

**Regulamin przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości
Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego
Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej
w Krakowie**

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa procedury i zasady postępowania związane z oddawaniem w najem lub dzierżawę nieruchomości w tym lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych lub ich części, będących w użytkowaniu Szpitala.
2. Ilekroć w regulaminie użyto określenia:
 - a) Dyrektor Szpitala – należy przez to rozumieć Dyrektora Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie,
 - b) Oferent - należy przez to rozumieć uczestnika postępowania,
 - c) Szpital – należy przez to rozumieć Szpital Specjalistyczny im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie,
 - d) nieruchomość – należy przez to rozumieć nieruchomość, w tym lokal użytkowy o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, nieruchomość gruntowa, użytkowane przez Szpital,
 - e) najemca lub dzierżawca – należy przez to rozumieć najemcę lub dzierżawcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - f) naje lub dzierżawa - należy przez to rozumieć najem lub dzierżawę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

§2

Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje poprzez wyłonienie najemcy lub dzierżawcy w drodze przetargu pisemnego.

§3

Jeżeli korzystanie z nieruchomości związane jest z udzielanym przez Szpital zamówieniem publicznym na dostawy lub usługi albo zamówieniem na świadczenia zdrowotne to oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje na rzecz dostawcy lub wykonawcy wyłonionego w trybie określonym w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 19 poz. 117) albo w konkursie ofert przeprowadzonym zgodnie z ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. nr 112 poz. 654 ze zmianami).

§4

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę będą podane do publicznej wiadomości przez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Szpitala.

§ 5

Przetargi przeprowadzone będą w terminie ustalonym przez Dyrektora Szpitala.

§6

1. Ogłoszenia dotyczące miejsca, terminu oraz warunków przetargu i sposobu ich udostępniania podawane będą do publicznej wiadomości poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie szpitala oraz zamieszczane na stronie internetowej Szpitala.

2. Ogłoszenie oraz warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści.
3. Ogłoszenia o przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości, mogą być dodatkowo zamieszczane w prasie.

§7

1. W celu przeprowadzenia przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości Dyrektor Szpitala powołuje Komisję przetargową.
2. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z każdego posiedzenia komisji.
3. Komisja przetargowa ustala szczegółowe warunki przetargu oraz wysokość stawki wywoławczej za 1 m² powierzchni.
4. Warunki przetargu oraz wysokość stawki wywoławczej podlegają zatwierdzeniu przez Dyrektora Szpitala.

§8

Komisja przetargowa ustala wysokość wadium przetargowego. Wysokość wadium nie może być niższa niż równowartość 1 miesięcznego czynszu liczonego wg przyjętej do przetargu wywoławczej stawki za 1 m² powierzchni nieruchomości.

§9

Pracownicy służb administracyjnych Szpitala są obowiązani w godzinach pracy udostępnić poddawane przetargowi nieruchomości do oglądu wszystkim oferentom w celu zapoznania się z ich stanem technicznym przydatnością użytkową oraz udzielać wszelkich informacji o nieruchomościach.

§ 10

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 w przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, zwane dalej Oferentami, jeżeli w określonym terminie wpłacą wadium w ustalonej wysokości oraz złożą ofertę w formie określonej niniejszym Regulaminem.
2. Nie dopuszcza się do przetargu na daną nieruchomość Oferenta, który:
 - 1) nabył co najmniej dwukrotnie prawo nawiązania stosunku najmu lub dzierżawy, w wyniku realizacji uprzednio zorganizowanych na tą konkretną nieruchomość przetargów, a przyczyną nie zawarcia umowy był jeden z powodów wymienionych w § 19 ust. 1, 3 i 5 Regulaminu,
 - 2) w złożonej ofercie zawarł oświadczenie, że jest dłużnikiem podmiotów (urzędów), o których mowa w § 19 ust. 5 pkt 1 Regulaminu, chyba że uzyskał on przewidzianą prawem zgodę na zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności, wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego lub jej należności podlegają restrukturyzacji na podstawie przepisów o restrukturyzacji należności publicznoprawnych od przedsiębiorców.

§11

1. Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o postępowaniu.
2. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert.
3. Wadium musi być wniesione w pieniądzu na konto Szpitala.
4. Wniesienie wadium w pieniądzu będzie skuteczne, jeżeli w podanym terminie składania ofert znajdzie się na rachunku bankowym Szpitala.

