

SZPITAL WOJEWÓDZKI
im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego
Al. Piłsudskiego 11, 18 - 404 Łomża
NIP 718-16-89-321 REGON 450665024
fax 86 47 33 624 tel. 86 47 33 900

e - mail: sekretariat@szpital-lomza.pl

www.szpital-lomza.pl

Łomża, dnia 10 maja 2024r

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

**NA WYDZIERŻAWIENIE NIERUCHOMOŚCI,
Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE APTEKI OGÓLNODOSTĘPNEJ**

w trybie pisemnego przetargu ofertowego (zw. dalej „*przetargiem*”), na podstawie ustawy
Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1360 ze zm.)
oraz w oparciu o udzieloną organizatorowi przetargu (zw. „*Szpitałem*”, „*Wydzierżawiającym*”)
przez Zarząd Województwa Podlaskiego zgodę na wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości
(uchwała Zarządu Województwa Podlaskiego nr 401/7892/2024 z dnia 18 kwietnia 2024r.).

Termin składania ofert: do dnia 27 maja 2024 r. godz. 9.00

Termin otwarcia ofert : w dniu 27 maja 2024r. godz. 09.10

Dyrektor
Szpitala Wojewódzkiego
im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego
w Łomży

Jarosław Pokoleńczyk
ZATWIERDZAM

Dyrektor Szpitala Wojewódzkiego
im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży

I. ORGANIZATOR PRZETARGU / WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Szpital Wojewódzki im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży

Al. Piłsudskiego 11

18-404 Łomża

Tel. 86 47 33 900

Fax. 86 47 33 624

E- mail: sekretariat@szpital-lomza.pl

Strona internetowa: www.szpital-lomza.pl

Godziny pracy kancelarii Szpitala: od poniedziałku do piątku w godz. 7.30-15.05

II. TRYB PRZEPROWADZENIA PROCEDURY PRZETARGOWEJ:

Postępowanie prowadzone jest w trybie pisemnego przetargu ofertowego (zw. dalej „*przetargiem*”), na podstawie ustawy Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1360 ze zm.) oraz w oparciu o udzieloną organizatorowi przetargu (zw. „*Szpitałem*”, *Wydzierżawiającym*”) przez Zarząd Województwa Podlaskiego zgodę na wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości (uchwała Zarządu Województwa Podlaskiego 401/7892/2024 z dnia 18 kwietnia 2024r.

III. OPIS PRZEDMIOTU PRZETARGU

1. Przedmiotem przetargu jest:

- 1) wydzierżawienie Oferentowi (zw. „*dzierżawcą*”) nieruchomości - pomieszczeń Apteki Ogólnodostępnej, znajdujących się na parterze budynku „D” Szpitala Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży, Al. Piłsudskiego 11, 18-404 Łomża, o powierzchni **119,44 m²**, na okres 10 lat, z **przeznaczeniem na prowadzenie przez dzierżawcę działalności w zakresie prowadzenia apteki ogólnodostępnej**,
- 2) zbycie przez wydzierżawiającego na rzecz dzierżawcy - jako nabywcy - wydzielonej części majątku, będącej zespołem składników materialnych i niematerialnych, stanowiącym przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ KC pod nazwą Apteka Ogólnodostępna, przeznaczonej
- 3) do realizacji przez nabywcę (w wydzierżawionych pomieszczeniach), zadań apteki jako niezależnego, samodzielneho przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi poniżej wymienione elementy związane z prowadzeniem działalności w ramach Apteki tj.:
 - a) prawo wystąpienia zgodnie z art.104a ustawy prawo farmaceutyczne, do organu zezwalającego o przeniesienie na dzierżawcę przysługującego dotychczasowemu dzierżawcy zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej Nr NFA.8520.1.9.2017 z dnia 03.04.2017 r. wydane przez Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego;
 - b) ruchomości i asortyment niezbędny do prowadzenia Apteki, zgodnie z wykazem środków trwałych i składników wyposażenia wg załącznika nr 3 do OGŁOSZENIA,

