

## SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

dotyczy pisemnego przetargu ogłoszonego przez Szpital Specjalistyczny im. Stefana Żeromskiego Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Krakowie, os. Na Skarpie 66 zwany dalej „Szpitalem” na:

**dzierżawę pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 36,87 m<sup>2</sup> (pomieszczenia w budynku „starej portierni” obok wjazdu do szpitala), usytuowanych w Krakowie, os. Na Skarpie 66 z przeznaczeniem na prowadzenie drobnego handlu (z wyłączeniem artykułów tytoniowych i spirytusowych).**

*Przetarg pisemny nieograniczony prowadzony będzie zgodnie z Regulaminem przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości będących w użytkowaniu Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Krakowie wprowadzonym zarządzeniem wewnętrznym Dyrektora nr 62/2012, wydanym na podstawie § 5 ust. 6 uchwały nr XLIII/562/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 25.04.2012 r. w sprawie zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych stanowiących własność, będących w użytkowaniu lub w użytkowaniu wieczystym samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej dla których podmiotem tworzącym jest Gmina Miejska Kraków.*

### **I. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY.**

1. Oferent przedstawia ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w Specyfikacji.
2. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, propozycje rozwiązań alternatywnych lub wariantowych nie będą brane pod uwagę.
3. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Oferta - pod rygorem jej unieważnienia - powinna być napisana w języku polskim oraz podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta.
5. Oferta musi zawierać wszystkie wymagane dokumenty wskazane w Specyfikacji przetargowej w pkt II w formie oryginałów lub kopii potwierdzonych **ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM** przez osobę/y uprawnioną/e do reprezentowania Oferentów. Każda kserokopia dokumentu wymaga takiego potwierdzenia.
6. Ponumerowane strony oferty wraz ze wszystkimi załącznikami, należy umieścić w zapieczętowanej kopercie opatrzonej **danymi Oferenta** oraz opisem:  
**„Przetarg na dzierżawę pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 36,87 m<sup>2</sup> (pomieszczenia budynku „starej portierni” obok wjazdu do szpitala), usytuowanych w Krakowie, os. Na Skarpie 66 ”,**
7. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę (upoważnioną do reprezentowania oferenta).
8. Złożenie oferty przetargowej przez Oferenta oznacza, że Oferent zapoznał się i akceptuje stan techniczny nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

## II. WYMAGANIA STAWIANE OFERENTOM

### A. Oferta ma zawierać:

1. Formularz ofertowy, który stanowi **załącznik nr 2** do Specyfikacji przetargowej, zawierający:
  - 1) imię, nazwisko, adres (nazwę i siedzibę) oferenta,
  - 2) oznaczenie nieruchomości,
  - 3) proponowany czas trwania dzierżawy nieruchomości: maksymalnie 6 lat,
  - 4) profil działalności,
  - 5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej,
  - 6) deklarowaną wartość nakładów na poprawę stanu technicznego,
  - 7) datę sporządzenia oferty.
2. Aktualny odpis z właściwego rejestru (jeżeli oferent podlega obowiązkowi wpisu do rejestru) celem potwierdzenia, że Oferent jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi (wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert).
3. Oświadczenia (**załącznik nr 3** do Specyfikacji przetargowej):
  - o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby (miejsca zamieszkania),
  - o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Szpitala,
  - o zapoznaniu się ze stanem technicznym nieruchomości,
  - o gotowości zawarcia umowy w aktualnym stanie technicznym nieruchomości,
  - o zapoznaniu się z treścią Regulaminu przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości będących w użytkowaniu Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Krakowie, który stanowi **załącznik nr 1** do Specyfikacji przetargowej oraz szczegółowymi warunkami przetargu w tym wzorem umowy, która stanowi **załącznik nr 4** do Specyfikacji przetargowej.
  - o przyjęciu warunków przetargu bez zastrzeżeń,
  - zawierające zobowiązanie do zawarcia umowy w miejscu i czasie wskazanym przez Szpital,
  - zawierające zobowiązanie do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości równoważności trzymiesięcznego czynszu dzierżawy najpóźniej w dniu podpisania umowy,
  - o dostarczeniu najpóźniej w dniu podpisania umowy zaświadczeń o nie zaleganiu z płatnościami na rzecz Urzędu Skarbowego i Urzędu Gminy. W przypadku, gdy Oferent nie jest zobligowany do uiszczania należności wobec Urzędu Gminy właściwego do prowadzenia działalności gospodarczej – stosowne oświadczenie,
  - o przystosowaniu nieruchomości we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku.
4. Skróconą charakterystykę Oferenta wraz z opisem działalności jaka będzie prowadzona w pomieszczeniach będących przedmiotem przetargu.
5. Wysokość deklarowanych nakładów na poprawę stanu technicznego dzierżawionych pomieszczeń wraz ze wstępnym kosztorysem robót oraz harmonogramem prac. Przystąpienie do wykonania prac remontowych wymaga uzyskania od Oferenta stosownych pozwoleń i uzgodnień wynikających z odrębnych przepisów.
6. Potwierdzenie wniesienia wadium.

#### B. Uzupelnienie oferty:

1. Komisja Przetargowa może zażądać przedstawienia dokumentu w formie oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii w przypadku, gdy przedstawiona przez Oferenta kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.
2. 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.

### **III. USZCZEGÓLOWIENIE PRZEDMIOTU PRZETARGU**

#### A. Przedmiot przetargu:

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 36,87m<sup>2</sup> (pomieszczenia budynku „starej portierni” obok wjazdu do szpitala), usytuowanych w Krakowie, os. Na Skarpie 66, z przeznaczeniem na prowadzenie drobnego handlu (z wyłączeniem artykułów tytoniowych i spirytusowych).
2. Dzierżawca jest zobowiązany do odmalowania powierzchni ścian lokalu w terminie 1 miesiąca rozpoczęcia działalności, a w trakcie trwania umowy na polecenie Wynajmującego lub jednostek kontrolujących. Wyposażenie w meble powinno być estetyczne, schludne, wykonane z materiałów trwałych – Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać akceptację Wydzierżawiającego w tym zakresie.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie realizować zamówienie zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2015 r. poz. 594 z późn. zm.) i rozporządzeń wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy.
4. Nakłady na modernizację i aranżację wnętrza poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi. Wszelkie koszty związane z adaptacją pomieszczeń pokrywa Dzierżawca. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy. Po upływie terminu zawartej umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do demontażu zainstalowanych urządzeń i sprzętu na własny koszt.
5. Dzierżawca musi uzyskać wszystkie wymagane prawem zgody i zezwolenia na prowadzenie działalności.
6. W lokalu obowiązuje zakaz sprzedaży i palenia tytoniu oraz zakaz sprzedaży i spożywania alkoholu i wyrobów spożywczych zawierających alkohol.
7. Inne postanowienia:
  - a) Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących na terenie Wydzierżawiającego, wynikających z norm powszechnie obowiązujących oraz z zarządzeń osób kierujących Wydzierżawiającego,
  - b) Dzierżawca zobowiązany jest do poddawania się nadzorowi i kontroli Państwowego Inspektora Sanitarnego na obszarze woj. małopolskiego oraz bezwzględnego zastosowania się do zaleceń zawartych w protokołach pokontrolnych i decyzjach PIS.
  - c) przy sprzedaży Dzierżawca będzie stosował ceny nie wyższe niż obowiązujące w podobnych placówkach tego typu na terenie Krakowa.

#### B. Czynnosc:

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat z tytułu czynszu dzierżawy zgodnie ze stawką czynszową zaoferowaną w ofercie, **wyższą niż stawka wywoławcza**.  
Stawka wywoławcza za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi netto: **25,00 zł** słownie: dwadzieścia pięć złotych. Do ceny netto doliczony będzie podatek VAT w wysokości 23 %.
2. Stawka czynszowa będzie waloryzowana raz w roku przy uwzględnieniu rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja ogłaszana przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
3. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej, o której mowa powyżej nastąpi nie wcześniej niż po roku obowiązywania umowy. Następne waloryzacje czynszu dzierżawy dokonywane będą po upływie kolejnych rocznych okresów.
4. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany stawek czynszu w przypadku zmiany stawki podatku VAT.

