



Zespół Zakładów
Opieki Zdrowotnej
Szpital Śląski w Cieszynie

ul. Bielska 4, 43-400 Cieszyn
centrala tel. 33 854 92 00
sekretariat tel./fax 33 852 12 24
e-mail: sekretariat@szpitalslaski.pl

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU

**na najem powierzchni użytkowej
w Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej
w Cieszynie**

DYREKTOR
Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej
w Cieszynie
Adam Śliż

.....
Zatwierdzam

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU (SWP)
na najem powierzchni użytkowej
w Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie

I. Organizator przetargu

Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie

ul. Bielska 4, 43-400 Cieszyn

NIP: 548-20-01-181

KRS: 0000143545

tel. +48 33 854 92 00

telefaks +48 33 854 92 52

e-mail: zampubl@szpitalslaski.pl

strona internetowa: www.szpitalslaski.pl

zwany dalej „Organizatorem przetargu”

II. Przedmiot przetargu.

1. Przedmiotem przetargu jest najem powierzchni użytkowej zlokalizowanej w Pawilonie Diagnostyczno-Zabiegowym (poziom -1 Wejście Główne od ul. Chrobrego) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności niemedycejszej, z wyłączeniem usług żywienia i sprzedaży artykułów medycznych i ortopedycznych.
2. Powierzchnia do wynajmu wraz z określeniem minimalnej stawki czynszu za 1m²:

Nazwa budynku lub obiektu	Położenie	Łączna pow. użytkowa	Minimalna stawka czynszu netto za 1m ²
Pawilon Diagnostyczno-Zabiegowy Poziom - 1	ul. Bielska 4	19,59 m ²	60,00 zł

3. Szkic powierzchni do wynajmu stanowi **Załącznik nr 3 do SWP**.
4. Lokal będący przedmiotem najmu, przed oddaniem w najem wymaga poczynienia nakładów adaptacyjno - budowlanych, które to obciążają Oferenta.
5. Poczynione przez Oferenta nakłady adaptacyjno - budowlane przechodzą z chwilą wykonania na własność Organizatora przetargu i nie będą podlegały zwrotowi ani w naturze ani zwrotowi ich wartości lub innemu rozliczeniu, po zakończeniu okresu najmu. Nie dotyczy to przypadków rozwiązania umowy najmu przed upływem czasu trwania umowy na jaki została zawarta, z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Organizatora przetargu. W takim wypadku Oferentowi przysługiwać będzie proporcjonalny zwrot wartości nakładów za okres, jaki by pozostał do czasu zakończenia umowy.
6. W przypadku sporu lub uzasadnionych wątpliwości co do wyceny wartości proponowanych lub poczynionych nakładów, ich wartość wyceni uprawniony rzeczoznawca.
7. Czynsz najmu będzie podlegał 1 raz w roku, waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS.
8. Oprócz czynszu najmu Oferenta będą obciążać:
 - koszty mediów (CO, CWU, ZWU, kanalizacja, energia elektryczna), według faktycznego zużycia lub ryczałtowo na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zależności od rodzaju prowadzonej działalności,
 - koszty użytkowania powierzchni wspólnej wg stawek obowiązujących u Organizatora przetargu, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

9. Powierzchnie będące przedmiotem najmu mogą być przeznaczone wyłącznie na działalność niemedyczną, z zastrzeżeniem wynikającym z pkt. 1.
10. Przedmiot najmu nie może służyć wykonywaniu działalności niedozwolonej na terenie publicznego podmiotu leczniczego.
11. Przedmiotu najmu nie można podnajmować lub poddzierżawiać.
12. Organizator przetargu zaleca przeprowadzenie wizji lokalnej.

III. Czas obowiązywania najmu.

Umowa najmu zostanie zawarta na okres 3 lat.

IV. Wymagania stawiane Oferentom.

1. W przetargu mogą wziąć udział Oferenci, którzy spełniają następujące warunki (nie spełnienie jakiegokolwiek z tych warunków powoduje odrzucenie oferty):
 - a) są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, a w szczególności są zarejestrowani we właściwym rejestrze,
 - b) nie pełnią funkcji zarządczych i kierowniczych w strukturach Organizatora przetargu,
 - c) nie pozostają w stosunkach pokrewieństwa i powinowactwa do drugiego stopnia z osobami sprawującymi funkcje zarządcze i kierownicze w strukturach Organizatora przetargu,
 - d) osoby sprawujące funkcje zarządcze i kierownicze w strukturach Organizatora przetargu nie sprawują funkcji zarządczych i kierowniczych w strukturach Oferenta będącego osobą prawną.