2. Szczegółowa lokalizacja nieruchomości została określona w załączniku nr 4 do Ogłoszenia.

3. Warunki dzierżawy:

- a) Nie dopuszcza się przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na prowadzenie działalności konkurencyjnej wobec Szpitala, polegającej w szczególności na udzielaniu takich samych świadczeń zdrowotnych, które są udzielane w Szpitalu.
 - b) Wyklucza się przeznaczenie przedmiotu dzierżawy na prowadzenie działalności uciążliwej dla pacjentów Szpitala lub przebiegu leczenia albo innej działalności, polegającej w szczególności na: obrocie alkoholem, obrocie tytoniem i wyrobami tytoniowymi, świadczeniu i reklamie usług pogrzebowych.
 - c) Prowadzona działalność nie może utrudniać funkcjonowania Szpitala, w tym uzyskania kontraktów na świadczenia zdrowotne, ani prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Szpital.
 - d) Zapewnienie odpowiednich warunków lokalowych oraz spełnienie wymagań dotyczących wyposażenia pomieszczeń m.in. w niezbędny celem prowadzenia działalności sprzęt, leży po stronie dzierżawcy.
 - e) Organizator przetargu nie ponosi odpowiedzialności za brak wydania na rzecz Oferenta decyzji przenoszącej zezwolenie na prowadzenie apteki, w trybie art. 104a ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2301 t.j), w szczególności w przypadku braku spełnienia przez Oferenta wymagań określonych w treści powołanej ustawy.
4. Szczegółowe warunki dzierżawy zawarte są we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 2 do Ogłoszenia.

5. TERMIN REALIZACJI UMOWY:

Umowa dzierżawy będzie zawarta na okres: 10 lat.

6. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU:

W postępowaniu mogą brać udział Oferenci, którzy:

1. zaoferują kwotę miesięcznego stałego składnika czynszu dzierżawnego za 1 m² dzierżawionej nieruchomości w wysokości **nie mniejszej niż 457,88 zł netto / 1 m² za jeden miesiąc + podatek VAT.**
2. złożą oświadczenie, że spełniają wymagania konieczne do przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, o których mowa w art. 104a ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo farmaceutyczne;
3. wykażą, że nie nastąpiło w stosunku do nich otwarcie likwidacji ani nie ogłoszono upadłości;
4. wykażą, że nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne bądź uzyskali przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
5. złożą oświadczenie, że w okresie trwania umowy dzierżawy będą ponosić opłaty eksploatacyjne, związane z dzierżawioną nieruchomością oraz że zobowiążą się do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i wniesionych do niego ruchomości oraz, że będą utrzymywać takie ubezpieczenie przez czas trwania umowy dzierżawy;
6. złożą oświadczenie, że znajdują się w sytuacji finansowej umożliwiającej zawarcie umowy

dzierżawy na przedstawionych przez wydzierżawiającego warunkach i zobowiązują się do terminowego pokrywania wszystkich obciążających ich należności z tytułu wykonywanej umowy dzierżawy;

7. zobowiązują się, że najpóźniej w dniu wydania przedmiotu dzierżawy przedłożą wydzierżawiającemu opłaconą - co najmniej na dzień przedstawienia wydzierżawiającemu - polisę OC, potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez dzierżawcę działalności (obejmującej przedmiot dzierżawy), na kwotę nie mniejszą niż 500.000,00 zł, obejmującą odpowiedzialność z tytułu szkód rzeczowych i osobowych oraz ich następstw.

8. informacja na podstawie wytycznych Uchwały Nr XXIII/271/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 03 grudnia 2012 w sprawie zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie: Dotychczasowemu najemcy przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy na dotychczas zajmowany przedmiot najmu na dalszy okres, pod warunkiem, że dotychczasowy najemca:

1. wziął udział w ogłoszonym przetargu,
2. wywiązywał się dotychczas z postanowień umowy.

