



Samodzielny Publiczny Zespół
Zakładów Lecznictwa Otwartego
w Karczewie



WYNAJMUJĄCY

Samodzielny Publiczny Zespół
Zakładów Lecznictwa Otwartego
ul. Otwocka 28
05-480 Karczew
SPZZLO
<http://przychodniakarczew.pl/>
e-mail: zamowienia@przychodniakarczew.pl

REGULAMIN

PISEMNEGO PRZETARGU PUBLICZNEGO

NA

**Wynajem powierzchni nieruchomości z przeznaczeniem na pracownię radiologiczną w budynku SPZZLO
w Karczewie przy ul. Otwockiej 28
Znak sprawy DZP.9/2022**

Podstawa prawna:

**Przetarg prowadzony jest przy udziale komisji przetargowej na podstawie przepisów ustawy z
dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks Cywilny (Dz.U.2022 r. poz. 1360)**

adres do korespondencji:
Samodzielny Publiczny Zespół
Zakładów Lecznictwa Otwartego
ul. Otwocka 28
05-480 Karczew
Administracja I piętro

I. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu z przeznaczeniem na pracownię radiologiczną w budynku SPZZLO w Karczewie przy ul. Otwockiej 28 bez wyposażenia.
2. Lokal o powierzchni 60,65m² usytuowany na II piętrze.
3. Lokal posiada wspólne wejście oraz inne powierzchnie wspólne.
4. Do Budynku doprowadzone są wszystkie media.
5. Obecnie w lokalu znajduje się pracownia radiologiczna w pełni wyposażona przez najemcę.
6. Wyposażenie nie stanowi przedmiotu postępowania.
7. Najemca zobowiązany jest do kompleksowego wyposażenia pracowni radiologicznej we wszystkie sprzęty niezbędne do jej funkcjonowania. Oraz do uzyskania wymaganych zgód i zezwoleń wymaganych do prowadzenia pracowni radiologicznej.
8. Umowa zostanie zawarta na okres od 01.12.2022 do 10.12.2023 z tym, że rozpoczęcie działalności pracowni radiologicznej nastąpi nie później niż do 30 dni od daty zawarcia umowy.
9. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualną adaptacją pomieszczeń na warunkach określonych we wzorze umowy najmu.
10. Obligatoryjne wymagania dotyczące pracowni RTG:
 - a) Pracownia o charakterze ogólnodostępnym
 - b) Pracownia czynna min. 5 godzin dziennie od pn do pt;
 - c) Badania rtg, w tym stomatologiczne, powinny być opisywane przez lekarzy radiologów w terminie do 4 dni roboczych od dnia wykonania;;
 - d) Sprzęt stanowiący wyposażenie pracowni nie musi być fabrycznie nowy. Jednakże musi posiadać wszystkie dopuszczenia i aktualne przeglądy;
 - e) Wymóg zapewniania aparatu do wykonywania RTG zębów. Sprzęt nie musi być fabrycznie nowy. Jednakże musi posiadać wszystkie dopuszczenia i aktualne przeglądy.
11. Oferent/Najemca zobowiązany będzie do uiszczania comiesięcznej zapłaty za czynsz z góry w terminie do 10-ego każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na jego rachunek bankowy
12. Pozostałe opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych takich jak: ogrzewanie, woda i ścieki, energia elektryczna, telefon, wywóz nieczystości oraz inne koszty związane z utrzymaniem wynajmowanej powierzchni Oferent/Najemca zobowiązany jest do uiszczania na podstawie faktur z dołu w terminie do 7 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego, wg następujących zasad:
 - a) Energia - wg metrażu na podstawie bieżących faktur wystawionych dla Wynajmującego przez dostawcę energii – płatność miesięczna
 - b) Ogrzewanie - wg metrażu na podstawie bieżących faktur wystawionych dla Wynajmującego przez dostawcę ciepła – płatność miesięczna (źródło ogrzewania: Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.)
 - c) Woda i ścieki – wg założeń 4 m³wody+ 4 m³ ścieków wg obowiązujących stawek dla Wynajmującego –płatność półroczna
 - d) Podatek od nieruchomości – płatność jednorazowa wg metrażu na podstawie aktualnych stawek.
13. Wynajmujący określa minimalną wysokość czynszu za 1m² powierzchni 21,60 złotych netto.
14. Cena oferowana nie może być niższa od minimalnej wysokości czynszu określonej przez Wynajmującego za 1m² powierzchni.
15. Oferty zawierające propozycje opłat czynszowych poniżej kwoty określonej przez Wynajmującego zostaną odrzucone.
16. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty niezgodnej z regulaminem.

II. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

1. Prawo udziału w przetargu posiadają podmioty lecznicze:
 - 1) wykonujące działalność leczniczą, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2022r. poz. 633 z późn. zm.), posiadające w swojej strukturze organizacyjnej jednostkę lub komórkę organizacyjną, w której udzielane są świadczenia zdrowotne z zakresu radiologii i diagnostyki obrazowej;

- 2) wpisane do KRS lub CEDIG;
 - 3) ubezpieczone od odpowiedzialności cywilnej za szkody będące następstwem udzielania świadczeń zdrowotnych albo niezgodnego z prawem zaniechania udzielania świadczeń zdrowotnych, zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt. 1) ustawy o działalności leczniczej w wysokości określonej w przepisach rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2019 poz. 866);
2. Na potwierdzenie warunków określonych w pkt II,1 Regulaminu Wynajmujący żąda:
- 1) odpisu z rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą;
 - 2) aktualnego wyciągu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) lub aktualnego odpisu z KRS (wystawiony nie później niż 3 miesiące przed terminem składania ofert);
 - 3) polisa OC na kwotę zgodną z rozporządzeniem.
3. W przypadku oferentów wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia min. jeden z nich musi posiadać wpis, o którym mowa w pkt. 2 ppkt 1) pozostałe dokumenty składa każdy z Oferentów.
 4. Oferenci wspólnie ubiegający się o wynajem muszą ustanowić pełnomocnika do reprezentowania ich w przetargu oraz do zawarcia umowy.
 5. Wszystkie dokumenty należy składać w formie oryginału albo kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta lub upoważnionego przedstawiciela Oferenta.
 6. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski.
 7. W przypadku podmiotów wspólnie ubiegających się o najem wszelka korespondencja oraz rozliczenia dokonywane będą wyłącznie z podmiotem występującym, jako reprezentant pozostałych.
 8. Wynajmujący wykluczy z postępowania Oferentów, którzy nie złożą dokumentów określonych w pkt II.2 Regulaminu

III. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ WYNAJMUJĄCEGO Z OFERENTAMI

1. Postępowanie prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej.
2. Wszelką korespondencję uważa się za złożoną w terminie, jeżeli jej treść dotarła do adresata przed upływem terminu i została niezwłocznie potwierdzona.
3. Oferty składa się w formie pisemnej. Wynajmujący przyjmuje wszelkie pisma, składane osobiście, w godzinach pracy, tj. w dni robocze w godz. od 7:00 do godz. 15.00.
4. Korespondencję należy kierować na adres wynajmującego z dopiskiem DZP.9/2022
5. Wynajmując nie ponosi odpowiedzialności za skutki braku zachowania przez Oferentów powyżej określonych wymagań.
6. Oferent może zwrócić się do Wynajmującego o wyjaśnienie treści Regulaminu najpóźniej do **26.08.2022 roku**. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie udzielić wyjaśnień, jednak nie później **niż do 30.08.2022 roku**. Pytania należy przekazać na adres e-mail: zamowienia@przychodniakarczew.pl
7. Wszelkie odpowiedzi, zmiany dotyczące Regulaminu i ogłoszenia zostaną zamieszczone na stronie BIP w zakładce postępowania.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo modyfikacji treści regulaminu oraz ogłoszenia.
9. Osobą uprawnioną do kontaktowania się z Oferentami jest Olimpia Jobda tel. 504 434 173
10. Wynajmujący informuje, iż w dniu 25.08.2022 roku o godz. 16:00 zaprasza Oferentów na wizję lokalną. Wynajmujący nie przewiduje innego terminu wizji. Uczestnictwo w wizji lokalnej należy obowiązkowo zgłosić na adres e-mail zamowienia@przychodniakarczew.pl w nieprzekraczalnym terminie do 24.08.2022 W przypadku braku zgłoszeń uczestnictwa w wizji spotkanie nie odbędzie się.

IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

1. Oferent zobowiązany jest do wpłacenia wadium w następującej wysokości: 1300,00 zł
2. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego: Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Lecznictwa Otwartego w Karczewie Bank Spółdzielczy w Karczewie nr konta 96 8023 0009 2001 0006 5559 0001 z podaniem w tytule wpłaty numeru sprawy, tj. DZP.9/2022
3. Wadium musi zostać wpłacone do dnia 02.09.2022 r do godz. 14:00
4. Wynajmujący zwróci wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza. Oferentowi, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, Wynajmujący zwróci wadium niezwłocznie po zawarciu umowy.
5. Wynajmujący zatrzyma wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza będzie uchylał się od podpisania umowy

V. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Oferent jest związany ofertą przez okres **30 dni** od daty składania ofert. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

VI. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

Wykonawca zobowiązany jest przygotować i złożyć ofertę według poniższych zasad:

1. Treść oferty musi odpowiadać treści Regulaminu
2. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę;
3. Oferta powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Oferta powinna być złożona zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu – formularz ofertowy;
5. Oferta musi zawierać wszystkie dokumenty w rozdziale II niniejszego Regulaminu
6. Oferta powinna zostać sporządzona w języku polskim,
7. Oferta powinna być podpisana przez osoby upoważnione do podpisania oferty;
8. Zaleca się, aby każda zapisana strona oferty była zaparafowana przez osobę upoważnioną do podpisania oferty
9. Upoważnienie do podpisania oferty powinno być dołączone do oferty, o ile nie wynika ono z dokumentów dołączonych do oferty;
10. Kopie wszystkich dokumentów dołączonych do oferty winny być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do jej podpisania (na każdej zapisanej stronie);
11. Wszelkie poprawki i zmiany w tekście oferty winny być parafowane przez osoby podpisujące ofertę;
12. Zaleca się, aby każda zapisana strona oferty była ponumerowana kolejnymi numerami, a cała oferta wraz z załącznikami była w trwały sposób ze sobą połączona oraz zawierała spis treści;
13. Oferta powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie zaadresowanej do Wynajmującego i oznaczona poprzez umieszczenie na niej nazwy i adresu Wynajmującego, nazwy i adresu Oferenta oraz opisu:

Oferta w pisemnym przetargu publicznym
NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT tj.(.....) (.....)
Data godzina
Na

„Wynajem powierzchni nieruchomości z przeznaczeniem na pracownię radiologiczną w budynku SPZZLO w Karczewie przy ul. Otwockiej 28”