V. Tryb wprowadzania ewentualnych zmian do SWP.

1. Organizator przetargu zastrzega sobie, w każdym czasie, prawo do zmodyfikowania treści SWP.
2. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do zmiany lub odwołania warunków przetargu.
3. O każdej zmianie warunków przetargu, jaki i modyfikacji SWP Organizator przetargu zawiadomi niezwłocznie każdego z uczestników przetargu. Informację o zmianie Organizator przetargu zamieści również na własnej stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w Budynku H – Administracja/Dyrekcja.
4. W przypadku modyfikacji treści SWP, Organizator przetargu przedłuży termin składania ofert o 5 dni roboczych od dnia ogłoszenia modyfikacji, pod warunkiem, że modyfikacja będzie wymagała takiego przedłużenia.

VI. Sposób porozumiewania się Organizatora przetargu z Oferentami.

1. W niniejszym postępowaniu przetargowym wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Organizator przetargu i Oferenci przekazują listownie, telefaksem lub za pomocą poczty elektronicznej.
Nr telefaksu Organizatora przetargu +48 33 854 12 24, adres e-mail: zampubl@szpitalslaski.pl
2. Osobami upoważnionymi do kontaktów z Oferentami są:
 - w sprawach formalnych: Sylwia Błażek i Adam Ślęczka tel. 33 854 92 52 od poniedziałku do piątku w godz. 8⁰⁰ – 14⁰⁰,
 - w sprawach merytorycznych: Krzysztof Fober i Łukasz Ponikiewski , tel. 33 854 92 50 od poniedziałku do piątku w godz. 8⁰⁰ – 14⁰⁰.

VII. Tryb udzielania wyjaśnień w sprawach dotyczących SWP oraz całego postępowania.

1. Przed wyznaczonym terminem do składania ofert, Oferent może zwrócić się do Organizatora przetargu o wyjaśnienia dotyczące wszelkich wątpliwości związanych z SWP, sposobem przygotowania i złożenia oferty, kierując swoje zapytania na piśmie.
2. Pisemna odpowiedź bez ujawniania źródła zapytania, zostanie przesłana wszystkim Oferentom, oraz zamieszczona na stronie internetowej Organizatora przetargu.
3. Organizator przetargu ma prawo pozostawić pytanie bez odpowiedzi, jeżeli zostało ono doręczone do ZZOZ w Cieszynie na mniej niż 3 dni przed upływem terminu do składania ofert.

VIII. Termin związania ofertą.

Oferent jest związany złożoną ofertą przez okres 90 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

IX. Opis sposobu przygotowania oferty.

1. Oferent przedstawia ofertę zgodnie z wymogami określonymi w SWP. Ofertę należy sporządzić w języku polskim.
2. Ofertę należy przygotować na Formularzu ofertowym na wzorze stanowiącym **Załącznik nr 1 do SWP**.
3. Do oferty należy załączyć:
 - a) odpis lub informację z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - w celu potwierdzenia spełniania warunku, o którym mowa w pkt IV. 1a) oraz w celu potwierdzenia, że osoba działająca w imieniu Oferenta jest umocowana do jego reprezentowania,
 - b) oświadczenie na wzorze stanowiącym **Załącznik nr 3 do SWP** – w celu potwierdzenia spełniania warunków, o których mowa w pkt IV. 1 b)-d),
 - c) pełnomocnictwo lub inny dokument potwierdzający umocowanie do reprezentacji Wykonawcy, jeżeli w jego imieniu działa osoba, której umocowanie nie wynika z dokumentów rejestrowych. W przypadku spółki cywilnej należy złożyć umowę spółki cywilnej, wskazującą sposób reprezentowania spółki. Jeżeli złożenie oferty i podpisanie przekracza zakres czynności zwykłych spółki, a z treści umowy spółki nie wynika stosowne umocowanie danego wspólnika lub wspólników, dla ważności oferty wymagane jest jej podpisanie przez wszystkich wspólników albo wspólnika umocowanego w drodze odrębnej uchwały wspólników, stanowiącej załącznik do umowy spółki cywilnej bądź też przez pełnomocnika.
4. Ofertę i oświadczenie należy opatrzyć podpisem osoby uprawnionej do reprezentacji. Dokumenty wymienione w pkt IX. 3, muszą być złożone w formie oryginału lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Oferenta.
5. Dokumenty złożone w języku obcym powinny być, pod rygorem odrzucenia, przetłumaczone na język polski. Treść oferty i oświadczenia powinna być napisana czytelnym pismem ręcznym, lub na maszynie lub komputerze oraz podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentowania.
6. Wszystkie zapisane strony oferty powinny być ponumerowane, a wszelkie dokonane poprawki, muszą być parafowane i datowane przez osobę podpisującą ofertę.
7. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
8. Oferenci mogą złożyć ofertę wspólnie ustanawiając pełnomocnika do reprezentowania ich w przetargu. Zapisy dotyczące Oferenta stosuje się odpowiednio do oferentów wspólnie składających ofertę.
9. Podmiot składający ofertę ponosi wszelkie koszty związane z jej przygotowaniem i złożeniem. Oferentom nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów przygotowania oferty.

X. Miejsce składania ofert.

1. Oferty należy składać w **terminie do dnia 05.05.2026 r. do godz. 10:00** w wersji papierowej w nieprzejrzystych, trwale zamkniętych kopertach lub opakowaniach w Kancelarii Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie przy ul. Bielskiej 4 w Cieszynie, umieszczając na kopercie lub opakowaniu nazwę i adres Oferenta oraz napis:

**"Oferta na najem powierzchni użytkowej - nie otwierać przed dniem 05.05.2026 r.
godz. 10:30."**

2. Organizator przetargu nie ponosi odpowiedzialności za otwarcie wadliwie oznakowanych ofert, jak również za złożenie oferty w miejscu innym niż wyznaczone.
3. Oferty złożone po terminie zostaną odrzucone.

XI. Miejsce i tryb otwarcia ofert.

1. Otwarcie ofert nastąpi dnia **05.05.2026 r. o godz. 10:30** w siedzibie Organizatora przetargu przy ul. Bielskiej 4, 43-400 Cieszyn – Pokój nr 9, Budynek H – Administracja/Dyrekcja.
2. Otwarcie ofert jest jawne. Komisja Przetargowa po otwarciu ofert przekaze uczestnikom przetargu informacje dotyczące:
 - nazw i adresów Oferentów,
 - oferowanych stawek czynszu.

XII. Odrzucenie oferty. Uzupełnienie oferty, wyjaśnienie jej treści oraz poprawianie oczywistych omyłek.

1. Organizator przetargu odrzuci ofertę jeżeli:
 - została złożona po terminie,
 - jest niezgodna z treścią SWP lub przepisami prawa,
 - nie spełnia warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w pkt IV. 1. SWP,
 - zaoferowana stawka czynszu jest niższa niż określona stawka minimalna,
 - może ona zagrozić interesowi ZZOZ w Cieszynie.
2. Organizator przetargu w toku badania i oceny ofert może żądać wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert oraz zastrzega sobie prawo wezwania do uzupełnienia oferty.

XIII. Ocena oferty.

Ocenie zostaną poddane wyłącznie oferty nieodrzucone.

Organizator przetargu przy wyborze najkorzystniejszej oferty będzie kierował się kryterium:

Stawka czynszu za 1 m² - „C” - 100 %

Algorytmy dla ocenianego kryterium:

Stawka czynszu za 1 m²

waga kryterium - 100 %
maksymalna punktacja - 100 punktów

Ocena kryterium liczona wg wzoru: **C = (Y/X) x MP**

gdzie:

Y – badana stawka czynszu za 1 m²

X – najwyższa zaoferowana stawka czynszu za 1 m²

MP – maksymalna punktacja 100 punktów

Łączna ocena oferty

Łączna ocena oferty liczona jest wg wzoru: **LP = C**

gdzie:

LP – łączna liczba punktów uzyskanych przez ofertę

C – liczba punktów uzyskanych przez ofertę w kryterium „Stawka czynszu za 1 m²”

W przypadku, gdy uzyskana w kryterium liczba punktów stanowić będzie wartość ułamkową, to liczba punktów zostanie zaokrąglona do dwóch miejsc po przecinku.