Prawo pierwszeństwa polega na tym, że dotychczasowy najemca, który złożył ofertę spełniającą warunki przetargu, lecz nie zaproponował najwyższej stawki, otrzymuje informację od organizatora przetargu o najwyższej stawce zaproponowanej w ofertach spełniających warunki przetargu i w terminie 1 dnia od zakończenia przetargu może złożyć organizatorowi przetargu oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki jako własnej.

Wyjaśnienia Urzędu Marszałkowskiego w Białymstoku na powyższy zapis:

Zasady zawarte w Uchwale Nr XXIII/271/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 03 grudnia 2012 roku zostały sporządzone w celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania mieniem samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie. Przyjęte przez Sejmik Województwa Podlaskiego są aktem prawa miejscowego.

UWAGA: Organizator przetargu zaleca, aby przed przygotowaniem i złożeniem oferty, Oferent dokonał wizji lokalnej nieruchomości.

Wizję lokalną przewidziano w dni robocze (tj. od poniedziałku do piątku), w godzinach od 8.00 do 14.00. Osobą upoważnioną do kontaktów ze strony organizatora przetargu w tej kwestii jest **Pani Krystyna Chrzanowska (tel. 86 47 33 323,—adres e-mail:sekretariat@szpital-lomza.pl**. Zainteresowani Oferenci proszeni są o zgłoszenie wniosku dokonania wizji lokalnej na podany numer adres e-mail: sekretariat@szpital-lomza.pl.

VI. WYKAZ DOKUMENTÓW WYMAGANYCH DO ZŁOŻENIA WRAZ Z OFERTĄ:

1. Formularz ofertowy - o treści zgodnie z załącznikiem nr 1 do Ogłoszenia.
2. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie

wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

3. Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

4. Aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

5. Dokument potwierdzający wniesienie wadium.

VII. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ORGANIZATORA PRZETARGU Z OFERENTAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ, DOKUMENTÓW, UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ, A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI:

1. Postępowanie będzie prowadzone z zachowaniem formy pisemnej. Organizator przetargu dopuszcza formę porozumiewania się w **formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej: sekretariat@szpital-lomza.pl**.

2. Jeżeli organizator przetargu lub Oferent przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Każda ze stron na żądanie drugiej zobowiązana będzie także do potwierdzania na piśmie przesłanych w powyższy sposób oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji.

3. Oferent może zwrócić się do organizatora przetargu o wyjaśnienie treści Ogłoszenia. Organizator przetargu jest zobowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem, że pytanie wpłynie do organizatora przetargu nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.

4. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści Ogłoszenia wpłynął po upływie terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 3 lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, organizator przetargu może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpoznania.

5. Pytania należy kierować na adres organizatora przetargu: Szpital Wojewódzki im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży, Al. Piłsudskiego 11, 18-404 Łomża, mail:sekretariat@szpital-lomza.pl.

6. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami organizator przetargu przekazuje Oferentom, którym przekazał Ogłoszenie, bez ujawniania źródła zapytania i zamieszcza na stronie internetowej, na której udostępniono Ogłoszenie.

7. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Ogłoszenia, a treścią udzielonych odpowiedzi, jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze wyjaśnienie organizatora przetargu.

8. W uzasadnionych przypadkach organizator przetargu może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub odwołać treść Ogłoszenia. Dokonaną zmianę (odwołanie) Ogłoszenia organizator

przetargu przekazuje niezwłocznie wszystkim Oferentom, którym przekazano Ogłoszenie i zamieszcza na stronie internetowej, na której udostępniono Ogłoszenia.

9. Zmiany / odwołania treści Ogłoszenia są każdorazowo wiążące dla Oferentów.

10. W przypadku dokonywania zmiany lub odwołania treści Ogłoszenia, organizator przetargu przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny do wprowadzenia zmian w ofertach, jeżeli jest to konieczne.

11. Osoba uprawniona do porozumiewania się z Oferentami – Krystyna Chrzanowska, tel. 86 47 33 323, adres poczty elektronicznej: sekretariat@szpital-lomza.pl.

