

***Regulamin pisemnego przetargu wyboru Dzierżawcy na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku B cz. wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 18,60 m<sup>2</sup> na działalność handlowo – usługową.***

Teren Szpitala jest ogrodzony i całodobowo dozorowany przez pracowników Szpitala, wykorzystujących system telewizji przemysłowej z możliwością nagrywania i archiwizacji obrazu. Dojście do lokalu będącego przedmiotem dzierżawy od strony Alei Legionów oraz Placu Rodła. Na terenie Szpitala od godziny 22<sup>00</sup> do godziny 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.

**Dzierżawa lokalu użytkowego o powierzchni 18,60 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na parterze budynku B cz. wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową.**

**§ 1  
Podstawa prawna.**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm),
2. Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2018 r., poz. 2190 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.),
4. Uchwała z dnia 25 września 2018 roku Zarządu Województwa Śląskiego nr 2232/288/V/2018 w sprawie przyjęcia zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnymi publicznymi zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie, wraz z uchwałą z dnia 17 kwietnia 2019 r. Zarządu Województwa Śląskiego nr 804/36/VI/2019 w sprawie zmiany zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnymi publicznymi zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie,
5. Uchwała nr 36/2016 Rady Społecznej Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu z dnia 29 listopada 2016 r w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 4 w Bytomiu, w drodze przetargowej umów dzierżawy na czas do 3 lat dwóch pomieszczeń zlokalizowanych w budynku B cz. wysoka o łącznej powierzchni użytkowej 31,50 na działalność handlowo - usługową.

**§ 2**

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania w przetargu pisemnym w szczególności przedmiot przetargu, warunki uczestnictwa oferentów, warunki, jakie powinny spełniać oferty, miejsce i termin przeprowadzania przetargu, kryteria oceny ofert.
2. Przetarg jest organizowany przez **SP ZOZ Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 4**

w Bytomiu, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom, wpisany do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000054127, NIP: 626-25-10-567, REGON: 000296271, zwany w dalszej części „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez: **Dyrektora – dr n. med. Jerzy Pieniążek.**

3. Celem przetargu jest zawarcie umowy dzierżawy na czas do lat 3 przedmiotowego lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 18,60 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na parterze budynku B cz. wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową.

### § 3

#### Wszczęcie przetargu.

Przetarg wszczyna się poprzez opublikowanie przez Wydierżawiającego, ogłoszenia o przetargu (wzór ogłoszenia stanowi załącznik nr 3 do regulaminu), na stronie internetowej Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu (adres strony: [www.szpital4.bytom.pl](http://www.szpital4.bytom.pl)) oraz na tablicy ogłoszeń (brama główna od strony Alej Legionów 10) w siedzibie Wydierżawiającego.

### § 4

#### Przedmiot przetargu nieograniczonego.

Przedmiotem przetargu jest: zawarcie umowy dzierżawy lokalu użytkowego o powierzchni 18,60 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na parterze budynku B cz. wysoka z przeznaczeniem na **działalność handlowo – usługową np. sklep odzieżowy, z kosmetykami lub art. pierwszej potrzeby.**

Wydierżawiający **wyłącza możliwość prowadzenia działalności handlowo – usługowej, której przedmiotem byłyby art. spożywcze oraz napoje.**

1. Oferowany do wydierżawienia lokal użytkowy jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, CO, elektryczną. Przy przedmiotowym lokalu jest zlokalizowany węzeł sanitarny dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.  
W ramach czynszu Szpital udostępnia pracownikom Dzierżawcy węzeł sanitarny w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu.
2. Okres dzierżawy: **36 miesięcy od daty zawarcia umowy.**

### § 5

#### Sposób przygotowania oferty

1. Oferent sporządza ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi przez Wydierżawiającego w niniejszych szczegółowych warunkach przetargu.
2. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę dotyczącą przedmiotu dzierżawy. Złożenie przez oferenta więcej niż jednej oferty dotyczących przedmiotu dzierżawy skutkować będzie odrzuceniem wszystkich złożonych przez niego ofert.
3. Zaleca się przed złożeniem oferty dokonanie wizji lokalnej przedmiotu dzierżawy, po uprzednim uzgodnieniu jej terminu z Panem Jackiem Herbą tel. **32/396 46 15**, który jest osobą upoważnioną do porozumiewania się z Oferentami. Celem wizji jest sprawdzenie warunków technicznych związanych z przedmiotem umowy. Wizja lokalna nie jest

- warunkiem udziału w przetargu.
4. Oferta musi być sporządzona w języku **polskim, w jednym egzemplarzu, w formie pisemnej**. Wydzierżawiający nie dopuszcza składania ofert drogą elektroniczną lub w formie faksu. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane w formie oryginału, odpisu lub kopii wraz z tłumaczeniem na język polski, sporządzonym przez tłumacza przysięgłego.
  5. Oferta musi być podpisana przez osobę(y) upoważnioną(e) do reprezentowania Oferenta. Upoważnienie osób(y) do podpisania oferty musi bezpośrednio wynikać z dokumentów dołączonych do oferty. W przeciwnym razie do oferty należy dołączyć oryginał lub poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię stosownego pełnomocnictwa podpisaną przez osobę(y) do tego upoważnioną.
  6. Każda strona oferty powinna być ponumerowana i parafowana przez osobę podpisującą ofertę.
  7. Dokumenty wchodzące w skład oferty mogą być przedłożone w formie oryginałów lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Oferenta.
  8. Ofertę należy umieścić w kopercie, która będzie:
    - a) opatrzona dopiskiem:

***Dzierżawa na czas do lat 3 lokalu użytkowego o powierzchni 18,60 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na parterze budynku B cz. wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową.***

- b) zawierać nazwę i adres firmy (wraz z numerem telefonu)
  - c) zabezpieczona w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zapewniający jej nienaruszalność do dnia otwarcia ofert.
9. Złożone w ofercie dokumenty oraz kopie dokumentów nie podlegają zwrotowi.
  10. Oferent ponosi wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty wraz z wymaganymi dokumentami. Wydzierżawiający nie zwraca kosztów udziału w postępowaniu.
  11. Wydzierżawiający może wezwać pisemnie w wyznaczonym przez siebie terminie Oferenta(ów) do złożenia wyjaśnień dotyczących złożonej oferty.
  12. Wydzierżawiający może wezwać Oferenta(ów), którzy w określonym terminie nie złożyli wymaganych oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w przetargu lub, którzy złożyli dokumenty zawierające błędy, do ich uzupełnienia w wyznaczony terminie. Oferent na żądanie Wydzierżawiającego i w zakresie przez niego wskazanym jest zobowiązany wykazać odpowiednio, spełnienie warunków, o których mowa w § 6 przedmiotowego regulaminu.

## § 6

### **Warunki udziału w przetargu i dokumenty potwierdzające spełnienie tych warunków.**

1. Ofertę w przetargu mogą składać podmioty, które:
    - a) złożą jedną ofertę zgodnie z formularzem ofertowo - cenowym stanowiącym załącznik nr 1 do regulaminu.**
    - b) prowadzą działalność w zakresie objętym przedmiotem przetargu.**
- Wydzierżawiający uzna, że Oferent spełnia warunek, jeżeli będzie to wynikało z treści załączonych

do oferty dokumentów:

- **zaświadczenie** o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z KRS, którego termin nie przekroczył 6 miesięcy od dnia złożenia oferty,
- oryginał, kopia lub kserokopia potwierdzona za zgodność z oryginałem decyzji o nadaniu numeru NIP,
- oryginał, kopia lub kserokopia potwierdzona za zgodność z oryginałem decyzji o nadaniu numeru REGON,
- w przypadku spółki cywilnej – kopię umowy spółki.

