

Regulamin pisemnego przetargu wyboru najemcy na czas oznaczony do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 21,55 m² na działalność handlowo - usługową.

Najem lokalu użytkowego o powierzchni 21,55 m² zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową.

§ 1

Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2025 r., poz. 1071),
2. Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2026 r., poz. 156),
3. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1483),
4. Uchwała z dnia 07 czerwca 2023 roku Zarządu Województwa Śląskiego nr 1238/409/VI/2023 w sprawie przyjęcia zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnymi publicznymi zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie.
5. Uchwała nr 22/2026 Rady Społecznej Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu z dnia 30 kwietnia 2026 r w sprawie wyrażenia opinii na zawarcie przez Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 4 w Bytomiu, umowy najmu na czas do 3 lat, pomieszczenia zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 o powierzchni użytkowej 21,55 m² na działalność handlowo - usługową.
6. Uchwały nr V/52/12/2018 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Województwa Śląskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania (z późn. zm.).

§ 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 **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 „Wynajmującym”, reprezentowanym przez: **Dyrektora – Mariusz Kokosza**.
3. Celem przetargu jest zawarcie umowy najmu na czas do lat 3 przedmiotowego lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 21,55 m² zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową.

§ 3
Wszczęcie przetargu.

Przetarg wszczyna się poprzez opublikowanie przez Wynajmującego, 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).

§ 4
Przedmiot przetargu

Przedmiotem przetargu jest: zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 21,55 m² zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 z przeznaczeniem na **działalność handlowo – usługową: sklep medyczny, który może być poszerzony o art. kosmetyczne lub art. pierwszej potrzeby.**

Wynajmujący **wyłącza możliwość prowadzenia działalności handlowo – usługowej, której przedmiotem byłyby art. spożywcze oraz napoje.**

1. Oferowany do wynajmu lokal użytkowy jest wyposażony w instalację CO, elektryczną. W ramach czynszu Szpital udostępnia pracownikom Najemcy węzeł sanitarny w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu, który dostosowany jest do potrzeb osób niepełnosprawnych.
2. Okres najmu: **35 miesięcy od daty zawarcia umowy.**

§ 5
Sposób przygotowania oferty

1. Oferent sporządza ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi przez Wynajmującego w niniejszych szczegółowych warunkach przetargu.
2. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę dotyczącą przedmiotu najmu. Złożenie przez oferenta więcej niż jednej oferty dotyczących przedmiotu najmu skutkować będzie odrzuceniem wszystkich złożonych przez niego ofert.
3. Zaleca się przed złożeniem oferty dokonanie wizji lokalnej przedmiotu najmu, po uprzednim uzgodnieniu jej terminu z Izabelą Kluską **tel. 32/396 46 15**, lub Anną Wąsik **tel. 32/396 45 11**, które są osobami upoważnionymi 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.** Wynajmujący 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 upoważnioną.
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:

Najem na czas do lat 3 lokalu użytkowego o powierzchni 21,55 m² zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom 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. Wynajmujący nie zwraca kosztów udziału w postępowaniu.
11. Wynajmujący może wezwać pisemnie w wyznaczonym przez siebie terminie Oferenta(ów) do złożenia wyjaśnień dotyczących złożonej oferty.
12. Wynajmujący może wezwać Oferenta(ów), którzy w określonym terminie nie złożą wymaganych oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w przetargu lub, którzy złożą dokumenty zawierające błędy, do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Oferent na żądanie Wynajmującego i w zakresie przez niego wskazanym jest zobowiązany wykazać odpowiednio, 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 zgodnie z formularzem ofertowo - cenowym stanowiącym załącznik nr 1 do regulaminu.

b) prowadzą działalność w zakresie objętym przedmiotem przetargu.

Wynajmujący 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.

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

Wydzierżawiający 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. Wynajmujący 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 – Wynajmujący uzna spełnienie warunku na podstawie

oświadczenia Oferenta, które stanowi integralny załącznik nr 4 do regulaminu.

d) dysponują odpowiednim potencjałem techniczno – organizacyjnym.

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

- **oświadczenie**, że wykona w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia zawarcia umowy najmu, **we własnym zakresie i na własny koszt prace adaptacyjne** konieczne do zaadoptowania lokalu z przeznaczeniem **na działalność handlowo - usługową**, w szczególności do założenia podliczników ciepłej i zimnej wody użytkowej (jeżeli zaistnieje taka potrzeba) oraz energii elektrycznej.

Oferent zobowiąże się do uruchomienia działalności handlowo-usługowej w terminie nie dłuższym niż **21 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 za najem **1 m²** powierzchni przedmiotowego lokalu użytkowego wynosi: **55,00 PLN** + podatek VAT 23%. Czynsz będzie płatny z dołu, przelewem w ciągu 14 dni od otrzymania przez Najemcę prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze. Pierwszy czynsz zostanie naliczony od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie zawarta umowa.
2. Stawka czynszu zawierać będzie w sobie opłaty z tytułu energii cieplnej.
3. Dodatkowo pobierane będą miesięczne opłaty za media: energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków (jeżeli będzie dotyczyć). Media będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników (zainstalowanych na koszt Najemcy) oraz zgodnie ze stawkami według aktualnych umów zawartych z dostawcami mediów.
4. Kwota czynszu waloryzowana będzie w lutym każdego roku na podstawie oświadczenia Wynajmującego w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi **w lutym 2027** roku. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy.
5. Jakiegokolwiek odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności, w trakcie trwania umowy są własnością Najemcy i muszą być przez niego usunięte na własny koszt.
6. Utrzymanie czystości w najmowanym lokalu użytkowym leży po stronie Najemcy.
7. Najemca ponosi koszty adaptacji przedmiotu najmu na potrzeby wykonywanej przez siebie działalności oraz nie ma możliwości rozliczenia nakładów finansowych poniesionych z tego tytułu. Najemcy nie przysługuje zwrot wartości nakładów koniecznych.
8. **Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu najmu lub od następstw zdarzeń losowych oraz do wykupienia ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy i dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii polisy Wynajmującemu. Najemca jest zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres trwania najmu.**
9. W przypadku wypowiedzenia umowy z winy Najemcy, wszystkie prace adaptacyjne przechodzą na własność Wynajmującego.

§ 8

Miejsce i termin składania ofert.

1. Zamkniętą ofertę opatrzoną dopiskiem:

„Najem na czas do lat 3 lokalu użytkowego o powierzchni 21,55 m² zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom z przeznaczeniem na działalność handlowo – usługową”.

należy złożyć w siedzibie Wynajmującego, 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 Wynajmującego 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 Dziale Administracyjnym, budynek E (1 piętro) Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom.

§ 9

Przesłanki unieważnienia postępowania

Wynajmujący może unieważnić 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 najmu lokalu nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
- d) postępowanie obarczone jest niemożliwą do usunięcia wadą, uniemożliwiającą zawarcie umowy najmu,
- e) bez podania przyczyny.

§ 10

Komisja przetargowa

1. Komisja przetargowa, zwana dalej „Komisją” pracuje w składzie ustalonym w Zarządzeniu nr 39/2026 Dyrektora Szpitala.
2. Komisja jest zespołem pomocniczym Dyrektora Szpitala i została powołana do przeprowadzenia na podstawie niniejszego Regulaminu przetargu wyboru Najemcy lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze w budynku A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu.

A O R

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 postępowania 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 39/2026 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 najmu w PLN (brutto). Punkty będą przyznawane na podstawie następującego wzoru:

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

Oferta z najwyższą ceną czynszu miesięcznego danego lokalu uzyska 100 pkt.

Szczegółowy sposób obliczenia ceny czynszu najmu 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 od wyznaczonego terminu, Wynajmujący 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 Wynajmującego. Skargę wnosi się na piśmie do Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu najpóźniej w ciągu 7 dni kalendarzowych licząc od dnia zamieszczenia na stronie internetowej Szpitala wyników przetargu. Skargę uważa się za wniesioną z chwilą, gdy dotarła do Wynajmującego, w taki sposób, żeby 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. Wynajmujący rozstrzyga skargę w terminie 7 dni kalendarzowych liczonych od daty złożenia pisemnej skargi w Kancelarii Szpitala. Rozstrzygnięcie Wynajmującego jest ostateczne.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. W zakresie nie unormowanym postanowieniami Regulaminu zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2026 r., poz. 156) oraz postanowienia Uchwały Zarządu Województwa Śląskiego Nr 1238/409/VI/2023 z dnia 07 czerwca 2023 roku.
2. Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania zobowiązań wynikających z treści Regulaminu poddane zostaną do rozstrzygnięcia przez Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 13

Regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia przez Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 4 w Bytomiu.

Zestawienie załączników do niniejszego regulaminu:

- Załącznik Nr 1 – Wzór formularza ofertowo – cenowego.
- Załącznik Nr 2 – Projekt umowy najmu.
- Załącznik Nr 3 – Projekt ogłoszenia przetargu pisemnego.
- Załącznik Nr 4 – Wzór oświadczenia Najemcy lokalu.

ZATWIERDZAM
DYREKTOR
Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4
w Bytomiu

Mariusz Kokosza

(pieczęć i podpis)

INSPEKTOR
DZIAŁ ADMINISTRACYJNY
SEKCJA ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA

Anna Wasik

INSPEKTOR
DZIAŁ ADMINISTRACYJNY

mgr inż. Izabela Kluska

Bytom, dnia 07 maja 2026 roku.

REFERENT
DZIAŁ ADMINISTRACYJNY
SEKCJA ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA

Sandra Ruta