VIII. WADIUM:

1. Organizator przetargu wymaga wniesienia wadium w wysokości **10.000 zł** (słownie: *dziesięć tysięcy złotych*).

2. **Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert wyłącznie w formie pieniężnej.**

UWAGA: Za datę i godzinę wniesienia wadium przyjmuje się datę i godzinę wpływu środków pieniężnych na wskazany w ust. 3 rachunek bankowy (uznanie rachunku). Uznanie rachunku powinno nastąpić najpóźniej **do dnia 27 maja 2024r. do godziny 9.00** [tj. do wyznaczonego terminu składania ofert]. Organizator przetargu uzna czynność wniesienia wadium za prawidłową wtedy, gdy Oferent załączy do składanej oferty dokument potwierdzający obciążenie jego rachunku bankowego zapłatą na rzecz organizatora przetargu tytułem wniesionego wadium i środki pieniężne wpłyną na rachunek bankowy organizatora przetargu do dnia 09 maja 2024 r., do godziny 9.00 (tj. do wyznaczonego terminu składania ofert).

3. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy organizatora przetargu nr 61 1020 1332 0000 1002 1215 6883; z dopiskiem: „**Wadium do przetargu ofertowego na wydzierżawienie nieruchomości**”. Dowód wniesienia wadium należy dołączyć do oferty.

4. Warunki zwrotu wadium - organizator przetargu zwraca wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza z zastrzeżeniem ust. 6. Oferentowi, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, organizator przetargu zwraca wadium niezwłocznie po przedstawieniu decyzji przenoszącej zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej. Wadium wniesione w formie pieniężnej zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta.

5. Warunki zwrotu wadium - organizator przetargu zwraca wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza z zastrzeżeniem ust. 6. Oferentowi, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, organizator przetargu zwraca wadium niezwłocznie po przedstawieniu decyzji przenoszącej zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.

6. Warunki zatrzymania wadium - organizator przetargu zatrzymuje wadium, jeżeli:

- 1) oferent, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy w sprawie dzierżawy na warunkach określonych w ofercie;
- 2) oferent nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- 3) zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta;
- 4) w wyniku postępowania wszczętego na podstawie art. 104a ustawy Prawo farmaceutyczne, została wydana decyzja odmawiająca przeniesienia na Oferenta zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej z powodu niespełnienia przez Oferenta wymagań określonych w ustawie Prawo farmaceutyczne lub z powodu innych okoliczności, leżących po stronie Oferenta, nie doszło do wydania przedmiotowej decyzji w terminie, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy.

7. Termin ważności wadium musi być zgodny z terminem związania ofertą.

8. Organizator przetargu żąda ponownego wniesienia wadium przez oferenta, któremu zwrócono wadium na podstawie ust. 5 zdanie pierwsze i którego oferta (w wyniku pierwotnej oceny), nie została uznana za najkorzystniejszą, jeżeli w wyniku procedury, o której mowa w Rozdz. XIII ust. 8 Ogłoszenia jego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

IX. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ:

Oferent pozostaje związany ofertą w okresie od dnia wyznaczonego, jako termin składania ofert do upływu 30 dni od dnia wydania przez WIF decyzji w przedmiocie przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, w wyniku wszczęcia procedury, o której mowa w art. 104a ustawy Prawo farmaceutyczne lub do upływu 30 dni od dnia, o którym mowa w § 7 ust. 1 zdanie drugie umowy (maksymalny termin na uzyskanie decyzji WIF na przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej), w zależności od tego, które zdarzenie nastąpi wcześniej.

X. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY:

1. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, której treść musi odpowiadać treści niniejszym Warunkom Przetargu Ofertowego.
2. Oferta powinna zawierać wypełniony Formularz ofertowy (wg. wzoru określonego w załączniku nr 1 do Ogłoszenia) oraz pełnomocnictwo do podpisania oferty (w formie oryginału lub kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem), o ile upoważnienie do podpisania oferty nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z ofertą.
3. Dokumenty składane w formie kopii, powinny być poświadczone za zgodność z oryginałem przez osobę podpisującą w/w dokumenty w imieniu Oferenta.
4. Wraz z ofertą powinny być złożone dokumenty wymagane postanowieniami Rozdziału VI Ogłoszenia.
5. Oferta musi być sporządzona z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Każdy dokument składający się na ofertę musi być czytelny.
7. Oferta musi być podpisana zgodnie z zasadami reprezentacji wskazanymi we właściwym rejestrze. Jeśli osoba/osoby podpisująca ofertę działa/-ją na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi w swej treści wyraźnie wskazywać uprawnienie do podpisania oferty.

8. Oferta musi być sporządzona w języku polskim pismem maszynowym, komputerowym albo ręcznym. Każdy dokument składający się na ofertę sporządzony w innym języku niż język polski powinien być złożony wraz z tłumaczeniem na język polski. W razie wątpliwości uznaje się, iż wersja polskojęzyczna jest wersją wiążącą.
9. Ofertę należy umieścić w zamkniętym opakowaniu, uniemożliwiającym odczytanie jego zawartości bez uszkodzenia tego opakowania. Opakowanie powinno być oznaczone nazwą (firmą) i adresem Oferenta, zaadresowane na: Szpital Wojewódzki im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży Al. Piłsudskiego 11, 18 - 404 Łomża oraz opisane w następujący sposób:

„OFERTA W PRZETARGU OFERTOWY NA WYDZIERŻAWIENIE NIERUCHOMOŚCI, Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE APTEKI OGÓLNODOSTĘPNEJ

Nie otwierać przed dniem 27 maja 2024r. godz. 09.10

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

XI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT:

1. Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie w siedzibie organizatora przetargu, przy Al. Piłsudskiego 11, 18 - 404 Łomża, kancelaria pokój - 235, do dnia 27 maja 2024 roku do godz. 9.00
2. Kopertę należy oznaczyć zgodnie z treścią postanowień Rozdziału X ust. 9 Ogłoszenia.
3. Otwarcie ofert nastąpi dnia 27 maja 2024 roku o godz. 09.10 w siedzibie organizatora przetargu, przy Al. Piłsudskiego 11, 18 - 404 Łomża, pokój 242 (sala konferencyjna).
4. Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą uczestniczyć w publicznej sesji otwarcia ofert.
5. Organizator przetargu może wydłużyć termin składania ofert, o czym poinformuje Oferentów, którym przekazano Ogłoszenie oraz zamieści informację na stronie internetowej, na której udostępniono Ogłoszenie.

XII. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ORGANIZATOR PRZETARGU BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY I SPOSÓB OCENY OFERT:

1. Kryterium oceny ofert w niniejszym przetargu jest stawka oferowanego składnika stałego czynszu zwana dalej CENĄ OFERTY (ranga - 100%).
2. Cena oferty musi być podana w PLN **liczbowo oraz słownie**. W przypadku rozbieżności pomiędzy podanym w Formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do Ogłoszenia) zapisem liczbowym ceny oferty, a zapisem słownym, rozstrzygający jest zapis słowny.
3. **Cenę oferty stanowi kwota netto za wydzierżawienie 1 m² nieruchomości za jeden miesiąc + podatek VAT.**
4. Cena oferty nie ulegnie zmianie przez okres ważności oferty (związania ofertą).
5. Cenę oferty należy przedstawić w Formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 1 do Ogłoszenia.
6. Cena będzie zawierała wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia. Należy ją podać w polskich złotych (z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku).

7. Ocena oferty będzie dokonana według następujących zasad - Wartość punktowa ceny będzie obliczona według wzoru:

$$Xc = Cof/ Cn \times R \times 100$$

gdzie:

Xc- wartość punktowa ceny

Cn- najwyższa proponowana cena

Cof- cena oferty ocenianej

R - ranga - wartość procentowa za to kryterium

8. Organizator przetargu wybierze Oferenta, którego oferta spełnia wszystkie wymagania określone w Ogłoszeniu i który złożył ofertę, która uzyskała najwyższą liczbę punktów (tzw. najkorzystniejsza oferta).

XIII. WYBÓR OFERENTA I PRZESŁANKI ODRZUCENIA OFERTY:

1. Oferty zostaną otwarte w obecności Komisji przetargowej powołanej Zarządzeniem Nr 55/2024 Dyrektora Szpitala Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży Al. Piłsudskiego 11 z dnia 08.04.2024 roku w sprawie powołania Komisji prowadzącej postępowanie w sprawie dzierżawy nieruchomości należącej do Szpitala Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży z przeznaczeniem na prowadzenie Apteki Ogólnodostępnej.

2. Komisja przetargowa:

- 1) ustali liczbę ofert, które wpłynęły do wyznaczonego terminu ich składania;
- 2) otworzy koperty z ofertami i ogłosi obecnym podczas czynności otwarcia nazwę i adres Oferenta oraz cenę oferty netto;
- 3) sprawdzi, czy oferty wniesione w terminie zostały zabezpieczone wadium;
- 4) dokona badania ofert pod kątem kompletności załączonych, a wymaganych w Rozdz. VI Ogłoszenia, dokumentów;
- 5) sprawdzi, czy oferta spełnia wszystkie wymagania określone w Ogłoszeniu.

3. W przypadku, gdy Oferent nie przedstawił wszystkich wymaganych dokumentów lub gdy oferta zawiera braki formalne, Komisja wzywa Oferenta do usunięcia tych braków w ściśle określonym terminie oraz formie - pod rygorem odrzucenia oferty.

4. Dokumenty składane przez Oferentów w odpowiedzi na wezwanie do usunięcia braków, muszą potwierdzać spełnianie przez Oferenta warunków udziału w postępowaniu nie później niż w dniu, w którym upłynął termin składania ofert.

5. Po etapie badania ofert Komisja dokona oceny złożonych ofert i wskaże tę spośród nich, która uzyskała najwyższą ilość punktów.

6. Wynik przetargu będzie obowiązujący po jego zatwierdzeniu przez Dyrektora organizatora przetargu.

7. W przypadku złożenia przez Oferentów ofert, które otrzymają jednakową (tzn. taką samą) liczbę punktów, Komisja przetargowa zastrzega sobie prawo do wezwania tych Oferentów do złożenia pisemnych ofert dodatkowych w wyznaczonym terminie.

8. Po upływie wyznaczonego terminu na złożenie dodatkowych ofert, odpowiednie zastosowanie

będą miały ust. 4 - 6.

9. Jeżeli wybrany Oferent odmówił zawarcia umowy dzierżawy, nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta, jak też doszło do wypowiedzenia umowy dzierżawy w sytuacji wskazanej w § 7 ust. 1 umowy dzierżawy lub Wyzierzawiający wypowiedział umowę dzierżawy z powodu naruszenia przez Dzierżawcę § 2 ust. 2 umowy dzierżawy, Komisja przetargowa może wybrać ofertę kolejnego Oferenta (wg. rankingu oceny ofert) bądź zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.

XIV. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY:

1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie do podpisania umowy na warunkach określonych we Wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 2 do Ogłoszenia w miejscu i w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu.
2. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Do umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. W związku z ust. 1 i 2, umowa dzierżawy zostaje zawarta nie z chwilą otrzymania przez Oferenta informacji o wyborze jego oferty, lecz z chwilą podpisania umowy dzierżawy.

XV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY ORAZ ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI ZAWIERANEJ UMOWY:

Wymagania dotyczące wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz postanowienia umowy zawarto we Wzorze umowy dzierżawy, który stanowi załącznik nr 2 do Ogłoszenia.