**c) nie zalegają z opłacaniem podatków oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.**

Wydzierżawiający uzna, że Oferent spełnia warunek, jeżeli do oferty załączy potwierdzające stan faktyczny i prawny dokumenty:

- **zaświadczenie**, że nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne. Wydzierżawiający uzna spełnienie warunku na podstawie **zaświadczenia** z Urzędu Skarbowego i ZUS nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem oferty.
- **oświadczenie**, że nie prowadzi się względem nich postępowania upadłościowego, nie ogłoszono ich upadłości ani nie są w likwidacji – Wydzierżawiający uzna spełnienie warunku na podstawie **oświadczenia** Oferenta, które stanowi integralny załącznik nr 4 do regulaminu.

**d) dysponują odpowiednim potencjałem techniczno – organizacyjnym.**

Wydzierżawiający uzna, że Oferent spełnia warunek, jeżeli do oferty załączy potwierdzające stan faktyczny i prawny dokumenty:

- **oświadczenie**, że wykona w terminie do **21 dni** od dnia zawarcia umowy dzierżawy, **w własnym zakresie i na własny koszt prace adaptacyjne** konieczne do zaadoptowania lokalu z przeznaczeniem **na działalność handlowo - usługową**, w szczególności do założenia podliczników ciepłej i zimnej wody użytkowej (jeżeli zaistnieje taka potrzeba) oraz energii elektrycznej.

Oferent zobowiąże się do uruchomienia działalności handlowo-usługowej w terminie nie dłuższym niż **21 dni** licząc od dnia podpisania umowy.

Oferent akceptuje załączony do regulaminu projekt umowy (*zał. nr 2 do Regulaminu*) i jest zobowiązany do załączenia do składanej oferty, parafowanego przez siebie projektu umowy.

## §7

### Czynsz, opłaty za media.

1. Minimalny (wywoławczy) czynsz miesięczny za dzierżawę **1 m<sup>2</sup>** powierzchni przedmiotowego lokalu użytkowego wynosi: **15,00 PLN** + podatek VAT 23%. Czynsz będzie płatny z góry, w terminie do 21 dni od daty wystawienia faktury. Pierwszy czynsz zostanie naliczony od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie zawarta umowa.
2. Dodatkowo pobierane będą miesięczne opłaty za media: energię elektryczną, wodę zimną i ciepłą, odprowadzenie ścieków (jeżeli będzie dotyczyć), energię cieplną. Media, z wyjątkiem energii cieplnej będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników

- (zainstalowanych na koszt Dzierżawcy) oraz aktualnych cen mediów.
3. Energia cieplna rozliczana będzie wg następującego wzoru:  $E=K \times P$ 
    - gdzie **K** to wskaźnik średniorocznego zużycia ciepła w szpitalu wynoszący 3,39 PLN/m<sup>2</sup> brutto. Aktualizacja wskaźnika zużycia ciepła będzie następować w lutym każdego roku. Wskaźnik obliczany będzie na podstawie danych za rok ubiegły,
    - **P** to powierzchnia wynajmowanego pomieszczenia.
  4. Jakiegokolwiek odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności, w trakcie trwania umowy są własnością Dzierżawcy i muszą być przez niego usunięte na własny koszt.
  5. Utrzymanie czystości w najmowanym lokalu użytkowym leży po stronie Dzierżawcy.
  6. Dzierżawca ponosi wszystkie koszty adaptacji przedmiotu dzierżawy na potrzeby wykonywanej przez siebie działalności oraz nie ma możliwości rozliczenia nakładów finansowych poniesionych z tego tytułu. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot wartości nakładów koniecznych.
  7. **Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych oraz do wykupienia ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy i dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii polisy Wydzierżawiającemu. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres trwania dzierżawy.**
  8. W przypadku wypowiedzenia umowy z winy Dzierżawcy, wszystkie prace adaptacyjne przechodzą na własność Wydzierżawiającego.

## § 8

### Miejsce i termin składania ofert.

1. Zamkniętą ofertę opatrzoną dopiskiem:

***„Dzierżawa na czas do lat 3 lokalu użytkowego o powierzchni 18,60 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na parterze budynku B cz. wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową.”***

- należy złożyć w siedzibie Wydzierżawiającego, w Kancelarii szpitalnej, Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o wszczęciu pisemnego przetargu.
2. W przypadku dostarczenia oferty za pośrednictwem urzędów pocztowych lub poczty kurierskiej, jako termin złożenia oferty przyjmuje się termin wpływu oferty do Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, a nie dzień nadania w urzędzie pocztowym.
  3. Oferty, które wpłyną po wyznaczonym terminie składania ofert zostaną odesłane do Oferentów bez otwierania.
  4. Uczestnik przetargu może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę przed upływem terminu do złożenia oferty. W takim przypadku powiadomi Wydzierżawiającego na piśmie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty przed upływem terminu do złożenia oferty oraz złoży zamienną ofertę podpisaną „zmiana” lub „wycofanie”.
  5. Uczestnik przetargu nie może wycofać oferty, ani wprowadzić jakiegokolwiek zmian w treści oferty po terminie złożenia oferty.

6. Komisyjne otwarcie ofert odbędzie się w dniu wskazanym w ogłoszeniu o wszczęciu pisemnego przetargu, w sali konferencyjnej budynku A2 (1 piętro) Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom.

## § 9

### Przesłanki unieważnienia postępowania

Wydzierżawiający może unieważnić postępowanie, jeżeli:

- a) nie złożono żadnej oferty spełniającej warunki udziału w przetargu,
- b) w przypadku złożenia ofert dodatkowych o tej samej cenie,
- c) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub umowa dzierżawy lokalu nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
- d) postępowanie obciążone jest niemożliwą do usunięcia wadą, uniemożliwiającą zawarcie umowy dzierżawy,
- e) bez podania przyczyny.

## § 10

### Komisja przetargowa

1. Komisja przetargowa, zwana dalej „Komisją” pracuje w składzie ustalonym w Zarządzeniu nr ...../2020 Dyrektora Szpitala.
2. Komisja jest zespołem pomocniczym Dyrektora Szpitala i została powołana do przeprowadzenia na podstawie niniejszego regulaminu przetargu wyboru Dzierżawcy lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze w budynku B cz. wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu.
3. Każdy członek Komisji jest zobowiązany rzetelnie i obiektywnie wykonywać powierzone mu czynności, kierując się wyłącznie przepisami prawa, posiadaną wiedzą i doświadczeniem zawodowym.
4. Jeżeli dokonanie oceny ofert lub wykonanie innych czynności w postępowaniu wymaga wiadomości specjalistycznych, to Przewodniczący Komisji, za zgodą Dyrektora Szpitala, może zasięgnąć opinii biegłych (rzecoznawców). Biegły przedstawia pisemną opinię, a na żądanie Komisji bierze również udział w jej pracach z głosem doradczym i udziela dodatkowych wyjaśnień.
5. Komisja rozpoczyna pracę z chwilą wejścia w życie Zarządzenia nr 4.1./2020 Dyrektora Szpitala.
6. Prowadzenie postępowania przez Komisję obejmuje w szczególności:
  - a) przygotowanie dokumentacji postępowania przetargowego;
  - b) udzielanie odpowiedzi na pytania zadane w toku postępowania;
  - c) jawne otwarcie ofert i podanie do wiadomości danych tj. nazwy (firmy) oraz adresy Oferentów, a także informacje dotyczące ceny, terminów realizacji działań określonych w umowach i warunki płatności zawartych ofert;
  - d) ocena spełnienia przez Oferentów warunków i wymagań, zgodnie z zapisami regulaminu;
  - e) propozycję wykluczenia Oferentów z postępowania w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w regulaminie;

- f) propozycję odrzucenia Oferentów z postępowania w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w regulaminie;
  - g) przygotowanie propozycji wyboru oferty najkorzystniejszej bądź wystąpienie o unieważnienie postępowania na podstawie przesłanek określonych w regulaminie.
7. Wyboru oferty najkorzystniejszej dokonuje Dyrektor Szpitala zatwierdzając propozycję Komisji.

## § 11

### Kryteria oceny oferty

1. Komisja przetargowa dokona oceny złożonych ofert tylko i wyłącznie na podstawie warunków określonych w przedmiotowym regulaminie i przy wyborze najkorzystniejszej oferty będzie kierowała się jedynym kryterium, jakim jest maksymalna miesięczna cena czynszu dzierżawy PLN (brutto). Punkty będą przyznawane na podstawie następującego wzoru:

$$\frac{\textit{oferta badana}}{\textit{oferta z najwyższą ceną}} \times 100\% \times 1 \textit{ pkt}/\% = \textit{pkt.}$$

Oferta z najwyższą ceną czynszu miesięcznego danego lokalu uzyska 100 pkt.

Szczegółowy sposób obliczenia ceny czynszu dzierżawy został zdefiniowany w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu w postaci wzoru formularza ofertowo – cenowego.

2. Przetarg jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu i Regulaminie.
3. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja przetargowa wzywa każdego z tych Oferentów do złożenia w wyznaczonym terminie oferty dodatkowej.
4. Umowa zostanie zawarta zgodnie z projektem umowy będącym załącznikiem nr 2 do Regulaminu oraz zaproponowanymi warunkami ofertowymi w terminie nie późniejszym niż 14 dni licząc od daty zawiadomienia Oferentów o wynikach przetargu.
5. W przypadku uchylania się Oferenta, którego oferta została wybrana od zawarcia umowy przez okres dłuższy niż 14 dni kalendarzowych od wyznaczonego terminu, Wyzierżawiający jest uprawniony do wyboru oferty najkorzystniejszej spośród pozostałych złożonych ofert lub zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty.
6. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z wyborem Oferenta do Wyzierżawiającego. Skargę wnosi się na piśmie do Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu najpóźniej w ciągu 7 dni kalendarzowych licząc od dnia zamieszczenia na stronie internetowej Szpitala oraz na tablicy ogłoszeń wyników przetargu. Skargę uważa się za wniesioną z chwilą, gdy dotarła do Wyzierżawiającego, w taki sposób, że mógł zapoznać się z jej treścią.
7. W przypadku wniesienia skargi dalsze czynności związane z zakończeniem przetargu ulegają wstrzymaniu, a okres związania ofertą ulega zawieszeniu. Wyzierżawiający rozstrzyga skargę w terminie 7 dni kalendarzowych liczonych od daty złożenia pisemnej skargi w Kancelarii Szpitala. Rozstrzygnięcie Wyzierżawiającego jest ostateczne.



**§ 12**  
**Postanowienia końcowe**

1. W zakresie nie unormowanym postanowieniami Regulaminu zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2018r., poz. 2190 z późn. zm.) oraz postanowienia Uchwały nr 2232/288/V/2018 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 25 września 2018 r. wraz z uchwałą z dnia 17 kwietnia 2019 r. Zarządu Województwa Śląskiego nr 804/36/VI/2019.
2. Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania zobowiązań wynikających z treści Regulaminu poddane zostaną do rozstrzygnięcia przez Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 13**

Regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia przez Dyrektora SP ZOZ Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 4 w Bytomiu.

Zestawienie załączników do niniejszego regulaminu:

- Zał. Nr 1 – Wzór formularza ofertowo – cenowego.
- Zał. Nr 2 – Projekt umowy dzierżawy.
- Zał. Nr 3 – Projekt ogłoszenia przetargu pisemnego.
- Zał. Nr 4 – Wzór oświadczenia Dzierżawcy lokalu.
- Zał. Nr 5 – Lokalizacja lokali na terenie Szpitala wraz z opisem technicznym.

ZATWIERDZAM

DYREKTOR  
Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4  
w Bytomiu.....  
dr n. med. *[podpis]*  
*[podpis]*

Bytom, dnia *10* *czerwiec* ..... 2020 roku.

*[podpis]*     *[podpis]*     *[podpis]*