znak postępowania: **DZP.9/2022**

liczba stron: _____

14. Ofertę przed upływem terminu składania ofert można zmienić lub wycofać;
15. Oferta, może być zmieniona lub wycofana, poprzez złożenie jednoznacznego oświadczenia woli zawierającego wniosek o wycofanie oferty lub w przypadku zmiany dokumenty złożone w sposób opisany w pkt 13 niniejszego rozdziału tj. w zamkniętej kopercie z dodatkowym opisem Zmiana.
16. Koperty oznaczone zapisem „Zmiana” zostaną otwarte przy otwieraniu oferty Wykonawcy, który wprowadził zmiany i po stwierdzeniu poprawności procedury dokonywania zmian, zostaną dołączone do oferty. Koperty wycofane nie zostaną otwarte i będą zwrócone Oferentom po zakończeniu postępowania tj. po wyniku
17. Koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi Oferent;
18. Oferta powinna zawierać następujące dokumenty i oświadczenia:
 - 1) formularz ofertowy, stanowiący załącznik nr 1 do regulaminu
 - 2) dokumenty, o których mowa w części II regulaminu,
19. Oferta, której treść nie będzie odpowiadała treści regulaminu zostanie odrzucona, z zastrzeżeniem możliwości wezwania do uzupełniania dokumentów, o których mowa w Rozdziale II pkt 1 ppkt 1), 2), 3)
20. Wynajmujący pisemnie wezwie oferenta do uzupełniania dokumentów, termin uzupełniania zostanie podany w piśmie. Uzupełnione dokumenty muszą zostać dostarczone w wyznaczonym terminie w formie oryginałów lub poświadczonych „za zgodność z oryginałem” kopii.
21. Wynajmujący zażąda przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu, gdy przedstawiona przez Oferenta kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej prawdziwości.
22. Wszystkie dokumenty złożone w innym języku niż polski winny być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.
23. Oferent, składając ofertę może zastrzec, że nie mogą być udostępniane znajdujące się w jego ofercie informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji

„przez tajemnicę przedsiębiorstwa rozumie się nieujawnione do wiadomości publicznej informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, co, do których przedsiębiorca podjął niezbędne działania w celu zachowania ich w poufności”. Zastrzeżenie winno być wówczas dokonane poprzez złożenie oferty w dwóch częściach opisanych jako „część jawna oferty” i „część tajna oferty”. Brak jednoznacznego wskazania, które informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa oznaczać będzie, że wszelkie oświadczenia i dokumenty składane w trakcie niniejszego postępowania są jawne bez zastrzeżeń. Oferent nie może zastrzec informacji, dotyczących ceny

VII MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

1. Oferty należy składać do dnia **02.09.2022 roku do godz. 14:00** bezpośrednio w siedzibie Wynajmującego lub za pośrednictwem poczty, firmy kurierskiej.
2. Oferty należy złożyć na adres: Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Lecznictwa Otwartego ul. Otwocka 28 05-480 Karczew Administracja I piętro
3. Decydujące znaczenie dla oceny zachowania terminu składania ofert ma data i godzina wpływu oferty do Wynajmującego, a nie data jej wysłania przesyłką pocztową czy kurierską.
4. Publiczne otwarcie ofert odbędzie się w dniu **02.09.2022 roku o godz. 14:30** w siedzibie Wynajmującego w Administracji I piętro
5. Oferty, złożone po wyznaczonym terminie składania ofert, zostaną niezwłocznie zwrócone oferentom, którzy je złożyli
6. Otwarcie ofert jest jawne.
7. W czasie otwarcia ofert Wynajmujący poda liczbę złożonych ofert oraz odczyta nazwę i adres oferenta, wartość oferty
8. Informacje odczytane podczas jawnego otwarcia ofert zostaną udostępnione na stronie BIP Wynajmującego w zakładce postępowania w dniu otwarcia ofert.
9. W przypadku równorzędnych ofert komisja wezwie Oferentów do złożenia ofert dodatkowych w wyznaczonym terminie. Brak odpowiedzi na wezwanie oznacza podtrzymanie zaoferowanej ceny. Oferty dodatkowe nie mogą być niższe niż pierwotne, W przypadku złożenia ofert o tej samej cenie postępowanie zostanie unieważnione z uwagi na niemożność wyboru oferty najkorzystniejszej.

VIII. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY

1. Wynajmujący określa minimalną wysokość czynszu za 1m² powierzchni 21,60 złotych netto.
2. Cena oferowana nie może być niższa od minimalnej wysokości czynszu określonej przez Wynajmującego za 1m² powierzchni
3. Cena oferty powinna być obliczona zgodnie z tabelą formularza ofertowego stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu.
4. Wynajmujący nie dopuszcza modyfikacji formularza ofertowego przez Oferenta.
5. Oferent jest zobowiązany do podania stawki netto, za 1 m² wynajmowanej powierzchni oraz określić miesięczną stawkę najmu brutto
6. Oferent zobowiązany jest uwzględnić w cenie oferty brutto podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi stawkami.
7. Stawka musi być podana i wyliczona w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku (zasada zaokrąglenia-poniżej 5 należy końcówkę pominać zaś powyżej i równe 5 należy zaokrąglić w górę)
8. Cena oferty powinna być wyrażona w polskich złotych
9. Wynajmujący informuje, że oferta zawierająca błędy, w tym również rachunkowe zostanie poprawiona i zmodyfikowana przez zamawiającego (art. 68 K.C.) po uprzednim wyrażeniu zgody przez Oferenta.

IX. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ WYNAJMUJĄCY PRZY WYBORZE OFERTY WRAZ Z PODANIEM ZNACZENIA KRYTERIÓW

1. Wynajmujący przy wyborze oferty będzie się kierował następującym kryterium oceny ofert:
 - 1) Proponowany miesięczny czynsz netto za najem 1m²-100%.
 - 2) W zakresie kryterium oferta może uzyskać max. 100 punktów.
 - 3) Ocena punktowa zostanie dokonana zgodnie z formułą: 1 punkt=1%
2. Ocena ofert w oparciu o powyższe kryterium dokonana zostanie, w oparciu o wzór:

$$K = \frac{\text{Proponowany miesięczny czynsz za najem 1 m}^2 \text{ w badanej ofercie brutto}}{\text{Maksymalny miesięczny czynsz za najem 1 m}^2 \text{ brutto}} \times 100 \text{ pkt}$$

K – Łączna ilość uzyskanych punktów zgodnie z kryterium oceny ofert.

3. Punktacja przyznawana Ofertom w powyższym kryterium będzie liczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

X.WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Wynajmujący udzieli zamówienia Oferentowi, którego oferta odpowiadać będzie wszystkim wymaganiom przedstawionym w Regulaminie i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o przyjęte kryterium oceny i wyboru ofert.
2. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokona komisja przetargowa a zatwierdzi go Dyrektor.
3. O zatwierdzeniu przez Dyrektora wyniku postępowania, Wynajmujący zawiadomi Oferentów w formie pisemnej.
4. W piśmie powiadającym o wyborze najkorzystniejszej oferty zostaną podane tylko oferty niepodlegające odrzuceniu wraz z liczbą uzyskanych punktów.
5. Termin podpisania umowy zostanie podany w piśmie o wyborze najkorzystniejszej oferty. Umowa zostanie zawarta w terminie nie dłuższym niż 10 dni od daty zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty.
6. Zawarcie umowy nastąpi wg wzoru Wynajmującego.
7. W przypadku udziału w postępowaniu Oferentów, którzy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia należy złożyć Wynajmującemu umowę regulującą współpracę tych wykonawców lub kopię tej umowy poświadczoną za zgodność z oryginałem, przed terminem podpisania umowy.
8. Od wyniku postępowania nie przysługuje skarga.

XI. UNIEWAŻNIENIE POSTĘPOWANIA

Wynajmujący może unieważnić przetarg bez wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert oraz bez podania przyczyny.

LISTA ZAŁĄCZNIKÓW

Wymienione niżej załączniki stanowią integralną część regulaminu

Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy

Załącznik nr 2 - Wzór umowy

Otwock, dnia 19 sierpnia 2022

Zatwierdzam

Dyrektor
SPZZLO w Karczewie
Piotr Banasiak