

**Warunki przetargu pisemnego  
na wynajem  
pomieszczeń w budynku pomocniczym  
SPZOZ w Krasnymstawie**

**I. Przedmiot i warunki przetargu:**

1. Przedmiotem przetargu jest wynajem pomieszczeń o łącznej powierzchni 405 m<sup>2</sup> w budynku pomocniczym SPZOZ w Krasnymstawie, zlokalizowanym przy ul. Sobieskiego 6, na działce Nr 3019/13.
2. Nie dopuszcza się przeznaczenia przedmiotu najmu na prowadzenie działalności konkurencyjnej wobec Szpitala.
3. Prowadzona działalność nie może utrudniać działalności Szpitala, ani prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych, udzielanych przez Szpital.
4. Wyklucza się przeznaczenie pomieszczeń na prowadzenie działalności związanej z:
  - obrotem alkoholem, tytoniem i wyrobami tytoniowymi,
  - świadczeniem usług pogrzebowych.
5. Najemca może przystosować wynajęte pomieszczenia na swój koszt do własnych potrzeb. O zakresie wykonywania robót przystosowawczych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Najemca powiadomi na piśmie Wynajmującego i po uzyskaniu zgody Wynajmującego będzie mógł przystąpić do ich wykonania. Zakres prac wykonywanych przy przystosowaniu pomieszczeń winien być zgodny z wymogami przepisów prawa obowiązującymi dla danego typu pomieszczeń w/g przeznaczenia pomieszczeń.
6. W przetargu mogą wziąć udział oferenci znajdujący się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowej zapłaty czynszu.
7. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji.

**II. Czynsz najmu i inne opłaty**

1. Minimalna stawka miesięcznego czynszu najmu nie może być niższa niż **40,00 zł netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni** plus obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz obejmuje koszty ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych, opłaty na rzecz Urzędu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz utrzymanie czystości wokół budynku.
3. Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego opłaty dodatkowe za tzw. media tj. energię elektryczną, wodę i ścieki na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych przez Najemcę na jego koszt, w systemie miesięcznym oraz na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego wg cen dostawców.
4. Należności z tytułu opłat płatne będą Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.

5. Pozostałe media Najemca podłącza we własnym zakresie i na własny koszt i rozlicza się bezpośrednio z dostawcą mediów.
6. Najemca obowiązany jest również we własnym zakresie zawrzeć umowę na wywóz odpadów i zaopatrzyć się w pojemnik do składowania odpadów.

### **III. Czas trwania umowy**

1. Umowa na najem pomieszczeń zostanie zawarta na okres od dnia 20.04.2017 r. do dnia 19.04.2027 r. z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania.

### **IV. Informacje o wymaganych oświadczeniach i dokumentach**

Oferta winna zawierać:

1. „Formularz ofertowy” – Załącznik Nr 1
2. Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
3. Polisę ubezpieczeniową OC w zakresie prowadzonej działalności lub oświadczenie, że taka umowa ubezpieczenia zostanie zawarta, oświadczenie, że umowa ubezpieczeniowa będzie obowiązywała przez cały okres obowiązywania umowy najmu.
4. Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią umowy najmu określającą prawa i obowiązki Stron i zobowiązaniu do zawarcia umowy zgodnie z jej treścią – Załącznik Nr 1.
5. Pełnomocnictwo, jeżeli oferta podpisana jest przez Pełnomocnika działającego w imieniu i na rzecz Najemcy.

W przypadku braku jakiegokolwiek z w/w dokumentów lub oświadczenia, jak też złożenie dokumentu lub oświadczenia w niewłaściwej formie, zawierającego błędy oraz inne niezgodności oferty i załączonych do niej dokumentów (oświadczeń) z niniejszymi Warunkami Przetargu Wynajmujący wezwie Oferenta do uzupełnienia lub poprawienia brakujących, zawierających błędy lub w inny sposób niezgodnych z niniejszymi Warunkami Przetargu dokumentów (oświadczeń) w wyznaczonym terminie. Brak uzupełnienia lub poprawienia dokumentów (oświadczeń) w w/w terminie spowoduje odrzucenie oferty.

Wymagane dokumenty należy złożyć w formie oryginału bądź poświadczonej przez Oferenta za zgodność z oryginałem.

### **V. Związanie ofertą**

1. Oferent będzie związany złożoną ofertą przez okres 30 dni, licząc od upływu terminu składania ofert.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo, w uzasadnionym przypadku, zwrócenia się do Oferenta z wnioskiem o przedłużenie terminu związania ofertą o kolejne 30 dni.

### **VI. Sposób i termin złożenia oferty**

1. Każda oferta musi być sporządzona w formie pisemnej pod rygorem nieważności i złożona w zamkniętej kopercie zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert.
2. Ofertę należy złożyć na „Formularzu ofertowym” stanowiącym Załącznik Nr 1.
3. Oferta musi być podpisana przez Oferenta lub osobę upoważnioną do występowania w jego imieniu, przy czym pełnomocnictwo musi być dołączone do oferty.
4. Koperta winna być zaadresowana i opisana w następujący sposób:

*Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie,  
22-300 Krasnystaw, ul. Sobieskiego 4  
„Oferta na najem pomieszczeń w budynku pomocniczym SPZOZ”*

5. Oferty należy składać w terminie **do dnia 14.04.2017 r. do godz. 10<sup>00</sup>** w Kancelarii SPZOZ w Krasnymstawie, ul. Sobieskiego 4 (budynek Przychodni – III piętro).
6. Otwarcie ofert nastąpi w **dniu 14.04.2017 r. o godz. 10<sup>15</sup>** w sali konferencyjnej Szpitala, ul. Sobieskiego 4.
7. Oferent ponosi wszystkie koszty związane z przygotowaniem oferty.

#### **VII. Ocena ofert i wybór oferty najkorzystniejszej.**

1. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej, Wynajmujący będzie się kierował następującymi kryteriami:  
100% cena - czynsz netto za 1m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni za jeden miesiąc
2. Otwarcie ofert jest jawne, podczas którego w obecności Oferentów zostaną otwarte koperty z ofertami cenowymi.
3. Przetarg zostanie rozstrzygnięty, jeżeli w terminie składania ofert zostanie złożona co najmniej jedna oferta spełniająca wymagania określone w niniejszych Warunkach Przetargu.
4. Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone bez rozpatrywania.
5. Informacja o wynikach przetargu zostanie ogłoszona na stronie internetowej Szpitala oraz wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Szpitala. Uczestnicy przetargu, zostaną równocześnie pisemnie powiadomieni o wyborze najkorzystniejszej oferty lub o zamknięciu przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert.
6. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość podjęcia negocjacji z wybranym Oferentem, w celu doprecyzowania warunków umowy.
7. Jeżeli wybrany Oferent odmówił zawarcia umowy najmu lub zawarcie umowy najmu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta, Wynajmujący może wybrać ofertę kolejnego Oferenta (wg. rankingu oceny ofert) bądź zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.

#### **VIII. Postanowienia końcowe.**

1. Do kontaktu z Oferentami w sprawie przedmiotu najmu upoważniony jest z Pan Krzysztof Bronowski – spec.ds.infrastruktury tech. tel. 82 54 31 593.
2. Zaleca się, żeby Oferent dokonał wizji lokalnej pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu przed terminem składania ofert - termin wizji lokalnej należy ustalić z P. Krzysztofem Bronowskim.
3. Dokumenty niezbędne do opracowania oferty dostępne są na stronie internetowej Szpitala [www.spzozkrasnystaw.pl](http://www.spzozkrasnystaw.pl) w zakładce Zamówienia Publiczne – przetargi – nie podlegające ustawie oraz w siedzibie Szpitala przy ul. Sobieskiego 4 - (budynek Przychodni – II piętro – p. 209).
4. SPZOZ w Krasnymstawie zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn oraz przesunięcia terminu składania ofert.
5. Oferent może zwrócić się do organizatora przetargu o wyjaśnienie treści Warunków Przetargu, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert.
6. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści Warunków Przetargu wpłynął po upływie terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 5 lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, organizator przetargu może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpoznania.
7. W uzasadnionych przypadkach organizator przetargu może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub odwołać treść niniejszych Warunków Przetargu. Dokonaną zmianę (odwołanie) organizator przetargu przekazuje niezwłocznie wszystkim Oferentom, którym przekazano Warunki Przetargu i zamieszcza na stronie internetowej, na której udostępniono Warunki Przetargu.
8. Zmiany / odwołania treści Warunków Przetargu są każdorazowo wiążące dla Oferentów.
9. W przypadku dokonywania zmiany lub odwołania treści Warunków Przetargu, organizator

przetargu przedłużyć termin składania ofert o czas niezbędny do wprowadzenia zmian w ofertach, jeżeli jest to konieczne.

10. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie do podpisania umowy na warunkach określonych we Wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 2 do Warunków Przetargu w miejscu i w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu.
11. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Mają do niej zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy – Załącznik Nr 1
2. Wzór umowy – Załącznik Nr 2

DYREKTOR  
Samodzielnego Publicznego  
Zespołu Opieki Zdrowotnej  
w Krasnymstawie  
(podpis nieczytelny)  
mgr Piotr Matej

ZP/230-17/2017

**OFERTA**  
**na najem pomieszczeń w budynku pomocniczym**  
**SPZOZ w Krasnymstawie**

Imię i nazwisko (nazwa) Oferenta .....

Adres zamieszkania/siedziby: .....

NIP: ..... REGON: .....

Nr telefonu: ..... fax: ..... e-mail:

.....

W związku z ogłoszonym przetargiem pisemnym na najem pomieszczeń o powierzchni 405 m<sup>2</sup> w budynku pomocniczym SPZOZ w Krasnymstawie, zlokalizowanym przy ul. Sobieskiego 6, na działce Nr 3019/13 oferuję/my następującą kwotę czynszu za przedmiot najmu:

**czynsz netto za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni ..... zł**

Czynsz **netto** za najem **405,00 m<sup>2</sup>** za 1 miesiąc wynosi - ..... zł  
(słownie : .....)

Czynsz **brutto** za najem **405,00 m<sup>2</sup>** za 1 miesiąc wynosi - ..... zł  
(słownie: .....)

**Oświadczenie:**

1. Oświadczam, że zapoznałem się z ogłoszeniem, Warunkami Przetargu i załącznikami stanowiącymi ich integralną część i nie wnoszę do nich żadnych zastrzeżeń, a w przypadku wyboru mojej oferty zobowiązuję się zawrzeć umowę na warunkach podanych we wzorze umowy najmu stanowiącym Załącznik nr 2 do Warunków Przetargu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. Oświadczam, że w pomieszczeniach będących przedmiotem przetargu nie będzie prowadzona działalność konkurencyjna wobec Szpitala.
3. Oświadczam, że uważam się za związanego niniejszą ofertą przez czas wskazany w Warunkach Przetargu – tj. 30 dni.

4. Znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowego zapłaty czynszu oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych,

Załącznikami do niniejszej oferty są:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ...

Oferta wraz z załącznikami zawiera ..... zapisanych stron, podpisanych i ponumerowanych.

.....  
(miejscowość, data)

.....  
(podpis Oferenta)

**Umowa najmu Nr .....**  
zawarta w dniu .....

pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie**

**ul. M. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw**

NIP 564-14-75-805 REGON 110196699

wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000097765,

reprezentowanym przez:

1. Piotra Mateja - Dyrektora
  2. Małgorzatę Skrok - Główną Księgową
- zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....  
wpisanym do .....

reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

zwanym w dalszej treści umowy „**Najemcą**”.

§ 1

1. Na podstawie zgody Zarządu Powiatu Krasnostawskiego: uchwała nr ..... z dnia ..... poczynszy od dnia 20.04.2017 r. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia o łącznej powierzchni 405,00 m<sup>2</sup> w budynku pomocniczym SPZOZ w Krasnymstawie, zlokalizowanym przy ul. Sobieskiego 6, na działce Nr 3019/13.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony.
3. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia i dostosowania przedmiotu najmu na własny koszt, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonywania działalności, o której mowa w ust. 1 powyżej.

§ 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu stanowiący iloczyn stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni wynoszącej ..... zł netto oraz całkowitej powierzchni wynajmowanych pomieszczeń plus aktualnie obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz najmu o którym mowa w ust.1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
3. W ramach ustalonego w ust. 2 czynszu najmu Wynajmujący zobowiązuje się do następujących świadczeń na rzecz Najemcy:
  - a) dostępu do energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odprowadzenia nieczystości płynnych,
  - b) udostępnienia miejsca do parkowania samochodów Najemcy,
  - c) ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,

- d) ponoszenia opłat na rzecz Urzędu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości od wynajmowanych pomieszczeń,
  - e) utrzymanie czystości wokół budynku.
4. Czynsz określony w ust. 1 Najemca opłacać będzie na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Zachodnim WBK O/Chełm Nr 13150013731213700191980000 lub w kasie szpitalnej, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
  5. Za nieterminowe wpłaty czynszu Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
  6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podnoszenia stawki za wynajem pomieszczeń proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego obwieszczeniem Prezesa GUS od dnia 1 stycznia o wskaźnik za rok miniony. Wynajmujący ustali na zasadach wyżej określonych wysokość czynszu powiadamiając o powyższym na piśmie Najemcę, co nie stanowi o konieczności zawarcia aneksu do umowy.
  7. Zwaloryzowany czynsz o wskaźnik, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu w którym powiadomiono na piśmie Najemcę o zmianie kwoty czynszu.
  8. Dla zabezpieczenia czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu Najmu.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat za zużyte media, tj. energię elektryczną, wodę i ścieki w oparciu o wskazania podliczników/wodomierzy zainstalowanych przez Najemcę na jego koszt oraz cen stosowanych przez dostawców w/w mediów.
2. O zmianach wysokości cen opłat za media, które nie są zależne od Wynajmującego Najemca zostanie poinformowany pisemnie. Nowe stawki są wiążące dla Najemcy i nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
3. Płatności, o których mowa powyżej będą dokonywane miesięcznie na podstawie faktur VAT wystawionych przez wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.
4. Wszystkie media dostarczane do przedmiotu najmu, wykraczające poza zakres umowy Najemca zobowiązuje się opłacać we własnym zakresie.

### § 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób gwarantujący nie-zakłócanie prowadzonej działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku,
  - b) nie prowadzenia w wynajętych pomieszczeniach działalności konkurencyjnej wobec działalności Wynajmującego,
  - c) utrzymywania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
  - d) niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich awariach i uszkodzeniach w przedmiocie najmu oraz innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na działalność Wynajmującego,
  - e) udostępnienia przedmiotu najmu upoważnionym przedstawicielom Wynajmującego w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń i wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową,
  - f) nie umieszczania ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. bez uzyskania zgody Wynajmującego oraz ich usunięcia po wygaśnięciu niniejszej umowy,
  - g) naprawienia wszelkich szkód, jakich doznał Wynajmujący w wyniku działań lub zaniechań

Najemcy w związku z realizacją niniejszej umowy

- h) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich za szkody wyrządzone przy wykonywaniu działalności w przedmiocie najmu.
- 2. W razie stwierdzenia szkody wyrządzonej Wynajmującemu, Najemca zostanie wezwany do jej usunięcia w wyznaczonym terminie. Nie usunięcie przez Najemcę szkód w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, uprawnia wynajmującego do ich usunięcia na koszt Najemcy.
- 3. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym poza wynikającym z prawidłowego, zgodnego z umową używania. W przypadku zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normalne zużycie, Najemca obowiązany jest dokonać na własny koszt niezbędnych napraw lub ponieść koszty napraw dokonanych przez Wynajmującego.

#### § 5

W czasie trwania umowy najmu Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i napraw bieżących przedmiotu najmu.

#### § 6

Bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie Najemca nie może podnajmować, dzierżawić ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

#### § 7

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... do dnia .....

#### § 8

- 1. Umowa najmu może być rozwiązana przed upływem terminu na jaki została zawarta za porozumieniem Stron.
- 2. Umowa niniejsza może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresów wypowiedzenia w przypadku:
  - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności,
  - b) naruszenia innych aniżeli wymienionych w ppkt. a) istotnych postanowień umowy, jeżeli po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń Najemca będzie się ich dopuszczał nadal.

#### § 9

Ochronę wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia w nim się znajdującego Najemca zabezpieczy we własnym zakresie.

#### § 10

- 1. Wynajmujący w trakcie trwania umowy na warunkach odrębnie określonych może wskazać Najemcy inne pomieszczenia do prowadzenia swojej działalności. Zmiana pomieszczeń nie może utrudnić działalności prowadzonej przez Najemcę.
- 2. Zmiana pomieszczeń o której mowa w ustępie poprzedzającym może być dokonana wyłącznie w szczególnych przypadkach tj. kiedy:
  - a) wynika to ze zmiany obowiązujących przepisów prawa w zakresie wymogów jakim powinny odpowiadać określone pomieszczenia,
  - b) wynika to ze zmian organizacyjnych u Wynajmującego skutkujących koniecznością zmiany pomieszczeń.

§ 11

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Ewentualne spory mogące wyniknąć ze stosunku najmu objętego niniejszą umową podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA