

# REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO OTWARTEGO

Prowadzonego w trybie art. 70<sup>1</sup> – 70<sup>5</sup> kodeksu cywilnego w przedmiocie:  
Dzierżawy 57m<sup>2</sup> lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności  
usługowo - gastronomicznej

## Część ogólna

### §1.

Podstawę prawną niniejszego przetargu stanowią:

- 1) art. . 70<sup>1</sup> – 70<sup>5</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz 93 z późn. 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 2011, Nr 112, poz. 654)
- 3) Uchwała Rady Społecznej Nr ...../2022 z dnia 25 kwietnia 2022 w sprawie wyrażenia opinii na dzierżawę powierzchni lokalu użytkowego przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Oławie
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.
5. Uchwała Nr IX/67/2011 Rady Powiatu w Oławie w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu oławskiego z dnia 29 czerwca 2011r. w związku z art. 53 Ustawy działalności leczniczej z 15 kwietnia 2011 r. (Dz.U. z 2011, Nr 112, poz. 654)
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 14 września 2004r w spr. sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości) na podstawie art.42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r. poz. 1899) oraz na podstawie załącznika do obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów(z dnia 9 listopada Dz.U. z 2021r. poz 2213).

### §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 stronie internetowej starostwa powiatowego pod adresem : [www.starostwo.olawa.pl](http://www.starostwo.olawa.pl)
- WWW.fb.com/starostwo.olawa
- na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego w Oławie

## Określenie przedmiotu przetargu

### §4.

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem o powierzchni 57 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – gastronomicznej- 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

## Warunki uczestnictwa w przetargu

§5.

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

1. Wniosą **wadium** w terminie i w sposób oznaczony przez Organizatora w Regulaminie o przetargu.
2. **Zobowiązują się do:**
  - a) Najmu **57m<sup>2</sup>** 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 **Wydzierzawiający** 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) umożliwić zamówienie posiłku telefonicznie z dostawą na oddział lub do biura, również na wynos.
  - c) do uruchomienia działalności w terminie do 2 tyg. licząc od daty zawarcia umowy,
  - d) zaoferują czynsz najmu wyższy lub równy cenie wywoławczej, który wynosi **30,00 zł/m<sup>2</sup>** (trzydzieści złotych), czynsz najmu za dalsze okresy będzie liczony miesięcznie za 1m<sup>2</sup> 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 dzierżawy 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 WNOŠZENIA 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 dzierżawę 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) **23.05.2022 r. o godz. 12:15**
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 trzysobowym.
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:

- 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**

### **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:

1. Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się wartość czynszu dzierżawnego 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 (Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 14 września 2004r w spr. sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości).
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, Wydzierżawiający 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 .....

.....  
Dyrektor ZOZ w Oławie