

Znak sprawy: DZP/PPN/1/2024



1 WSzKzP SPZOZ
W LUBLINIE

WYNAJMUJĄCY:

**1 Wojskowy Szpital Kliniczny z Polikliniką
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lublinie
20-049 Lublin, Al. Raławickie 23**

NIP 712 241 08 20, REGON 431022232-00011

Adres poczty elektronicznej: zamowienia.publ@1wszk.pl

Adres strony internetowej prowadzonego postępowania: [http:// www.1wszk.pl](http://www.1wszk.pl)

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU PISEMNEGO
NIEOGRANICZONEGO na:**

„Wynajem części bloku operacyjnego oraz sali operacyjnej o powierzchni użytkowej 507,89 m² oraz pomieszczenia sali chorych o powierzchni 22,07 m² z przeznaczeniem na wykonywanie chirurgicznych zabiegów laryngologicznych metodą chirurgii radiofalowej”

Przetarg pisemny nieograniczony jest prowadzony na zasadach analogicznych jak w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w *sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości* (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).

Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 43/MON z dnia 7 października 1998r. jest bezpłatnym użytkownikiem nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa o powierzchni użytkowej 10492 m² wraz z przyległym terenem, położonej w Lublinie przy Al. Raławickich 23, w tym bloku operacyjnego o łącznej powierzchni 507,89 m² i pomieszczenia o powierzchni 22,07 m² (sala chorych) w budynku nr 1 w kompleksie wojskowym nr 790 w Lublinie, będącej przedmiotem najmu.

I. Przedmiot wynajmu.

1. Przedmiotem przetargu pisemnego jest wynajęcie części powierzchni bloku operacyjnego w postaci **sali operacyjnej** o powierzchni 28,70 m² oraz sali chorych o powierzchni 22,07 m² zlokalizowane na pierwszym piętrze w budynku nr 1 położonym w kompleksie wojskowym K – 0790 w Lublinie przy Al. Raławickich 23.
2. Warunki realizacji kontraktu zawarto w projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 2 do Szczegółowych warunków przetargu pisemnego nieograniczonego.
3. Celem przetargu jest wyłonienie podmiotu wykonującego działalność leczniczą i zawarcie z nim umowy najmu na prowadzenie działalności medycznej polegającej na wykonywaniu chirurgicznych **zabiegów laryngologicznych metodą chirurgii radiofalowej**.
4. **Powierzchnia przeznaczona do najmu:** - sala operacyjna o powierzchni 28,70 m² oraz sala chorych o powierzchni 22,07 m² zlokalizowane na pierwszym piętrze w budynku nr 1 położonym w kompleksie wojskowym K – 0790 w Lublinie przy Al. Raławickich 23.
5. **Opis nieruchomości lub jej części przeznaczonej do najmu:** wynajem części powierzchni bloku operacyjnego, w postaci sali operacyjnej wraz z pomieszczeniami przyległymi tj. umywalnia, instrumentarium, EKG, pomieszczenia sanitarno-higieniczne, pomieszczenia socjalne wraz z pomieszczeniem sali chorych, w kompleksie wojskowym K – 0790 zlokalizowanym w Lublinie przy Al. Raławickich 23.
Sala operacyjna wyposażona jest: w kolumnę anestezjologiczną, aparat do znieczuleń, stół operacyjny, defibrylator, ssak, pulsoksymetr, źródło gazów medycznych.
6. Działalność medyczna prowadzona przez Najemcę nie może być konkurencyjna w stosunku do działalności prowadzonej przez Wynajmującego, ani ujęta w jego statucie. W przypadku gdy działalność medyczna zostanie przedmiotem kontraktu zawartego pomiędzy Wynajmującym a Narodowym Funduszem Zdrowia zawarta umowa najmu wygasa bez potrzeby jej rozwiązania w innym trybie.
7. Najemca będzie korzystał z Sali operacyjnej i wyposażenia, w terminach wynikających z grafiku zaakceptowanego przez kierownika Bloku Operacyjnego przekazywanego do piętnastego dnia każdego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym będą wykonywane zabiegi.
8. Zaleca się przeprowadzenie **wizji lokalnej** pomieszczeń będących przedmiotem najmu po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu. Osoby zainteresowane proszone są o kontakt telefoniczny z P. Iwoną Jakimowicz - Tomaka, tel. 663 431 131.
9. Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości dopuszczalne są za pisemną zgodą Wynajmującego, w uzgodnieniu z Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Lublinie po przedstawieniu: projektu wraz z opisem technicznym, pozwolenia właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej w dziedzinie obronności państwa oraz wszelkich opinii i uzgodnień wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu z tytułu korzystania z Sali operacyjnej za każdą rozpoczętą godzinę korzystania. Ponadto Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego ryczałtowego wynagrodzenia z tytułu: korzystania z : udostępnionego sprzętu, energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania i klimatyzacji, odprowadzania ścieków, utylizacji odpadów komunalnych i medycznych, sprzątnięcia wynajmowanej powierzchni, sterylizacji narzędzi naliczanego na podstawie protokołu przekazania oraz dodatkowo Najemca będzie płacił za gotowość zapewnienia opieki szpitalnej w sytuacji potencjalnej konieczności hospitalizacji pacjentów Najemcy

będących w stanie zagrożenia życia. Najemca zobowiązany jest także do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty stanowiącej równowartość zużytych do przeprowadzania zabiegów materiałów medycznych ustalonych na podstawie karty zużycia prowadzonej przez Wynajmującego.

11. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego jednorazowej **kaucji w wysokości 4000,00 zł** w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.

12. **Okres wynajmu** – od dnia zawarcia umowy **do dnia 31.03.2026 r.**

II. Charakter przetargu.

1. Przetarg ma charakter przetargu pisemnego nieograniczonego.
2. W przetargu mogą wziąć udział wszystkie podmioty posiadające zdolność do czynności prawnych.
3. Do niniejszego przetargu stosuje się odpowiednie przepisy prawa, w tym przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.

III. Warunki udziału w postępowaniu.

III.1. Zapoznanie się ze Szczegółowymi warunkami przetargu pisemnego nieograniczonego – materiały do pobrania w siedzibie 1 WSzKzP SP ZOZ w Lublinie, Al. Raclawickie 23 – Dział Zamówień Publicznych, pok. nr 21 lub ze strony internetowej <http://www.1wszk.pl> oraz złożenie oferty ściśle wg warunków określonych w Załączniku nr 1 i zgodnie z zasadami określonymi w SWPPN.

III.2. W postępowaniu mogą wziąć udział podmioty, które:

- a) są uprawnione do występowania w obrocie prawnym i posiadają uprawnienia do wykonywania działalności gospodarczej,
- b) znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie realizacji umowy oraz są ubezpieczone od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

IV. Opis sposobu przygotowania oferty oraz dokumenty jakie winien dołączyć do oferty Najemca:

1. **OFERTY NALEŻY SKŁADAĆ** w zamkniętej kopercie opisanej nazwą i adresem Oferenta z napisem:

„PRZETARG – na wynajem części bloku operacyjnego oraz sali operacyjnej o powierzchni użytkowej 507,89 m² oraz pomieszczenia sali chorych o powierzchni 22,07 m² z przeznaczeniem na wykonywanie chirurgicznych zabiegów laryngologicznych metodą chirurgii radiofalowej”.

Na adres:

**Kancelaria Ogólna 1 Wojskowego Szpitala Klinicznego z Polikliniką SP ZOZ w Lublinie
Al. Raclawickie 23, 20-049 Lublin (pok.1 – parter, przy wejściu głównym)
do dnia 22.03.2024 r. do godz. 13:00.**

1.1 PISEMNA OFERTA STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK NR 1 DO NINIEJSZYCH SWPPN WRAZ Z DOKUMENTAMI JAKIE WINIEN DOŁĄCZYĆ NAJEMCA POWINNA ZAWIERAĆ CO NAJMNIEJ:

- a) **aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego** wystawiony nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu na składanie ofert w przypadku osób prawnych albo **potwierdzenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej**, wystawione nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu składania ofert w przypadku osób fizycznych;
- b) **wypełniony i podpisany formularz oferty stanowiący załącznik nr 1 zawierający:**
 - imię, nazwisko, adres Oferenta lub nazwę i adres firmy,
 - datę sporządzenia oferty, dane teleadresowe,
 - oferowany miesięczny **czynsz wynajmu netto**, który nie może być niższy od wywoławczego, termin płatności,
 - wszystkie oświadczenia zawarte w treści Załącznika nr 1,
- c) **dowód wpłaty wadium,**
- d) dowód zawarcia lub promesę zawarcia umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej podmiotu wykonującego działalność leczniczą za szkody będące następstwem udzielania świadczeń zdrowotnych albo niezgodnego z prawem zaniechania udzielania świadczeń zdrowotnych, zwanego dalej "ubezpieczeniem OC",
- e) **stosowne pełnomocnictwa o ile ofertę składa pełnomocnik lub przedstawiciel Najemcy.**

1.2 OFERTA musi być podpisana przez Oferenta zgodnie z zasadami reprezentacji wskazanymi we właściwym rejestrze lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej. Jeżeli osoba podpisująca ofertę działa na podstawie pełnomocnictwa, musi ono w swej treści jednoznacznie wskazywać uprawnienie do podpisania oferty. Pełnomocnictwo to musi zostać dołączone do oferty.

1.3 Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

1.4 OTWARCIE OFERT odbędzie się **w dniu 25.03.2024 r. o godz. 11:00** w siedzibie 1 Wojskowego Szpitala Klinicznego z Polikliniką SP ZOZ w Lublinie **Al. Raławickie 23, 20-049 Lublin, Dział Zamówień Publicznych, pok. nr 21.**

1.5 KRYTERIUM WYBORU OFERT będzie cena zaproponowana w ofercie cenowej. Z Oferentem, który zaproponuje najwyższą cenę najmu zostanie podpisana umowa.

2. Cena wywoławcza czynszu wynosi: 200,00 złotych netto za każdą rozpoczętą godzinę korzystania z najmu. Do w/w stawki czynszu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.1. Najemca zobowiązany jest również do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu świadczeń dodatkowych tj.:

- a) **opłata ryczałtowa** z tytułu korzystania ze sprzętu oraz mediów w wysokości **450,00 zł netto** za każdorazowe korzystanie z przedmiotu najmu,
- b) gotowość zapewnienia opieki szpitalnej w sytuacji potencjalnej konieczności hospitalizacji pacjentów Najemcy będących w stanie zagrożenia życia w formie **ryczałtowej każdorazowo od pacjenta w wysokości 150,00 zł netto**,

c) czynszu najmu z tytułu korzystania z sali chorych za każdy rozpoczęty osobodzień pobytu każdego pacjenta w wysokości 240,00 zł netto.

d) kwoty stanowiącej równowartość zużytych do przeprowadzania zabiegów materiałów medycznych ustalonych na podstawie karty zużycia prowadzonej przez Wynajmującego.

Z Najemcą, który zaproponuje najwyższą cenę najmu zostanie podpisana umowa.

3. **Wadium** w wysokości 500,00 zł należy wpłacić w kasie lub przelewem na rachunek bankowy 1 WSzKzP SP ZOZ w Lublinie Al. Raławickie 23, 20-049 Lublin,

konto nr: BGK 59 1130 1206 0028 9003 4420 0003, najpóźniej **do dnia 22.03.2024 r. do godz. 12:30.**

Wniesienie wadium będzie skuteczne, jeżeli w wyżej wymienionym terminie znajdzie się w kasie lub na rachunku bankowym Szpitala.

Dowód wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.

3.1 Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet przyszłego czynszu. Wadium pozostałych Oferentów zostanie zwrócone przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta, niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia:

- a) odwołania przetargu,
- b) zamknięcia przetargu,
- c) unieważnienia przetargu,
- d) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

Wadium przepada na rzecz Wynajmującego jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy w terminie określonym przez Wynajmującego w zawiadomieniu w/w Oferenta o terminie i miejscu zawarcia umowy.

4. **Pisemny przetarg nieograniczony składa się z części jawnej i niejawnej.**

4.1. **Część jawna przetargu** odbywa się w obecności Oferentów. W tej części przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując Oferentom informacje podane w ogłoszeniu przetargu.

Komisja przetargowa:

- podaje liczbę otrzymanych ofert,
- otwiera złożone oferty,
- podaje dane Oferentów oraz oferowane ceny,
- sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty,
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez Oferentów,
- kwalifikuje oferty do części niejawnej przetargu,
- zawiadamia o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

4.2. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli nie odpowiadają one warunkom przetargu, zostały zgłoszone po wyznaczonym terminie, nie zawierają danych zawartych w pkt. IV lub dane te są niekompletne, oferty te są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

4.3. **W części niejawnej** przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybrano żadnej

ze złożonych ofert. Komisja przetargowa bierze pod uwagę najwyższą zaoferowaną stawkę czynszu za najem oraz inne kryteria ustalone w warunkach przetargu.

V. Ocena ofert:

V.1. Przetarg uznaje się za ważny, jeżeli wpłynie, co najmniej jedna prawidłowo złożona oferta.

- Wynajmujący dokonując oceny ofert będzie brał pod uwagę wysokość zaoferowanego czynszu

(cena -100%, maksymalna ilość pkt.:100).

Ocena ofert będzie dokonywana wg wzoru: wysokość czynszu badanej oferty / wysokość oferty z najwyższym czynszem x 100 pkt x 100% (waga kryterium).

- Wynajmujący będzie brał pod uwagę tylko te oferty, których cena netto czynszu za przedmiot najmu jest nie niższa niż **200,00 zł netto**,
- za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska największą liczbę punktów
- w przypadku nie podpisania umowy najmu przez wybranego Oferenta w terminie określonym przez Wynajmującego, zostanie wybrana kolejna oferta o największej liczbie punktów.

V.2. W razie równorzędności ofert z najniższą ceną, komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do Oferentów, którzy złożyli te oferty.

Komisja zawiadamia Oferentów wymienionych w pkt. V.2. o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwi im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

Przewodniczący komisji przetargowej otwiera dodatkowy przetarg ustny ograniczony i podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, o których mowa w pkt. V.2., które złożyły równorzędne oferty.

VI. Wyjaśnienia.

Każdy z Oferentów może zwrócić się do Wynajmującego z prośbą o udzielenie wyjaśnień. Zapytania należy kierować drogą elektroniczną na adres e-mail: zamowienia.publ@lwszk.pl lub na adres do korespondencji z zaznaczeniem na dokumencie:

„Dotyczy przetargu pisemnego nieograniczonego na wynajem: części bloku operacyjnego oraz sali operacyjnej o powierzchni użytkowej 507,89 m² oraz pomieszczenia sali chorych o powierzchni 22,07 m² z przeznaczeniem na wykonywanie chirurgicznych zabiegów laryngologicznych metodą chirurgii radiofalowej”.

Kopię odpowiedzi wraz z opisem zapytania (bez podania źródła zapytania) Wynajmujący przekaże wszystkim Oferentom zamieszczając na stronie internetowej przeprowadzającego postępowanie: tj. www.lwszk.pl.

VII. Ogólne warunki najmu:

VII.1. Czynsz najmu będzie płatny od dnia oddania przedmiotu najmu, miesięcznie z dołu na podstawie faktur, przelewem bankowym na konto Wynajmującego w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury.

VII.2. Czysznik będzie co roku automatycznie (bez konieczności zawarcia odrębnego aneksu lub zgody Najemcy) powiększany o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, zgodnie z ogłoszeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1672). Pierwsza waloryzacja czynszu w tym trybie odbędzie się w styczniu 2024 r., zgodnie z opublikowanym obwieszczeniem.

W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu najmu Najemca zapłaci odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.

VII.3. W przypadku powstania zaległości w spłatach z tytułu najmu ustala się następującą kolejność zaliczenia należności z tytułu najmu powierzchni:

- a) należności główne (czynsz) począwszy od najwcześniejszych wymagalnych;
- b) należności uboczne (odsetki) począwszy od najwcześniejszych wymagalnych.

VII.4. Najemcy nie wolno odstępować w całości lub w części od praw wynikających z tytułu zawarcia umowy najmu pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia i unieważnienia zawartych umów cesji.

VII.5. Po wykorzystaniu przedmiotu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad stan wynikający z normalnego zużycia.

VII.6. Szczegółowe warunki realizacji umowy określa projekt umowy – załącznik nr 2 do Szczegółowych warunków przetargu pisemnego nieograniczonego.

VII.7. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody w przedmiocie najmu i zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów związanych z usunięciem niniejszych szkód powstałych w wyniku jego działalności.

VII.8. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów BHP i przeciwpożarowych.

VII.9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert bez podania przyczyny, a Oferentom nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia.

VIII. Ogłoszenie wyniku postępowania:

- wynik postępowania Wynajmujący umieści na stronie internetowej: www.lwszk.pl,
- wszyscy uczestnicy przetargu otrzymają na piśmie zawiadomienie o wynikach przetargu w terminie 3 dni od dnia zamknięcia przetargu,
- dodatkowo zawiadomienie zostanie przesłane na adres mailowy podany w ofercie.

IX. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

X. Zawarcie umowy:

- Oferent, którego oferta została wybrana będzie związany ofertą do czasu podpisania umowy,
- termin zawarcia umowy zostanie ustalony po wyborze najkorzystniejszej oferty,
- z przekazania przedmiotu najmu zostanie spisany protokół przekazania.

XI. Informacje na temat postępowania udzielają:

- pod względem merytorycznym: Mariusz Kasperek, tel. 261183293.
- pod względem formalnym: Dagmara Pukas, tel. 261183203.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – wzór formularza oferty
- 2) Załącznik nr 2 – wzór umowy najmu

ZATWIERDZAM

ZASTĘPCA KOMENDANTA
I Wojskowego Szpitala Klinicznego
i Polikliniki SPZOZ w Lublinie

ptk. rez. dr n. med. Piotr POZNAŃSKI

Lublin, dnia 23.02.2024 r.

Sporz. Dagmara Pukas