

Regulamin pisemnego przetargu wyboru Dzierżawcy na czas oznaczony do 3 lat zespołu pomieszczeń zlokalizowanych w części zachodniej pawilonu zachodniego Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 161,77 m², na działalność handlowo – usługową.

Opis budynku pawilonu zachodniego i pomieszczeń przeznaczonych do wydzierżawienia

Budynek parterowy niepodpiwniczony o konstrukcji murowanej z dachem płaskim pokrytym papą termozgrzewalną. Budynek pochodzi z 1970 roku, na przełomie 2017/2018 przeszedł remont kapitalny. Budynek wyposażony jest w wymienione instalacje: centralnego ogrzewania, elektroenergetyczną oraz niskoprądową, ciepłej oraz zimnej wody użytkowej oraz w kanalizacyjną. Instalacje elektryczna i wodna olicznikowane zalegalizowanymi licznikami. Wymieniono pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi i orywnowaniem oraz instalacją odgromową, stolarkę okienną oraz drzwiową. Wymienione zostały posadzki oraz przeprojektowano i przebudowano ściany działowe, zamontowano sufity podwieszane kasetonowe. Układ pomieszczeń został przystosowany do prowadzenia działalności handlowo – usługowej. Pawilon wyposażono w instalację klimatyzacyjną oraz zostały ocieplone jego ściany zewnętrzne. W lokalizacji znajduje się węzeł sanitarny dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Wejścia i wyjścia do budynku znajdują się od Alei Legionów oraz terenu wewnętrznego Szpitala. Podejście przystosowane dla wózków inwalidzkich. Teren wokół pawilonu został częściowo zrewitalizowany. Konieczne będzie dokończenie rewitalizacji okolicznego terenu.

Teren Szpitala jest ogrodzony i całodobowo dozorowany przez pracowników Szpitala, wykorzystujących system telewizji przemysłowej z możliwością nagrywania i archiwizacji obrazu. Dojście do lokali od strony Alei Legionów oraz terenu wewnętrznego Szpitala. Na terenie Szpitala od godziny 22⁰⁰ do godziny 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.

Szpital jest w posiadaniu kompletnej dokumentacji technicznej wydzierżawianych pomieszczeń.

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019, 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 samodzielnych publicznych 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 samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie,
5. Uchwała nr 19/2019 Rady Społecznej Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu z dnia 11 października 2019 r.

§ 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 zespołu pomieszczeń zlokalizowanych w części zachodniej pawilonu zachodniego Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 161,77 m² 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), oraz na tablicy ogłoszeń (brama główna od strony Alej Legionów 10) w siedzibie Wydierżawiającego.

§ 4

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest: zawarcie umowy dzierżawy zespołu pomieszczeń o pow. 161,77 m² (mieszczących się w zachodniej części pawilonu zachodniego wolnostojącego przy Alei Legionów 10 w Bytomiu posadowionym na nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu) z przeznaczeniem na **działalność handlowo-usługową**.
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 dotyczącej 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**. Wydierżawiający 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 upoważnione.

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 zespołu pomieszczeń zlokalizowanych w zachodniej części pawilonu zachodniego Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 161,77 m² 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. Wyzierżawiający nie zwraca kosztów udziału w postępowaniu.
11. Wyzierżawiający może wezwać pisemnie w wyznaczonym przez siebie terminie Oferenta(ów) do złożenia wyjaśnień dotyczących złożonej oferty.
12. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego i w zakresie przez niego wskazanym jest zobowiązany wykazać odpowiednio, nie później niż na dzień składania ofert, 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 zgodną z formularzem ofertowo - cenowym stanowiącym załącznik nr 1 do regulaminu.

b) prowadzą działalność w zakresie objętym przedmiotem przetargu.

Wyzierżawiający 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

Działalność prowadzona przez przyszłego najemcę nie może dotyczyć ochrony i promocji zdrowia.

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

Wyzierżawiający 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. Wyzierzawiający 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 – Wyzierzawiający uzna spełnienie warunku na podstawie oświadczenia Oferenta, które stanowi integralny załącznik nr 4 do regulaminu.

d) dysponują odpowiednim potencjałem techniczno – organizacyjnym.

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

- oświadczenie, że wykona w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy, **w własnym zakresie i na własny koszt prace adaptacyjne** konieczne do zaadoptowania zespołu pomieszczeń **na działalność handlowo - usługową**, w szczególności do założenia podliczników ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz energii elektrycznej.

Oferent zobowiąże się do uruchomienia działalności handlowo-usługowej w terminie nie dłuższym niż 30 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 wynosi: **15,00 PLN + podatek VAT 23% za 1m²**. Czynsz będzie płatny z góry, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury. Pierwszy czynsz zostanie naliczony od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie zawarta umowa dzierżawy.
2. Dodatkowo pobierane będą miesięczne opłaty za media: energię elektryczną energię cieplną, wodę, odprowadzenie ścieków. Media będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników (zainstalowanych przez i na koszt Dzierżawcy) oraz aktualnych cen mediów.
3. Energia cieplna rozliczana będzie wg następującego wzoru: **E=K x P**
 - gdzie **K** to wskaźnik średniorocznego zużycia ciepła w szpitalu wynoszący 3,39 PLN/m² 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. Jakikolwiek 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 dzierżawionym lokalu leży po stronie Dzierżawcy.
6. Dzierżawca ponosi koszty adaptacji przedmiotu dzierżawy na potrzeby wykonywanej przez siebie działalności oraz nie ma możliwości rozliczenia w czynszu nakładów finansowych poniesionych z tego tytułu. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot wartości nakładów koniecznych.
7. **Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu umowy od następstw zdarzeń losowych oraz wykupienia ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy i dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii polisy Wyzierzawiającemu. 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 Wyzierzawiającego.

§ 8

Miejsce i termin składania ofert

1. Ofertę umieszczoną w zamkniętej kopercie, opatrzoną dopiskiem:

„Dzierżawa na czas do lat 3 zespołu pomieszczeń zlokalizowanych w zachodniej części pawilonu zachodniego Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 161,77 m², z przeznaczeniem na działalność handlowo – usługową”.

- należy złożyć w siedzibie Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego 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 jakichkolwiek 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

1. Wydierżawiający unieważnia 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 nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
 - d) postępowanie obarczone 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 11./2020 Dyrektora Szpitala.
2. Komisja jest zespołem pomocniczym Dyrektora Szpitala i została powołana do przeprowadzenia na podstawie niniejszego regulaminu przetargu wyboru Dzierżawcy zespołu pomieszczeń w części zachodniej pawilonu zachodniego.
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 trakcie postępowaniu wymaga wiadomości specjalistycznych, to Przewodniczący Komisji, za zgodą Dyrektora Szpitala, może

- zasięgnąć opinii biegłych (rzeczników). 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 11/2020 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) ocenę 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:

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

Oferta z najwyższą ceną czynszu miesięcznego 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, Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego. Skargę wnosi się do Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu na piśmie 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 Wydierżawiającego, 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. Wydierżawiający rozstrzyga skargę w terminie 7 dni kalendarzowych liczonych od daty złożenia pisemnej skargi w Kancelarii Szpitala. Rozstrzygnięcie Wydierżawiającego jest ostateczne.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. W zakresie nieunormowanym postanowieniami Regulaminu zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2018 r., 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 Wydierżawiającego.

§ 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 budynków na terenie Szpitala wraz z opisem technicznym.

ZATWIERDZAM

DYREKTOR
Wojewódzkiego Szpitala

(pieczęć i podpis)

dr n. med. Jerzy Pieniążek

Bytom, dnia 04.03.2020 roku.

SPRAWDZIŁYM
FORMALNO - PRAWNYM

MR. 17