

**WARUNKI PISEMNEGO NIEOGRANICZONEGO PRZETARGU
NA DZIERŻAWĘ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 4 M² (ŁĄCZNIE)**

w budynkach Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu przy ul. Łopuskiego 31-33

Wydzierżawiający:
**Regionalny Szpital w Kołobrzegu
78-100 Kołobrzeg ul. Łopuskiego 31-33**

I. Podstawa prawna przetargu:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2026, poz. 795 t.j.);
2. Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2026, poz. 156 t.j.);
3. Uchwała nr 1750/25 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 08 października 2025 roku w sprawie: zasad i trybu postępowania wojewódzkich osób prawnych przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. 2021 r., poz. 2213 t.j.).

II. Forma przetargu:

Przetarg pisemny nieograniczony

Sprawdzenie przez wydzierżawiającego kompletności dokumentów złożonych wraz z ofertą i ich poprawności formalno – prawnej. Sprawdzenie wiarygodności i sytuacji ekonomicznej firm przystępujących do przetargu, ogólnych informacji o ofercie, propozycji dzierżawy. Wybór oferenta na podstawie propozycji finansowej przedstawionej według warunków określonych przez wydzierżawiającego.

III. Opis przedmiotu przetargu:

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa powierzchni użytkowej 4 m² (łącznie) w dwóch budynkach Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu przy ul. Łopuskiego 31-33 obejmującej: 2 m² powierzchni zlokalizowanej na wysokim parterze budynku Szpitala Blok „D” – hol nad wejściem głównym do Szpitala oraz 2 m² powierzchni zlokalizowanej w budynku Szpitala Blok „A” – hol Izby Przyjęć, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej przy użyciu automatów do sprzedaży napojów ciepłych, napojów zimnych i przekąsek.
2. Wybrany dzierżawca będzie zobowiązany zainstalować na dzierżawionej powierzchni każdego z holi:
 - automat z przekąskami i zimnymi napojami,
 - automat z ciepłymi napojami.Dopuszczalne jest zainstalowanie w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch odrębnych automatów oferujących ww. produkty lub też jednego urządzenia, które ma w ofercie zarówno napoje ciepłe, napoje zimne, jak i przekąski.
3. Łączna powierzchnia użytkowa pod dwa automaty vendingowe wynosi max. 4 m², po 2 m² w każdej ze wskazanych lokalizacji, nawet w przypadku gdy automaty nie wypełniają w całości tej powierzchni.
4. Wydzierżawiający jest prawnym użytkownikiem nieruchomości położonych przy ul. Łopuskiego 31-33 w Kołobrzegu, dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgi wieczyste o numerach:
 - KO1L/00030668/4 – nieruchomość zabudowana, działka nr 52/10, obręb 11 (dotyczy powierzchni 2 m² zlokalizowanej na wysokim parterze budynku Szpitala blok „D” – hol nad wejściem głównym do Szpitala)

- KO1L/00023967/8 – nieruchomość zabudowana, działka nr 52/8, obręb 11 (dotyczy powierzchni 2 m² zlokalizowanej w budynku Szpitala blok „A” – hol Izby Przyjęć).

5. Zakładany okres dzierżawy – 3 lata.

IV. Wymagania Wydierżawiającego:

W postępowaniu mogą brać udział podmioty, które:

1. Spełnią warunki wymagane w art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2026, poz. 156 t.j).
2. Oświadczą, że na wydierżawianej powierzchni prowadzić będą działalność handlową przy użyciu automatów do sprzedaży napojów ciepłych, napojów zimnych i przekąsek (typ, rodzaj urządzeń oraz zadeklarowany asortyment wskazany zostanie w ofercie).
3. Oświadczą, że nie zaprzestaną działalności gospodarczej na dzierżawionej powierzchni, ani nie przełożą praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot przed upływem okresu wykonywania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Oświadczą, że znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłową realizację zadań, dla których przedmiot przetargu jest przeznaczony.
5. Zaoferują miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie minimum 1.100,00 złotych netto za 1 m² dzierżawionej powierzchni + obowiązująca stawka podatku VAT + koszty związane z korzystaniem z powierzchni użytkowej (media, udział w podatku od nieruchomości – warunki ponoszenia tych opłat i sposób ich kalkulacji zostaną zawarte w umowie dzierżawy i załączniku nr 1 do umowy).
6. Wykonają własnym staraniem i na własny koszt wszelkie konieczne prace związane z adaptacją powierzchni użytkowej na potrzeby wykonywanej działalności gospodarczej. Szczegółowe warunki współpracy zawarte są we wzorze umowy.
7. Wykonają prace montażowe bez zakłóceń w funkcjonowaniu Szpitala. Urządzenia zainstalowane przez oferenta nie mogą w żaden sposób zakłócać pracy aparatury medycznej znajdującej się w pomieszczeniach Szpitala.
8. W złożonej ofercie zawrą informacje o asortymencie w automacie vendingowym, zapotrzebowaniu na energię elektryczną w trakcie pracy urządzenia oraz w stanie czuwania oraz informację o powierzchni podstawy jednego automatu/ zestawu automatów.
9. Będą prowadzić działalność z zastosowaniem automatów, które umożliwiają zakup produktu za pomocą wrzutu monet, ewentualnie banknotów oraz płatności kartą płatniczą.
10. Będą prowadzić działalność z zastosowaniem automatów wyposażonych w zbiornik i pompę wody, z uwagi na fakt, iż wydierżawiający nie zapewnia dostępu do wody.
11. Umieszczą automaty w miejscu wskazanym przez wydierżawiającego, tj. we wskazanych częściach holi.
12. Umieszczą minimum 2 pojemniki na śmieci w bezpośrednim sąsiedztwie automatów.
13. Zobowiążą się do ponoszenia pełnej odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone na osobach lub mieniu przez funkcjonowanie zainstalowanych automatów (wraz z przewodami elektrycznymi) w związku z prowadzoną działalnością handlową.
14. Zagwarantują szybką reakcję w przypadku awarii urządzeń oraz konieczności bieżącego uzupełnienia towaru.
15. Przedstawią procedurę, którą będą stosować w przypadku niewłaściwego rozliczenia gotówki lub w przypadku niewłaściwego wydania towaru przez automat i zobowiążą się do sprawnego rozpatrywania reklamacji klientów w tym zakresie. Ponadto zobowiążą się, iż na potrzeby procedury reklamacyjnej umieszczą na urządzeniu informację o danych osoby wyznaczonej do kontaktu z klientem ze strony dzierżawcy.

V. Dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu przetargowym:

Do oferty należy dołączyć niżej wymienione dokumenty:

1. Oświadczenie o spełnianiu warunków wymaganych w art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2026, poz. 156 t.j.);
2. Aktualny odpis z właściwego rejestru (wydruk z CEIDG/KRS) albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert;
3. Polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej;
4. Oświadczenie, że oferent nie zaprzestanie prowadzonej działalności gospodarczej na dzierżawionej powierzchni użytkowej, ani nie przekaże praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot przed upływem terminu, na który została zawarta umowa, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym;
5. Oświadczenie, że oferent własnym staraniem i na własny koszt wykona konieczne prace związane z adaptacją i modernizacją dzierżawionej powierzchni użytkowej celem przystosowania jej do potrzeb prowadzonej działalności i poniesie koszty związane z instalacją urządzenia;
6. Oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym holi, których część powierzchni będzie przedmiotem dzierżawy oraz regulaminem i warunkami przetargu, a przystępując do przetargu wyraża zgodę na wszystkie skutki z tym związane i nie wnosi żadnych zastrzeżeń względem stanu przedmiotu dzierżawy oraz regulaminu i warunków przetargu;
7. Oświadczenie, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
8. Formularz ofertowy według wzoru – załącznik nr 1 do warunków przetargu;
9. Kopię dowodu wniesienia wadium;
10. Paraflowany wzór umowy;

W/w dokumenty muszą być złożone w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.

VI. Opis sposobu przygotowania oferty:

A. Wymagania podstawowe

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Ofertę należy przygotować ściśle według wymagań określonych w niniejszych warunkach;
3. Oferta musi być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania oferenta. Oznacza to, iż jeżeli z dokumentu określającego status prawny oferenta lub z pełnomocnictwa wynika, iż do reprezentowania oferenta upoważnionych jest łącznie kilka osób, dokumenty wchodzące w skład oferty muszą być podpisane przez wszystkie te osoby;
4. Upoważnienie osób podpisujących ofertę do jej podpisania musi bezpośrednio wynikać z dokumentów dołączonych do oferty. Oznacza to, że jeżeli upoważnienie takie nie wynika wprost z dokumentu stwierdzającego status prawny oferenta (odpisu z właściwego rejestru lub zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej)

to do oferty należy dołączyć oryginał lub poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię stosownego pełnomocnictwa wystawionego przez osoby do tego upoważnione;

5. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

B. Forma oferty

1. Oferta musi być sporządzona w języku polskim, w jednym egzemplarzu. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane w formie oryginału, odpisu, wypisu, wyciągu lub kopii wraz z tłumaczeniem na język polski, sporządzonym przez tłumacza przysięgłego;
2. Całość oferty powinna być złożona w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompletowanie;
3. Wszystkie zapisane strony oferty powinny być ponumerowane. Strony te powinny być parafowane przez osobę (lub osoby, jeżeli do reprezentowania oferenta upoważnione są dwie lub więcej osób) podpisującą (podpisujące) ofertę zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny oferenta lub treścią załączonego do oferty pełnomocnictwa;
4. Dokumenty wchodzące w skład oferty mogą być przedstawiane w formie oryginałów lub poświadczonych przez oferenta za zgodność z oryginałem kopii. Oświadczenia sporządzane na podstawie wzorów stanowiących załączniki do niniejszych warunków powinny być złożone w formie oryginału. Zgodność z oryginałem wszystkich zapisanych stron kopii dokumentów wchodzących w skład oferty musi być potwierdzona przez osobę (lub osoby, jeżeli do reprezentowania oferenta upoważnione są dwie lub więcej osób) podpisującą (podpisujące) ofertę zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny oferenta lub treścią załączonego do oferty pełnomocnictwa;
5. Wydzierżawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu wyłącznie wtedy, gdy złożona przez oferenta kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi uzasadnione wątpliwości co do jej prawdziwości, a Wydzierżawiający nie może sprawdzić jej prawdziwości w inny sposób.

VII. Miejsce, termin i sposób złożenia oferty:

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie wydzierżawiającego w Kołobrzegu, ul. Łopuskiego 31-33, w **pokoju nr 01 (Dział Organizacyjno – Prawny)** w nieprzekraczalnym terminie: **do dnia 17.09.2026 roku, do godziny 15:00**
2. Ofertę należy złożyć w nieprzejrystej i zamkniętej kopercie lub opakowaniu. Koperta powinna być zaadresowana do wydzierżawiającego w następujący sposób:

Regionalny Szpital w Kołobrzegu

ul. Łopuskiego 31-33

78-100 Kołobrzeg

z dopiskiem: „Oferta na dzierżawę powierzchni użytkowej – z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej przy użyciu automatów vendingowych – nie otwierać przed 18.09.2026 r., godz. 10:00”.

3. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie wydzierżawiającego w Kołobrzegu, ul. Łopuskiego 31-33, w **sali konferencyjno-szkoleniowej „04”** w dniu **18.09.2026 roku o godzinie 10:00**.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki niezachowania przez oferentów warunków przetargu.

VIII. Tryb otwarcia ofert:

1. W części jawnej przetargu komisja przetargowa:
 - a) stwierdzi prawidłowość ogłoszenia o przetargu;
 - b) ustali liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdzi czy wadia zostały wpłacone;
 - c) ustali, czy oferty wpłynęły w terminie przewidzianym w ogłoszeniu,
 - d) otworzy koperty z ofertami i sprawdzi ich kompletność oraz po weryfikacji - zakwalifikuje je do części niejawnej przetargu;

- e) przyjmie wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
 - f) zawiadomi oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu;
 - g) zawiadomi oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
2. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
 3. W terminie do 3 dni od daty zamknięcia przetargu uczestnicy postępowania zostaną powiadomieni pisemnie o jego wyniku.
 4. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, będzie zawiadomiony o terminie i miejscu zawarcia umowy dzierżawy, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. Termin zawarcia umowy wyznaczony będzie na co najmniej 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

IX. Ocena złożonych ofert:

1. Oceny złożonych ofert dokona komisja przetargowa powołana zarządzeniem przez Dyrektora Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu.
2. Oceny będą dokonywane według kryterium:
wysokość stawki czynszu dzierżawnego (miesięcznego) netto za 1 m² dzierżawionej powierzchni + podatek VAT wg obowiązującej stawki (cena oferowana nie obejmuje zryczałtowanych kosztów mediów, podatku od nieruchomości itp. – wskazanych w załączniku nr 1 do umowy) – **waga kryterium - 100 %**.