#### C. Opłaty eksploatacyjne:

1. Pomieszczenia wyposażone są w następujące instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną.
2. Wybrany Oferent zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu w szczególności z tytułu dostawy energii elektrycznej, zimnej wody oraz wywozu odpadów komunalnych powiększonej o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - a) zimna woda i odprowadzanie ścieków:
    - zimna woda – (ryczałt 1 m<sup>3</sup>) – 4,98 zł/m<sup>3</sup> netto,
    - odprowadzanie ścieków – (ryczałt 1 m<sup>3</sup>) – 7,07 zł/m<sup>3</sup> netto,
  - b) wywóz odpadów komunalnych ( ryczałt 1 m<sup>3</sup> ) – opłata 66,14 zł/m<sup>3</sup> netto.
  - d) energia elektryczna - (według wskazań liczników) - opłata za 1kWh składa się z dwóch elementów:
    - stałego – za zużycie - 1 kWh = 0,2123 zł netto,
    - zmiennego – za przesył – 0,910 zł netto za 1kWh.
- 3 Wysokość opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy może ulec zmianie na skutek zmiany cen usług świadczonych Szpitalowi przez dostawców mediów oraz w przypadku zmiany wysokości stawek opodatkowania sprzedaży powyższych usług podatkiem VAT.

#### D. Rozliczenia:

1. Należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy ustalanych ryczałtowo, płatne będą z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Szpital faktury VAT.
2. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy ustalanych ryczałtem płatne będą z dołu w terminie 14 dni od daty dostarczenia wystawionej przez Szpital faktury VAT.
3. Czynnosc dzierżawy płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Szpitala wskazany w wystawionej przez niego fakturze VAT.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Szpital będzie naliczał odsetki ustawowe.

#### E. Obowiązki Szpitala:

Szpital zobowiązany jest udostępnić nieruchomość zgłoszoną do przetargu do oglądu wszystkim Oferentom w celu zapoznania się przez nich z jej stanem technicznym

i przydatnością użytkową oraz udzielać wszelkich informacji o nieruchomości (w godzinach pracy, tj. od poniedziałku do piątku w godz. od 8.00 do 13.00).  
Osobą upoważnioną do kontaktu z Oferentami jest Kierownik Sekcji Ogólnobudowlanej - **Zbigniew Jastrzab** - tel. **605 246 438**.

F. Szczegółowe warunki dzierżawy określa wzór umowy stanowiący załącznik nr 4 do Specyfikacji przetargowej.

#### **IV. WADIUM**

1. Oferent przystępujący do przetargu jest zobowiązany wnieść wadium w wysokości: **930,00 zł.** (słownie: dziewięćset trzydzieści złotych). Wadium należy wpłacić gotówką w kasie Szpitala lub przelewem na rachunek bankowy Szpitala w **Deutsche Bank S.A. O/Kraków Nr 45 1910 1048 3400 2331 1121 0002**.
2. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert.
3. Wniesienie wadium w pieniądzu będzie skuteczne, jeżeli w podanym terminie składania ofert znajdzie się na rachunku bankowym Szpitala.
4. Oferent dołącza do oferty kserokopię wpłaty wadium wniesionego w pieniądzu, przelewem z potwierdzeniem dokonanego przelewu. Na poleceniu przelewu należy napisać: „Wadium – przetarg na dzierżawę pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 36.87 m<sup>2</sup>”.
5. Oferentowi, który nie wygrał przetargu wadium wniesione w pieniądzu jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu, w wysokości 100% wpłaconej kwoty, w miejscu dokonania wpłaty.
6. 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 dzierżawy nieruchomości, pod rygorem utraty prawa do zawarcia umowy.
7. Postanowienia ust. 6 stosuje się odpowiednio do Oferenta, który wygrał przetarg, pod warunkiem zawarcia przez niego umowy dzierżawy w terminie 7 dni kalendarzowych od daty doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu.
8. Wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi, który przetarg wygrał, ale nie zawarł umowy w terminie określonym w pkt 7 z przyczyn leżących po jego stronie.
9. W przypadku wycofania nieruchomości z przetargu po terminie wpłacenia wadium Oferent uzyskuje zwrot 100 % kwoty wadium.
10. Zwrot wadium następuje na podstawie zaświadczenia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
11. Wadium wniesione w pieniądzu na pisemny wniosek osoby, która wygrała przetarg może zostać przeznaczone w całości lub w części na poczet czynszu.
12. Oferta nie zabezpieczona wadium zostanie przez Komisję odrzucona.

#### **V. ZABEZPIECZENIE**

1. Oferent, z którym zostanie zawarta umowa zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości równowartości **trzymiesięcznego czynszu dzierżawy najpóźniej w dniu podpisania umowy.**
2. Zabezpieczenie winno być wniesione w formie weksła in blanco.

3. Zabezpieczenie zostanie zwrócone Oferentowi po zakończeniu umowy, protokolarnym przekazaniu przedmiotu oraz dokonaniu rozliczenia z tytułu realizacji umowy.