5. Oferent dołącza do oferty kserokopię wpłaty wadium wniesionego w pieniądzu, przelewem z potwierdzeniem dokonanego przelewu. Na poleceniu przelewu należy napisać: „Wadium – przetarg na”.
6. Oferentowi, który nie wygrał przetargu wadium wniesione w pieniądzu jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu, w wysokości 100% wpłaconej kwoty, w miejscu dokonania wpłaty.
7. Wadium w wysokości 100% jest zwracane również Oferentowi, który wygrał przetarg, ale nie zawarł umowy z przyczyn, za które odpowiada Szpital. Oferent ten jest zobowiązany do ponownej wpłaty 100% ustalonego wadium, w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o możliwości nawiązania stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości, pod rygorem utraty prawa do zawarcia umowy.
8. Postanowienia ust. 6 stosuje się odpowiednio do Oferenta, który wygrał przetarg, pod warunkiem zawarcia przez niego umowy najmu w terminie, o którym mowa w § 19 ust. 1 Regulaminu.
9. Wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi, który przetarg wygrał, ale nie zawarł umowy w terminie określonym w § 19 ust. 1 Regulaminu z przyczyn leżących po jego stronie.
10. W przypadku wycofania nieruchomości z przetargu po terminie wpłacenia wadium Oferent uzyskuje zwrot 100 % kwoty wadium.
11. Zwrot wadium następuje na podstawie zaświadczenia wydanego przez Przewodniczącą Komisji Przetargowej.
12. Wadium wniesione w pieniądzu na pisemny wniosek osoby, która wygrała przetarg wadium może zostać przeznaczone w całości lub w części na poczet czynszu.
13. Dyrektor Szpitala w uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o wniesieniu wadium w następującej formie:
 - a) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
 - b) gwarancjach bankowych,
 - c) gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - d) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.W pozostałych przypadkach (pkt 13) wymagane jest dołączenie do oferty oryginału dokumentu wystawionego na rzecz Szpitala. Dokumenty, o których mowa w punkcie 13 muszą zachowywać ważność przez cały okres, w którym Oferent jest związany ofertą.
14. Z treści gwarancji (poręczenia) musi jednoznacznie wynikać jaki jest sposób reprezentacji Gwaranta. Gwarancja musi być podpisana przez upoważnionego (upelnomocnionego) przedstawiciela Gwaranta. Podpis winien być sporządzony w sposób umożliwiający jego identyfikację np. złożony wraz z imienną pieczętką lub czytelny (z podaniem imienia i nazwiska).

§ 12

1. Oferta uczestnictwa w przetargu powinna zawierać w szczególności:
 - 1) imię, nazwisko, adres (nazwę i siedzibę) oferenta,
 - 2) oznaczenie nieruchomości,
 - 3) proponowany czas trwania najmu nieruchomości,
 - 4) profil działalności,
 - 5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej,
 - 6) oświadczenie:
 - o niezaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby (miejsca zamieszkania) jak również wobec Szpitala, lub zgodę na zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty

- zaległych płatności, wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego lub jej należności,
- o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie Szpitalowi, przed zawarciem umowy oświadczeń wydanych przez właściwy Urząd Gminy i Urząd Skarbowy lub aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (lub odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego), oraz stwierdzenie przez Szpital nieprawdziwości oświadczeń, o których mowa w pkt 6 skutkować będzie utratą wpłaconego wadium w całości oraz odmową zawarcia umowy, o ile takie prawo zostanie nabyte,
 - o zapoznaniu się ze stanem technicznym nieruchomości,
 - o gotowości zawarcia umowy na najem lub dzierżawę nieruchomości w aktualnym stanie technicznym i przystosowaniu nieruchomości we własnym zakresie i na swój koszt do omówionego użytku,
 - o zapoznaniu się z treścią niniejszego Regulaminu oraz szczegółowymi warunkami przetargu w tym wzorem umowy,
- 7) potwierdzenie wniesienia wadium.
2. Oferta musi zawierać wszystkie wymagane dokumenty wskazane w warunkach przetargu w formie oryginałów albo kopii potwierdzonych **ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM** przez osobę/y uprawnioną/e do reprezentowania Oferentów. Każda kserokopia dokumentu wymaga takiego potwierdzenia.
 3. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę.
 4. Złożenie oferty przetargowej przez Oferenta oznacza, że Oferent zapoznał się i akceptuje nieruchomość pod względem jej stanu technicznego.

§ 13

1. Komisja Przetargowa dopuszcza do przetargu oferty złożone w wyznaczonym terminie.
2. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta.

§ 14

W przypadku, gdy oferent nie przedstawił wszystkich wymaganych dokumentów lub gdy oferta zawiera braki formalne, Komisja wzywa Oferenta do usunięcia tych braków w wyznaczonym terminie pod rygorem odrzucenia oferty.

§ 15

1. Komisja Przetargowa dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się następującymi kryteriami:
 - 1) deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1 m² powierzchni nieruchomości.
 - 2) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na poprawę stanu technicznego nieruchomości.
 - 3) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na podniesienie standardu nieruchomości.
 - 4) profilem (rodzajem) działalności prowadzonej przy wykorzystaniu nieruchomości.
2. Deklarowana stawka czynszowa stanowi kryterium podstawowe:
 - 1) przy równych stawkach czynszowych o wyborze oferty zadecydują kryteria wymienione w ust. 1 wg kolejności tam ustalonej.
 - 2) Przy równych stawkach czynszowych oraz równych co do wartości deklarowanych nakładach na remont nieruchomości w celu poprawienia jej stanu technicznego decyduje deklaracja o wysokości nakładów na podniesienie standardu nieruchomości,

- 3) ostatnim decydującym kryterium jest profil (rodzaj) prowadzonej przy wykorzystaniu nieruchomości działalności.

§ 16

Kryteria i zasady wyboru oferty wymienione w § 15 Regulaminu stosuje się o ile w przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę konkretnej nieruchomości Dyrektor Szpitala nie ustali innych zasad lub kryteriów.

§ 17

Przyjęcie przez Szpital do wiadomości podanej w ofercie informacji o profilu działalności nie jest w żadnym wypadku równoznaczne ze zwolnieniem przyszłego najemcy (dzierżawcy) z obowiązku uzyskania zgód i zezwoleń wymaganych odrębnymi przepisami na prowadzenie takiej działalności (np. opinii SANEPID -u, koncesji) oraz na przeprowadzenie prac remontowych (np. decyzji Nadzoru Budowlanego, konserwatora zabytków itp.)

§ 18

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli nikt nie przystąpił do przetargu, nie wpłynęła ani jedna oferta, żaden z Oferentów nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej lub Komisja przetargowa stwierdziła, że żadna z ofert nie spełnia warunków przetargu.

§ 19

1. Oferent, który wygrał przetarg powinien zawrzeć umowę w siedzibie Szpitala w terminie 7 dni kalendarzowych od daty przetargu, pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy tej nieruchomości. Termin na zawarcie liczony jest od daty doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu.
2. Szpital niezwłocznie powiadamia na piśmie Oferentów o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.
3. W przypadku gdy w terminie określonym w ust. 1 nie dojdzie do zawarcia umowy ze zwycięzcą przetargu, Szpital może zawrzeć umowę z Oferentem, który złożył drugą według kolejności najkorzystniejszą ofertę.
4. Szpital może bez podawania przyczyn odstąpić od przeprowadzenia przetargu w całości lub na poszczególne nieruchomości.
5. Szpital odmówi zawarcia umowy z Oferentami wymienionymi w ust. 1 i 3 w przypadku:
 - 1) stwierdzenia, że Oferent ten zalega z zapłatą należności za korzystanie z innej nieruchomości Szpitala lub należności na rzecz Urzędu Skarbowego lub Urzędu Gminy właściwych dla miejsca działalności oraz siedziby (zamieszkania) osoby upoważnionej do podpisania umowy.
 - 2) gdy Oferent przed upływem terminu wyznaczonego do zawarcia umowy, nie przedstawi wynajmującemu oświadczeń o nie zaleganiu z płatnościami na rzecz Urzędu Skarbowego i Urzędu Gminy, wymienionych w pkt. 1 lub nie wniesie zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wymaganej wysokości.

§ 20

1. Szpital może zażądać od Oferenta, który wygrał przetarg zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wniesienie zabezpieczenia jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.
2. Wysokość oraz formy zabezpieczenia ustala Dyrektor Szpitala.
3. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione w pieniądzu, Oferent który wygrał przetarg może je przeznaczyć w całości lub w części na poczet

czynszu oraz opłat za świadczenie dodatkowe za ostatnie trzy miesiące najmu lub dzierżawy.

§ 21

Inne zasady dotyczące przetargu nie ujęte Regulaminem określa Dyrektor Szpitala.

Zatwierdzam
lek. med. Andrzej Ślęzak
Dyrektor Szpitala Specjalistycznego
im. Stefana Żeromskiego
SP ZOZ w Krakowie