Wybrana zostanie oferta, która przedstawiać będzie najkorzystniejszą stawkę czynszu za m².

X. Wadium:

1. Oferenci winni wnieść w terminie przewidzianym dla złożenia oferty wadium w wysokości **10.875,17 zł (słownie: dziesięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć zł 17/100)**
2. Wadium należy wnieść na rachunek bankowy **Regionalnego Szpitala Kołobrzeg prowadzony w Banku Millennium S.A. o nr 30 1160 2202 0000 0000 6174 7845**, w terminie do **17.09.2026 r.** Kopię dowodu wniesienia wadium należy dołączyć do formularza ofertowego;
3. Wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zamknięciu przetargu nie później niż przed upływem 3 dni (bez odsetek);
4. Wadium uczestnika, który wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet opłat z tytułu czynszu dzierżawnego za kolejne miesiące dzierżawy, aż do czasu wyczerpania środków finansowych wpłaconych jako wadium.

Uchylenie się od zawarcia umowy dzierżawy spowoduje przepadek wadium.

XI. Skargi:

Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do organu założycielskiego na adres: Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego Urząd Marszałkowski w Szczecinie, Wydział Zdrowia, 70-421 Szczecin, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40 lub za pośrednictwem Organizatora przetargu.

Skargę wnosi się najpóźniej w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wynikach przetargu. W przypadku wniesienia skargi dalsze czynności związane z zakończeniem postępowania ulegają wstrzymaniu.

XII. Informacje uzupełniające:

1. Szczegółowe informacje dotyczące powierzchni użytkowej przeznaczonej do dzierżawy (m.in. rzuty techniczne holi) znajdują się w siedzibie Regionalnego Szpitala

w Kołobrzegu ul. Łopuskiego 31-33 pokój nr 01 – Dział Organizacyjno-Prawny – p. Justyna Surdyk tel. (94) 35 30 355.

2. Istnieje obowiązek przeprowadzenia wizji lokalnej powierzchni użytkowej po uprzednim uzgodnieniu terminu z Kierownikiem Działu Technicznego – p. Tomaszem Kuną pod numerem telefonu (94) 35 30 362 (w godzinach 07:00 – 14:00), pod rygorem utraty możliwości następczego powoływania się na wady fizyczne przedmiotu dzierżawy.

XIII. Zastrzeżenia

Regionalny Szpital w Kołobrzegu zastrzega sobie prawo odwołania bądź unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, a także ma prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Załącznik nr 1 – formularz ofertowy.

Załącznik nr 2 – Rzut techniczny holu w budynku „D” – nad wejściem głównym do Szpitala.

Załącznik nr 3 - Rzut techniczny holu w budynku „A” – przy Izby Przyjęć.

Załącznik nr 4 – Oświadczenie o spełnianiu warunków wymaganych w art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej.

Załącznik nr 5 – Oświadczenie, że Oferent nie zaprzestanie działalności, ani nie przekaże praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot przed upływem okresu wykonywania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Załącznik nr 6 – Oświadczenie, że Oferent własnym staraniem i na własny koszt wykona konieczne prace związane z adaptacją i modernizacją wydzierżawianej powierzchni użytkowej w zakresie koniecznym do prowadzenia działalności handlowej oraz na własny koszt zainstaluje automaty.

Załącznik nr 7 - Oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń, których część powierzchni użytkowej będzie przedmiotem dzierżawy oraz regulaminem i warunkami przetargu, a przystępując do przetargu wyraża zgodę na wszystkie skutki z tym związane i nie wnosi żadnych zastrzeżeń względem stanu przedmiotu dzierżawy oraz regulaminu i warunków przetargu.

Załącznik nr 8 - Oświadczenie, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.

Załącznik nr 9 – Wzór umowy dzierżawy wraz z załącznikiem nr 1 do umowy.

DYREKTOR

Kołobrzeg, dnia 19.08.2026 roku.

Regionalny Szpital w Kołobrzegu
mgr Małgorzata Grubacka

RADCA PRAWNY
Magdalena Dublinowska