## **VI. ZASADY OCENY OFERT**

1. Komisja przetargowa dokona oceny ofert kierując się następującymi kryteriami:
  - a) deklarowaną wysokością stawki czynszowej za 1m<sup>2</sup> - kryterium podstawowe.
2. Oferowana stawka czynszu dzierżawy musi być stawką wyższą niż stawka wywoławcza (o min. 2 zł. - w pełnych złotych bez groszy).
3. W przypadku, gdy nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej stawce czynszu, Szpital wzywa Oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Szpital dodatkowych ofert.
4. Oferenci, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować ceny niższej niż zaoferowana w złożonych ofertach.

## **VII. ZASADY WYBORU OFERTY**

1. Komisja Przetargowa dokona wyboru oferty, która odpowiada wymaganiom przedstawionym w Specyfikacji Przetargowej oraz zostanie uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane w pkt VI kryterium.
2. Przetarg będzie ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta. W razie gdy do przetargu zgłoszona zostanie tylko jedna oferta Dyrektor Szpitala może przyjąć tę ofertę i nie unieważniać postępowania przetargowego, jeżeli Komisja Przetargowa stwierdzi, iż spełnia ona wymagania określone w Specyfikacji Przetargowej.
3. Oferent, który wygrał przetarg powinien zawrzeć umowę w siedzibie Szpitala w terminie 7 dni kalendarzowych od daty zawiadomienia o wyniku przetargu, pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości.
4. W przypadku, gdy w terminie określonym w pkt 3 nie dojdzie do zawarcia umowy ze zwycięzcą przetargu, Szpital może zawrzeć umowę z Oferentem, który złożył drugą według kolejności najkorzystniejszą ofertę.
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 Szpitalowi zaświadczeń 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.
6. Nie nawiązanie stosunku dzierżawy z przyczyn określonych w pkt 5 skutkuje utratą wadium w całości.

## **VIII. MIEJSCE SKŁADANIA OFERT**

Ofertę w zapieczętowanej kopercie opatrzonej napisem jak w pkt. I. 6. Specyfikacji przetargowej należy złożyć do dnia **22.05.2017 r., do godz. 10:00** w Kancelarii

Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ, 31-913 Kraków, os. Na Skarpie 66, pok. nr 2.

Oferta złożona po terminie zostanie zwrócona oferentowi bez otwierania.

### **IX. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT**

Komisyjne otwarcie ofert nastąpi na posiedzeniu Komisji Przetargowej w dniu **22.05.2017 r., godz. 11:00.** w Dziale Organizacyjnym Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ, os. Na Skarpie 66, 31-913 Kraków, pok. nr 2. Oferent ma prawo być obecny przy otwieraniu kopert z ofertami.

### **X. OBOWIĄZKI SZPITALA**

1. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z każdego posiedzenia komisji.
2. Komisja przetargowa po otwarciu ofert w części jawnej w obecności wszystkich Oferentów przekaze uczestnikom postępowania przetargowego informacje dotyczące:
  - liczby złożonych ofert,
  - imienia i nazwiska lub nazwy oferenta,
  - ceny wszystkich ofert.
3. W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa dokona oceny złożonych ofert i wybierze ofertę najkorzystniejszą.
4. Komisja przetargowa przedstawi wybór oferty najkorzystniejszej Dyrektorowi Szpitala.
5. O wynikach przetargu zostaną powiadomieni na piśmie wszyscy uczestnicy przetargu.
6. Informacja o wyniku przetargu zostanie zamieszczona na stronie internetowej Szpitala i będzie zawierała:
  - a) imię, nazwisko, adres (nazwę i siedzibę) Oferenta, którego ofertę uznano za najkorzystniejszą,
  - b) wysokość ceny wybranej oferty.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Specyfikacją przetargową w zakresie procedury przetargowej zastosowanie ma Regulamin przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości Szpitala Specjalistycznego im. S. Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie.

Zatwierdzam:  
**DYREKTOR**  
Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego  
Samodzielnego Publicznego Zakładu  
Opieki Zdrowotnej w Krakowie  
*[Podpis]*  
Dr. med. Jerzy Friediger

Załączniki:

Regulaminu przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości - załącznik nr 1

Formularz ofertowy - załącznik nr 2

Oświadczenia - załącznik nr 3

Wzór umowy - załącznik nr 4