

## **Szczegółowe warunki konkursu ofert na najem pomieszczeń z przeznaczeniem na sklep ogólnospożywczy – bufet w budynku szpitala w Garwolinie przy ul. Lubelskiej 50**

Specyfikacja szczegółowych warunków konkursu ofert zawiera:

1. Instrukcję dla Oferentów z formularzem oferty i załącznikami
2. Wzór umowy najmu

### **Instrukcja dla Oferentów**

1. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Garwolinie przy ul. Lubelskiej 50, tel/fax (25) 684 37 08, zwany dalej **Wynajmującym** zaprasza do wzięcia udziału w konkursie ofert na najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu ogólnospożywczego - bufetu szpitalnego.
2. Biorący udział w konkursie Oferent zwany dalej **Najemcą**.
3. Postępowanie konkursowe prowadzone będzie w formie pisemnego ofertowego konkursu.
4. Przedmiot najmu
  - 4.1. Przedmiotem najmu są dwa pomieszczenia o łącznej powierzchni **28 m<sup>2</sup>** znajdujące się w budynku Szpitala w Garwolinie przy ul. Lubelskiej 50 (poziom -1), z przeznaczeniem na sklep ogólnospożywczy – bufet dla pacjentów, osób odwiedzających oraz pracowników SPZOZ w Garwolinie.
  - 4.2. Pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu mogą być wykorzystane wyłącznie w celu prowadzenia sklepu ogólnospożywczego – bufetu o którym mowa w pkt. 4.1. .
  - 4.3. Proponowane godziny pracy – w dni robocze 9 – 18, w soboty, niedziele i święta 10 – 18.
  - 4.4. **Wynajmujący** oczekuje wprowadzenia do sprzedaży w szczególności:
    - a) gorące i zimne dania barowe – zarówno mięsne, jak i jarskie,
    - b) kanapki,
    - c) pieczywo (chleb, bułki, drożdżówki itp.),
    - d) owoce, warzywa,
    - e) wyroby wędliniarskie,
    - f) nabiał,
    - g) napoje gorące i zimne (kawa, herbata, woda, soki itp.),
    - h) słodycze.
  - 4.5. Zakaz sprzedaży wszelkich środków leczniczych, papierosów i alkoholu.
  - 4.6 Pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu wyposażone są w instalacje elektryczną, wodno - kanalizacyjną, wentylacyjną.
  - 4.7. Niezbędne wyposażenie do prowadzenia sklepu ogólnospożywczego – bufetu **Najemca** dostarczy i zainstaluje na własny koszt.

- 4.8. Lokal powinien zostać wyposażony przez *Najemcę* w niezbędny sprzęt gastronomiczny i AGD,
- 4.9. *Najemca* wykona na własny koszt niezbędne roboty w celu przystosowania pomieszczeń do funkcji sklepu ogólnospożywczego – bufetu.
- 4.10. Uruchomienie prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia sklepu ogólnospożywczego – bufetu w szpitalu nastąpi po uprzednim zatwierdzeniu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Garwolinie. Obowiązek uzyskania decyzji PIS jest po stronie *Najemcy*. Kopia decyzji PIS stanowić będzie załącznik do umowy najmu.
- 4.11. *Wynajmujący* wymaga w celu złożenia prawidłowej oferty, aby *Najemca* dokonał wizji lokalnej pomieszczeń przeznaczonych na sklep ogólnospożywczy – bufet.
- 4.12. Miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nie może być niższy niż **25 zł netto** + 23% podatku VAT.
- 4.13. Niezależnie od czynszu najmu *Najemca* obciążany będzie za zużyte media, tj. za korzystanie z centralnego ogrzewania (3 zł netto/m<sup>2</sup> miesięcznie), wywóz odpadów komunalnych (35 zł/miesięcznie), dostawę wody zimnej i ciepłej, odbiór ścieków, energii elektrycznej.
- 4.14. Za zużytą w miesiącu rozliczeniowym energię elektryczną, dostawę wody zimnej i wody ciepłej oraz odbiór ścieków – *Najemca* uiszczał będzie opłaty według wskazań podliczników i zgodnie z obowiązującymi stawkami.
5. **Okres najmu – 3 lata** od daty podpisania umowy najmu.
6. W konkursie ofert nie mogą brać udziału pracownicy Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Garwolinie.
7. Przystępujący do konkursu ofert *Najemca* obowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy *Wynajmującego* nr 11 1240 2728 1111 0000 3979 5720 prowadzony w Banku PKO S.A. Oddział w Garwolinie **wadium** w wysokości **600 zł** (słownie – sześćset złotych). Poświadczona za zgodność z oryginałem przez osobę podpisującą ofertę kopia dowodu wpłaty wadium powinna być załączona do oferty.
8. *Najemca*, który nie wpłaci wadium zostanie wykluczony z postępowania konkursowego.
9. *Wynajmujący* zwróci niezwłocznie wadium jeżeli:
  - 9.1. upłynął termin związania ofertą,
  - 9.2. zawarta zastała umowa najmu,
  - 9.3. *Wynajmujący* unieważnił konkurs.
10. Każdy *Najemca* może złożyć tylko jedną ofertę.
11. *Najemca* związany będzie ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu składania ofert.
12. *Najemca* poniesie wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
13. Oferta pod rygorem nieważności powinna zawierać prawidłowo wypełnione i załączone dokumenty:
  - 13.1. Formularz oferty (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej instrukcji),
  - 13.2. Potwierdzenie wpłacenia wadium (podpisana za zgodność kserokopia wpłaty),
  - 13.3. Aktualnym odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
  - 13.4. Zaświadczenie o nadaniu numeru identyfikacyjnego NIP,
  - 13.5. Zaświadczenie o nadaniu numeru REGON,

- 13.6. Wykaz proponowanego przez Najemcę wyposażenia sklepu ogólnospżywczego – bufetu.
- 13.7. Opis zakresu prowadzonej działalności sklepu ogólnospżywczego – bufetu - proponowane posiłki gorące, wyposażenie, aranżacja wnętrza, godziny pracy, zatrudnienie itp. .
14. Żadne dokumenty wchodzące w skład oferty, w tym również przedstawione w formie oryginałów dokumenty, nie podlegają zwrotowi przez *Wynajmującego*.
15. Kopie dokumentów muszą być poświadczane za zgodność z oryginałem przez osobę podpisującą ofertę.
16. Oferent umieści ofertę w kopercie lub opakowaniu z napisem – „**Konkurs ofert na najem 2 pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu ogólnospżywczego - bufetu w budynku szpitala w Garwolinie przy ul. Lubelskiej 50**”.
17. Ofertę należy złożyć nie później niż do dnia 01.02.2016 r. do godz. 11<sup>00</sup> w sekretariacie SPZOZ w Garwolinie przy ul. Lubelskiej 50 lub nadać w formie przesyłki pocztowej. O terminie wpłynięcia oferty decyduje data wpływu do sekretariatu.
18. Wynajmujący otworzy koperty z ofertami w dniu 01.02.2016 r. o godz. 11<sup>30</sup> w siedzibie *Wynajmującego*.
19. Konkurs składa się z części jawnej i niejawnej.
20. W części jawnej w obecności Oferentów Komisja:
  - 20.1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie,
  - 20.2. ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza czy zostały wpłacone wadia,
  - 20.3. otwiera koperty i kwalifikuje do części niejawnej konkursu,
  - 20.4. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
21. Komisja konkursowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej konkursu jeżeli:
  - 21.1. nie odpowiadają warunkom konkursu,
  - 21.2. zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - 21.3. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści,
  - 21.4. oferta nie zawiera potwierdzenia wpłacenia wadium.
22. W części niejawnej konkursu komisja konkursowa dokonuje szczegółowej analizy złożonych ofert, może żądać udzielenia przez składającego ofertę *Najemcę* wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty.
23. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty *Wynajmujący* kierował się będzie wysokością zaoferowanej stawki miesięcznego czynszu za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni.  
Oferta najkorzystniejsza to oferta z najwyższą stawką czynszu 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni.
24. W przypadku złożenia ofert równorzędnych, *Wynajmujący* zorganizuje dodatkowy konkurs ofert ograniczony dla oferentów, którzy złożyli te oferty.
25. W terminie wskazanym przez *Wynajmującego* (nie później niż przed upływem terminu związania z ofertą, *Najemca* którego oferta została wybrana zobowiązany jest do podpisania umowy najmu).
26. Pracownikiem uprawnionym do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami jest Pani Zofia Kropp, tel. (25) 684 49 17.

**Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odwołania konkursu, przesunięcia terminu składania ofert oraz unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.**

.....  
/pieczętka firmowa/

## **OFERTA**

W związku z ogłoszeniem o konkursie ofert na najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu ogólnospożywczego – bufetu w budynku szpitala w Garwolinie przy ul. Lubelskiej 50 oświadczamy, iż:

1. Oferujemy czynsz za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w wysokości ..... zł netto + 23 % VAT = ..... zł brutto słownie :  
.....
2. Uważamy się związani niniejszą ofertą na czas 30 dni, licząc od upływu terminu składania ofert.
3. Oświadczamy, że spełniamy warunki zawarte w szczegółowych warunkach konkursu ofert i nie wnosimy do nich żadnych zastrzeżeń.
4. Oświadczamy, że akceptujemy postanowienia umowy określone we „Wzorze umowy”, a w przypadku wybrania naszej oferty zobowiązujemy się do jej podpisania w miejscu i w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
5. Dokonaliśmy wizji lokalnej pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu oraz zdobyliśmy konieczne informacje do właściwego przygotowania oferty
6. Jesteśmy świadomi, że gdyby z naszej winy nie doszło do zawarcia umowy najmu wniesione przez nas wadium podlega przepadkowi.
7. W przypadku wybrania naszej oferty osobami reprezentującymi oferenta w umowie są (imię i nazwisko oraz zajmowane stanowisko służbowe):  
.....
8. Oferta zawiera..... kolejno ponumerowanych stron
9. Załącznikami do oferty są:
  1. ....
  2. ....
  3. ....
  4. ....
  5. .........  
.....  
.....

/miejscowość i data/

/pieczętka i podpis/

## UMOWA NAJMU

zawarta w Garwolinie w dniu ..... 2016 roku pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Garwolinie ul. Lubelska 50, posiadającym NIP: 826-17-76-028, reprezentowanym przez:

**Krzysztofa Jana Żochowskiego – Dyrektora**  
zwanym dalej **Wynajmującym,**

a

.....  
zwanym dalej **Najemcą**

### § 1

SPZOZ oświadcza, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 20 grudnia 2005 roku, Rep. A Nr 4140/2005 użytkuje nieodpłatnie nieruchomości, stanowiące własność powiatu Garwolińskiego, w tym również nieruchomość położoną przy ul. Lubelskiej 50, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr. 3662/9 wraz z usytuowanymi na tej działce obiektami Szpitala.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem lokal o powierzchni 28 m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku szpitala oznaczonego jako budynek nr.1, znajdującego się w Garwolinie przy ul. Lubelskiej 50 (poziom -1), z przeznaczeniem na prowadzenie w tym lokalu sklepu ogólnospożywczego – bufetu.
2. Przedmiot najmu określony w ust. 1 wyposażony jest w następujące instalacje - elektryczną, CO i wentylacyjną.
3. Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia wymienione w ust. 1 na prowadzenie sklepu ogólnospożywczego - bufetu dla pracowników SPZOZ, pacjentów szpitala i osób odwiedzających.
4. W celu prowadzenia działalności określonej w pkt. 3 umowy Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na swój koszt dostosować wynajmowane pomieszczenia na potrzeby sklepu ogólnospożywczego - bufetu, w terminie do 30 dni od daty podpisania umowy najmu.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł/m<sup>2</sup> + 23% VAT (słownie złotych: ..... – brutto)
2. Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty związane z eksploatacją lokalu, tj.:
  - a) **opłatę za centralne ogrzewanie w wysokości miesięcznej 3 zł x 28m<sup>2</sup> = 84 zł + 23% VAT = 103,32 zł.**
  - b) wywóz odpadów komunalnych stałych w kwocie **35 zł/m-c.**
  - c) Opłata za energię elektryczną, dostawę wody zimnej i ciepłej, odbiór ścieków na zasadach określonych w ust. 3.

3. Za zużytą w miesiącu rozliczeniowym energię elektryczną, dostawę wody zimnej i wody ciepłej, odbiór ścieków – Najemca uiszczał będzie opłaty według wskazań podliczników i zgodnie z obowiązującymi stawkami.
4. Do miesięcznej kwoty należności za miesięczny najem doliczony został należny podatek VAT.
5. Faktura wystawiana będzie przez Wynajmującego w terminie do 7 dni po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego i obejmować będzie należności za miesiąc poprzedni.
6. Czynsz płatny będzie w terminie do 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury.
7. W przypadku wzrostu cen składników kosztów wymienionych w ust. 2 i 3 Wynajmujący skoryguje wzrost poszczególnych kosztów automatycznie bez konieczności zmiany umowy. O wzroście cen jednostkowych Wynajmujący przed ich wprowadzeniem powiadomi pisemnie Najemcę z podaniem uzasadnienia.
8. W przypadku zwłoki Najemcy w terminowym regulowaniu należności, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odsetek ustawowych.

#### § 4

1. Wydanie Najemcy wynajętych pomieszczeń nastąpi po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowił będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że we własnym zakresie i na swój koszt dostosuje wynajmowane pomieszczenia do wymogów określonych dla sklepu ogólnospożywczego - bufetu.

#### § 5

1. Najemca ma obowiązek utrzymywać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. W tym zakresie ponosi koszty wszelkich bieżących napraw, remontów i konserwacji. W szczególności zakres obowiązków Najemcy określa art. 681 kodeksu cywilnego.
2. Najemca zobowiązany jest również naprawić wszelkie szkody w przedmiocie najmu lub w mieniu Wynajmującego powstałe z przyczyn przez niego zawinionych.

#### § 6

1. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane, remonty czy przebudowa pomieszczeń muszą każdorazowo uzyskać pisemną akceptację Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualną utratę mienia przez Najemcę w wynajmowanym lokalu.

#### § 7

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów o ochronie mienia, przeciwpożarowych, BHP oraz porządkowych obowiązujących u Wynajmującego oraz do utrzymania pomieszczeń w czystości, zabezpieczenia pomieszczeń we wszystkich lokalach będących w zasięgu jego działalności, a także do używania przedmiotu najmu w sposób niezakłócający działalność sąsiednich lokali.

## § 8

Najemca uprawniony jest do umieszczenia tablic informacyjnych o prowadzonej działalności. Ich treść, wielkość oraz usytuowanie wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.

## § 9

Najemca nie może przedmiotu najmu oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 10

Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z trzydniowym wyprzedzeniem.

## § 11

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest oddać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji.
2. O terminie przekazania pomieszczeń, o których mowa w ust.1, które odbędzie się protokołem zdawczo – odbiorczym, Najemca powiadamia Wynajmującego z wyprzedzeniem co najmniej pięciodniowym.

## § 12

1. Własność nakładów ulepszających przedmiot umowy służy Najemcy przez cały okres trwania najmu.
2. Z chwilą rozwiązania umowy Wynajmujący nabywa własność nakładów ulepszających przedmiot umowy na następujących zasadach:
  - a) w każdym przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego przed upływem umówionego okresu najmu z przyczyn o których mowa w § 13 ust. 2 oraz w sytuacji określonej w § 13 ust. 4, Wynajmujący nabywa własność nakładów bez żadnych roszczeń ze strony Najemcy,
  - b) w każdym przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę przed upływem umówionego okresu najmu, z przyczyn o których mowa w § 13 ust. 3 Wynajmujący nabywa własność nakładów za zapłatą ich bieżącej wartości szacunkowej.
  - c) w przypadku porozumienia stron w przedmiocie rozwiązania umowy, strony odrębnie ustalą zasady rozliczenia nakładów adekwatnie do sytuacji uzasadniającej rozwiązanie umowy.
3. W przypadku wygaśnięcia umowy po upływie okresu na jaki została zawarta umowa, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Wówczas Najemcy nie przysługuje przeciwko Wynajmującemu roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
4. Postanowienia ustępów poprzedzających nie dotyczą własności maszyn i urządzeń nie stanowiących elementów instalacji technicznych budynku, wniesionych przez Najemcę do przedmiotu najmu, których właścicielem zawsze pozostaje Najemca.

## § 13

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony (3 lata) od dnia .....**2016** roku do dnia .....**2019** roku.



2. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego przed upływem czasu na jaki została zawarta umowa może nastąpić wyłącznie w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę tj.:
  - 1) bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
    - a) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności określonej niniejszą umową,
    - b) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
    - c) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo bezpłatnego użytkowania bez zgody Wynajmującego,
  - 2) z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
    - a) gdy pomieszczenia te zaniedbuje do tego stopnia, że stan ich ulegnie pogorszeniu w stosunku do ich stanu z dnia zawarcia umowy,
    - b) jakichkolwiek działań w istotny sposób szkodzących wizerunkowi SPZOZ i Szpitala.
3. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy wobec Wynajmującego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe.
4. Umowa wygasa po upływie terminu na jaki została zawarta. Przed upływem tego terminu Strony mogą przedłużyć niniejszą umowę na podstawie pisemnego aneksu na dalszy czas oznaczony.
5. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.

#### § 14

Ewentualne opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.

#### § 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, wszystkie oświadczenia składane drugiej stronie w związku z wykonaniem niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności .

#### § 16

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikające z umowy, w tym także dotyczące jej ważności lub interpretacji postanowień, będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### § 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA