Radzyń Podlaski, 24.11.2026 r.

Znak sprawy : Najem_6/2026

Regulamin

przetargu nieograniczonego ofertowego

na najem pomieszczenia zlokalizowanego na poziomie parteru budynku Administracyjnego SPZOZ w Radzyniu Podlaskim o powierzchni 130,4 m^2 z przeznaczeniem na: działalność gospodarczą.

I. Organizator, podstawa i przedmiot przetargu

1. Organizatorem przetargu (dalej: „Organizator" lub „Wynajmujący") jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Radzyniu Podlaskim, 21-300 Radzyń Podlaski, ul. dr. n. med. Andrzeja Paluszkiewicza 2 (dawniej : ul. Wisznicka 111).
2. Przetarg ma charakter pisemny i nieograniczony. Jest organizowany na podstawie art. 70^1–70^5 Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem art. 659 i nast. Kodeksu cywilnego, art. 13 i art. 54 ustawy o działalności leczniczej oraz zasad gospodarowania aktywami trwałymi SPZOZ określonych przez podmiot tworzący. Nie jest to postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. Przedmiotem przetargu jest najem jednego lokalu użytkowego położonego na parterze budynku administracyjnego SPZOZ w Radzyniu Podlaskim, przy ul. dr. n. med. Andrzeja Paluszkiewicza 1 (dawniej : ul. Wisznicka 111) o powierzchni 130,4 m^2, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z prawem, niewywołującej uciążliwości dla pacjentów, personelu ani przebiegu udzielania świadczeń zdrowotnych.
4. Rodzaj planowanej działalności Oferent wskazuje w formularzu ofertowym. Działalność wymagająca koncesji, zezwoleń, wpisów lub uzgodnień może być prowadzona wyłącznie po ich uzyskaniu.
5. Wynajmujący nie dopuszcza działalności sprzecznej z art. 13 ustawy o działalności leczniczej, z przepisami dotyczącymi ochrony zdrowia, bezpieczeństwa i porządku na terenie szpitala ani działalności kolidującej z funkcją obiektu.
6. Szczegółowy stan techniczny lokalu, pomieszczenia do zapoznania się podczas wizji lokalnej.
7. Okres najmu wynosi 10 lat od dnia wskazanego w protokole przekazania lokalu, nie wcześniej niż od dnia skutecznego zawarcia umowy.
8. Lokal przystosowany do prowadzenia apteki ogólnodostępnej całodobowej.

II. Warunki udziału i dokumenty

1. O udział mogą ubiegać się podmioty posiadające zdolność do zawarcia umowy najmu oraz uprawnienia do prowadzenia deklarowanej działalności, jeżeli są prawnie wymagane.
2. Oferent składa:
    a. wypełniony i podpisany formularz ofertowy (załącznik nr 2);

b. oświadczenie Oferenta (załącznik nr 3);
c. aktualne dane z KRS lub CEIDG bądź wskazanie danych umożliwiających weryfikację w publicznym rejestrze;
d. pełnomocnictwo, jeżeli ofertę podpisuje osoba nieujawniona jako uprawniona do reprezentacji;
e. potwierdzenie wniesienia wadium / oryginał gwarancji;
f. opis zamierzonej działalności, jeżeli nie mieści się w polu formularza.

3. Oferent oświadcza, że posiada odpowiednią sytuację ekonomiczną, nie znajduje się w stanie upadłości, nie zalega z należnościami publicznoprawnymi (albo posiada prawnie skuteczne porozumienie dotyczące ich spłaty) i przyjmuje do wiadomości wszystkie warunki regulaminu oraz wzoru umowy.
4. Ze względu na otwarty katalog dopuszczalnej działalności gospodarczej nie wymaga się referencji. Organizator może żądać wyjaśnień dotyczących doświadczenia i zaplecza do prowadzenia zadeklarowanej działalności, bez zmiany przyjętych kryteriów oceny.

III. Wadium

1. Warunkiem udziału jest wniesienie wadium w kwocie 4 000,00 zł, najpóźniej do terminu składania ofert, tj. 03.12.2026 r., godz. 11:00.
2. Wadium wnosi się w pieniądzu przelewem na rachunek BGK 77 1130 1206 0028 9005 3320 0008 albo w formie bezwarunkowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, płatnej na pierwsze pisemne żądanie Organizatora i ważnej co najmniej przez okres związania ofertą.
3. Tytuł przelewu: „Wadium – przetarg na najem lokalu 130,4 m² – NAJEM 6/2026". Za termin wniesienia wadium pieniężnego uznaje się datę i godzinę uznania rachunku Organizatora. Dokument gwarancji należy złożyć w oryginale wraz z ofertą.
4. Zasady zwrotu i zatrzymania wadium wynikają z art. 70^4 Kodeksu cywilnego. Wadium niewybranego Oferenta podlega niezwłocznemu zwrotowi po wyborze innej oferty lub zamknięciu przetargu; wadium wybranego Oferenta – po zawarciu umowy, z uwzględnieniem ustawowych przesłanek zatrzymania.

IV. Warunki finansowe najmu

1. Minimalny oferowany miesięczny czynsz za całość lokalu 130,4 m² wynosi 14 000,00 zł brutto. Oferent podaje w formularzu jedną kwotę miesięcznego czynszu brutto oraz odpowiadającą jej kwotę netto i VAT według stawki właściwej w dniu wystawienia faktury. Nie dopuszcza się ofert poniżej kwoty minimalnej.
2. Czynsz NIE obejmuje opłat eksploatacyjnych, mediów ani zwrotu kosztów podatku od nieruchomości związanych z lokalem. Najemca ponosi je dodatkowo w zakresie określonym we wzorze umowy.
3. Najemca ponosi oddzielnie koszty: energii elektrycznej, dostarczania ciepła/centralnego ogrzewania, dostarczania wody i odprowadzania ścieków, usług telekomunikacyjnych (telefon/internet, jeżeli korzysta), wywozu odpadów, innych zamówionych mediów i usług, a także równowartość obciążenia

podatkiem od nieruchomości przypadającego na przedmiot najmu i związaną z nim działalność gospodarczą – w zakresie, w jakim koszt ten ponosi Wynajmujący.

4. Media mierzone rozlicza się według wskazań urządzeń pomiarowych i rzeczywistych cen zakupu lub taryf wraz z uzasadnionymi opłatami stałymi i dystrybucyjnymi. Jeżeli brak osobnego opomiarowania, dopuszcza się przejściowo ryczałt lub obiektywny klucz rozliczeniowy opisany w umowie.
5. Czynsz netto będzie waloryzowany raz w roku, począwszy od 1 lutego roku następującego po roku zawarcia umowy, na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły, ogłaszanego przez Prezesa GUS. Wzrost czynszu oblicza się przez pomnożenie dotychczasowego czynszu netto przez procentowy wzrost cen.
6. Stałe ryczałty eksploatacyjne określone kwotowo w umowie mogą podlegać tej samej waloryzacji GUS, wyłącznie jeśli nie są równolegle aktualizowane według faktur, taryf lub rzeczywistych kosztów. Opłaty za media według rzeczywistego zużycia, taryf lub cen dostawców oraz zwrot kosztów podatku od nieruchomości NIE podlegają dodatkowej waloryzacji GUS; zmieniają się zgodnie z ich podstawą kalkulacyjną.

V. Sposób przygotowania i złożenia oferty

1. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim, w formie pisemnej, czytelnie podpisana przez osobę uprawnioną. Jeden Oferent może złożyć jedną ofertę; oferta warunkowa i wariantowa nie jest dopuszczona.
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie z dopiskiem „NAJEM 6/2026 – przetarg pisemny nieograniczony – lokal 130,4 m² – nie otwierać przed 03.12.2026 r., godz. 11:30".
3. Miejsce składania: Sekretariat Dyrekcji SPZOZ, ul. dr. n. med. Andrzeja Paluszkiewicza 2, parter budynku przychodni, do 03.12.2026 r., godz. 11:00. Oferta przesłana pocztą musi wpłynąć w powyższym terminie. Oferty spóźnione zwraca się bez otwarcia.
4. Otwarcie ofert: 03.12.2026 r., godz. 11:30, budynek główny SPZOZ, pokój 116 – Sekcja ds. zamówień publicznych. Oferenci pozostają związani ofertą przez 30 dni od upływu terminu składania ofert, chyba że przed jego upływem zostaną skutecznie zwolnieni z tego związania.
5. Organizator może wezwać do wyjaśnień treści oferty lub uzupełnienia dokumentów formalnych w jednakowym trybie, bez możliwości negocjowania oferowanego czynszu ani istotnej zmiany treści oferty. Odrzuca się ofertę spóźnioną, niepodpisaną, niezgodną z regulaminem, niezabezpieczoną wymaganym wadium lub proponującą czynsz poniżej minimum.

VI. Kryterium oceny i wybór Najemcy

1. Jedynym kryterium jest wysokość oferowanego miesięcznego czynszu brutto za cały lokal – waga 100%. Oferent proponujący najwyższy czynsz otrzymuje 100 pkt. Pozostałym ofertom przyznaje się punkty według wzoru: P = (Cbad /

Cmax) × 100 pkt, gdzie Cbad – oceniany czynsz brutto, a Cmax – najwyższy czynsz brutto spośród ważnych ofert.

2. Cena brutto za 130,4 m2/mc wynajmowanej powierzchni – jednak nie mniej niż 14 000,00 zł brutto za 130,4 m2/mc – 100%
3. Gdy co najmniej dwie oferty zawierają najwyższą identyczną cenę, Organizator może wezwać wyłącznie tych Oferentów do złożenia ofert dodatkowych w określonym terminie; nowa kwota nie może być niższa od poprzedniej.
4. Informacja o rozstrzygnięciu lub zamknięciu przetargu zostanie przekazana Oferentom i opublikowana w sposób przyjęty przez Organizatora, w tym na stronie internetowej / BIP. Zawarcie umowy następuje przez podpisanie umowy w formie pisemnej po dopełnieniu wymaganych zgód.

VII. Oględziny, informacje i inne zasady

1. Oferent może dokonać wizji lokalnej po wcześniejszym ustaleniu terminu. Niewykonanie wizji nie zwalnia z należytego rozpoznania warunków i nie stanowi samoistnej przesłanki odrzucenia oferty.
2. Kontakt w kwestiach technicznych: Zastępca Dyrektora ds. Administracyjno-Technicznych, tel. 83 413 23 43; Dział Administracyjny, tel. 83 413 23 96. Sprawy proceduralne: Sekcja ds. Zamówień Publicznych, tel. 83 413 23 87.
3. Pytania i wyjaśnienia należy kierować na adres: przetargi@spzozrp.pl. Organizator udziela wyjaśnień, o ile wniosek wpłynie nie później niż na 2 dni robocze przed upływem terminu składania ofert. Organizator publikuje istotne wyjaśnienia i zmiany dokumentów w tym samym miejscu co ogłoszenie, przed upływem terminu składania ofert, a w razie potrzeby przedłuża ten termin.
4. Organizator zastrzega sobie prawo do zmiany warunków przetargu, jego odwołania lub zamknięcia bez wyboru oferty w każdym czasie bez podania przyczyny z przekazaniem informacji uczestnikom. Organizator może zamknąć przetarg bez wyboru oferty. W razie odwołania przetargu dokonuje zwrotu wadium na zasadach prawnych.
5. Umieszczenie szyldów lub reklam wymaga osobnej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i określenia warunków finansowych. Najemca nie może samodzielnie zmieniać rodzaju działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego.

VIII. Załączniki i postanowienia końcowe

1. Integralną część dokumentacji stanowią:

załącznik nr 1 – projekt umowy najmu;
załącznik nr 2 – formularz ofertowy;
załącznik nr 3 – oświadczenie Oferenta.

Radzyń Podlaski, dnia 24.11.2026 r.

Z-ca Dyrektora
ds. Administracyjno-Technicznych
Samodzielnego Publicznego
Zakładu Opieki Zdrowotnej
w Radzyniu Podlaskim
mgr inż. Jarosław Sosnowski

ZATWIERDZAM: _____