przetargu komisja zawiadamia wszystkich Oferentów na piśmie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od terminu składania ofert. Oferent, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza na podstawie kryteriów określonych w regulaminie, zostanie powiadomiony o terminie i miejscu podpisania umowy.
- Organizator zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty.

§ 11

Zawarcie umowy

1. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej zgodnie z projektem będącym załącznikiem nr 3 do Regulaminu oraz zaproponowanymi warunkami ofertowymi w terminie **nie dłuższym 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 10 lat.**
4. Okres związania ofertą wynosi 30 dni.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Przetarg jest ważny nawet wtedy, gdy wpłynie tylko 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. Ogłoszenie o przetargu – zał. nr 1
2. Formularz ofertowy – zał. nr 2
3. Projekt umowy najmu – zał. nr 3

Oława, 30.10.2025 r.

.....
Dyrektor ZOZ w Oławie