Organizator przetargu wybierze ofertę, która odpowiada zasadom określonym w niniejszych SWP oraz uzyska najwyższą ilość punktów.

Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taką samą ilość punktów, to Organizator przetargu wezwie Oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Organizatora przetargu ofert dodatkowych. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen niższych niż zaoferowane w złożonych ofertach. Organizator przetargu wybiera ofertę z wyższą ceną.

Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, Organizator przetargu może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.

XIV. Rozstrzygnięcie przetargu.

1. Komisja przetargowa przedkłada do zatwierdzenia Dyrektorowi Organizatora przetargu lub upoważnionej osobie propozycję rozstrzygnięcia przetargu.
2. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi nie później niż w ciągu 14 dni od daty otwarcia ofert.
3. Niezwłocznie po zatwierdzeniu rozstrzygnięcia Komisja przetargowa zawiadamia na piśmie wszystkich Oferentów o zakończeniu i wynikach przetargu. Informacja ta zamieszczona zostanie także na stronie internetowej ZZOZ w Cieszynie oraz na tablicy ogłoszeń w Budynku H – Administracja/Dyrekcja.
4. Oferent, którego ofertę uznano za najkorzystniejszą zostanie powiadomiony dodatkowo o terminie zawarcia umowy.

XV. Informacje na temat zawarcia umowy.

1. Organizator przetargu zawrze umowę z Oferentem, którego oferta odpowiada warunkom formalnym oraz zostanie uznana za najkorzystniejszą w oparciu o ustalone kryterium oceny ofert.
2. Organizator przetargu zawrze umowę z wybranym oferentem w terminie nie krótszym niż 4 dni od dnia wyboru oferty oraz nie dłuższym niż 60 dni od dnia otwarcia ofert, a w przypadku wniesienia protestu, po rozstrzygnięciu protestu.
3. Podpisanie umowy winno nastąpić przed upływem terminu związania ofertą, chyba że dany Oferent wyrazi zgodę na zawarcie umowy po upływie terminu związania ofertą.
4. Projekt umowy stanowi **Załącznik nr 2 do SWP**.

XVI. Prawo Oferentów do protestów.

1. Oferent może wnieść protest do Dyrektora Organizatora przetargu na rozstrzygnięcie przetargu w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia informacji o wyniku postępowania na stronie internetowej Organizatora przetargu.
2. Wniesienie protestu jest dopuszczalne tylko przed zawarciem umowy. O wniesieniu i rozstrzygnięciu protestu Organizator przetargu niezwłocznie informuje pozostałych Oferentów.
3. Po wniesieniu protestu, aż do jego rozstrzygnięcia, Organizator przetargu nie może zawrzeć umowy.
4. Dyrektor Organizatora przetargu rozstrzyga protest w terminie do 7 dni roboczych. Rozstrzygnięcie protestu jest ostateczne i nie podlega zaskarżeniu.

XVII. Inne.

1. Organizator przetargu ma prawo unieważnić przetarg w każdym czasie, w tym bez dokonania wyboru oferty, bez podania przyczyny.
2. W przypadku unieważnienia przetargu, Organizator przetargu nie będzie ponosił z tego tytułu żadnych kosztów.
3. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty.

XVIII. KLAUZULA INFORMACYJNA Z ART. 13 RODO.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia Dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- a) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest:
Dyrektor Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie
ul. Bielska 4, 43-400 Cieszyn
- b) inspektorem ochrony danych osobowych w Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie jest Pan Jerzy Harok, iod@szpitalslaski.pl, ido@szpitalslaski.pl, tel. 0 33 854 92 00;
- c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem i zawarciem umowy,
- d) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania i zawarta umowa,

- e) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres trwania zawartej umowy,
- f) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem niezbędnym do przeprowadzania postępowania i zawarcia umowy,
- g) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- h) posiada Pani/Pan:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (*skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania ani zmianą postanowień umowy oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników*);
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (*prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego*);
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- i) nie przysługuje Pani/Panu:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b RODO.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – formularz ofertowy

Załącznik nr 2 – projekt umowy

Załącznik nr 3 – oświadczenie

Załącznik nr 4 – Szkic powierzchni