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do jego zamknięcia (odwołania, unieważnienia) w każdej chwili, bez wybrania którejkolwiek z ofert, o czym poinformuje Oferentów, którym przekazano Ogłoszenie oraz zamieści informację na stronie internetowej, na której udostępniono Ogłoszenie.
2. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, organizator przetargu niezwłocznie zwróci Oferentom wniesione wadium.
3. Organizator przetargu nie zwraca kosztów poniesionych na przygotowanie ofert (w tym załączników do oferty).
4. 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 Szpital Wojewódzki im. Kardynała Stefana

Wyszyńskiego w Łomży, Al. Piłsudskiego 11, 18-404 Łomża,

- b) Inspektor Ochrony Danych w Szpitalu udziela informacji telefonicznie, nr tel.: 86 4733 606 lub za pomocą poczty e-mail, adres: iod@szpital-lomza.pl;
- c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przetargiem ofertowym *na wydzierżawienie nieruchomości, z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej*,

XVII. ZAŁĄCZNIKI DO OGŁOSZENIA:

Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy

Załącznik nr 2 - Projekt umowy

Załącznik nr 3 - Wykaz środków trwałych i składników wyposażenia,

Załącznik nr 4 – Lokalizacja (rysunek)

Załącznik nr 5 - Deklaracja wekslowa wraz z wekslem in blanco

pieczęć firmowa Oferenta

Szpital Wojewódzki im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w
Łomży Al. Piłsudskiego 11 18-404 Łomża

FORMULARZ OFERTOWY

I. Dane dotyczące Oferenta:

	<i>Wypełnia Oferent</i>
Pełna nazwa /firma	
Adres (ulica, miejscowość, powiat, województwo)	
NIP	
Regon	
KRS /CEIDG	Działający zgodnie z wpisem do prowadzonego przez..... pod numerem KRS/CEIDG.....(jeżeli dotyczy):
Kapitał zakładowy (jeżeli dotyczy):	
Imię i nazwisko osoby prowadzącej sprawę	
Nr telefonu	
Nr faksu	
Adres e-mail:	
Numer rachunku bankowego, na który należy zwrócić wadium	

II. Przedmiot oferty:

Nawiązując do *Ogłoszenia z dnia 10 maja 2024 r. o przetargu ofertowym na wydzierżawienie nieruchomości, z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej*, składamy niniejszą ofertę w cenie ryczałtowej:

Kwota netto (bez VAT) za 1 m2 powierzchni za 1 miesiąc (cyfrowo i słownie):PLN /1m ²
	Słownie złotych:
Stawka podatku VAT (%)	VAT.....%

Kwota brutto za 1 m2 powierzchni za 1 miesiąc <i>(cyfrowo i słownie)</i>	
	PLN/1m²
	Słownie złotych:

III. Oświadczenia Oferenta:

1. Oświadczamy, że Oferent spełnia wszystkie wymagania konieczne do przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, o których mowa w art. 104a ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo farmaceutyczne i niezwłocznie po zawarciu umowy na warunkach określonych w załączniku nr 2 do ogłoszenia, jednak nie później niż w terminie 3 dni, wystąpi do właściwego WIF z kompletnym wnioskiem o przeniesienie zezwolenia w trybie ustawy powołanej powyżej.

2. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z Ogłoszeniem i nie wnosimy do nich żadnych zastrzeżeń oraz zdobyliśmy konieczne do przygotowania oferty informacje.

3. Oświadczamy, że znajdujemy się w sytuacji finansowej umożliwiającej zawarcie umowy najmu na przedstawionych przez organizatora przetargu (wyzierżawiającego) warunkach i w przypadku wyboru naszej oferty zobowiązujemy się do terminowego pokrywania wszystkich obciążających nas należności z tytułu wykonywanej umowy dzierżawy.

4. Oświadczamy, że zobowiązujemy się, po rozpoczęciu prowadzenia działalności w wydzierżawionych pomieszczeniach, do uiszczania na rzecz organizatora przetargu (wyzierżawiającego) comiesięcznego zmiennego składnika czynszu w wysokości 3 % osiągniętych i wykazywanych przychodów, z tytułu sprzedaży liczonej od wysokości obrotów ustalonej na podstawie raportów fiskalnych, na warunkach szczegółowo określonych we Wzorze umowy dzierżawy (stanowiącym załącznik nr 2 do Ogłoszenia).

5. Oświadczamy, że akceptujemy wszystkie postanowienia zawarte we Wzorze umowy (stanowiącym załącznik nr 2 do Ogłoszenia), w tym dotyczące płatności obciążających Oferenta (dzierżawcę) oraz ustanowienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w tym kaucji) i w przypadku wyboru naszej oferty zobowiązujemy się do zawarcia umowy na warunkach w niej określonych oraz w miejscu i w terminie zaproponowanym przez organizatora przetargu (wyzierżawiającego).

6. Oświadczamy, że zobowiązujemy się do zawarcia stosownych umów ubezpieczenia w przedmiocie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez Oferenta (dzierżawcę) działalności oraz ubezpieczenia wydzierżawionej nieruchomości z tytułu mogących powstać szkód, na warunkach określonych we Wzorze umowy (stanowiącym załącznik nr 2 do WPO).

7. Oświadczamy, że jesteśmy związani niniejszą ofertą przez czas wskazany w Ogłoszeniu o przetargu ofertowym.

8.....Wadium w kwocie zł...../ złotych/ zostało wniesione w dniuw formie.....

9. **Oświadczam/my**, że wypełniłem/ am /liśmy obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 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). RODO¹⁾ wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskałem w celu udziału w niniejszym Przetargu ofertowym - *jeżeli dotyczy*.*

** W przypadku gdy Oferent nie przekazuje danych osobowych innych niż bezpośrednio jego 15 dotyczących lub zachodzi wyłączenie stosowania obowiązku informacyjnego, stosownie do art. 13 ust. 4 lub art. 14 ust. 5 RODO, Oferent nie składa oświadczenia (usunięcie treści oświadczenia np. przez jego wykreślenie).*

10. Pod groźbą odpowiedzialności karnej oświadczamy, że załączone do oferty dokumenty opisują stan prawny i faktyczny, aktualny na dzień otwarcia ofert (art. 297 K.K.)

11. Oferta wraz z oświadczeniami i dokumentami została złożona na stronach kolejno ponumerowanych od 1 do.....

Integralną część oferty stanowią następujące dokumenty:

1/

2/

....., dnia.....

*Podpis(y) osoby(osób) upoważnionej(ych) do podpisania
niniejszej oferty w imieniu Oferenta*

PROJEKT

UMOWY DZIERŻAWY

zawartej w Łomży w dniu r. pomiędzy:

Szpitałem Wojewódzkim im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży, Al. Piłsudskiego 11, 18-404 Łomża, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000024716, NIP 718-16-89-321, REGON 450665024, reprezentowanym przez: Dyrektora – Jarosława Pokoleńcuka zwanym w dalszej części Umowy **“Wydzierżawiający”**, a

..... z siedzibą w: wpisanym do ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod nr NIPREGON reprezentowanym przez:..... zwanym w treści Umowy **“Dzierżawca”**

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest:

1. wydzierżawienie Oferentowi (zw. „*dzierżawcą*”) w ramach nieruchomości zlokalizowanej w Łomży przy Al. Piłsudskiego 11, parter budynek D, stanowiącej własność Województwa Podlaskiego i będącej w nieodpłatnym użytkowaniu Szpitala Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży ustanowionego aktem notarialnym z dnia 16.11.2006 roku Nr. 1639/2006, wpisanej do księgi wieczystej KW nr LM1L/00049094/0) - pomieszczeń Apteki Ogólnodostępnej, znajdujących się w budynku D na parterze, o powierzchni 119,44 m², w skład których wchodzi wydzielone pomieszczenia wg. wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy na okres 10 lat, z **przeznaczeniem na prowadzenie przez dzierżawcę działalności w zakresie prowadzenia apteki ogólnodostępnej.**

2. zbycie przez wydzierżawiającego na rzecz dzierżawcy - jako nabywcy - wydzielonej części majątku, będącej zespołem składników materialnych i niematerialnych, stanowiącym przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ KC pod nazwą Apteka Ogólnodostępna, przeznaczonej do realizacji przez nabywcę (w wydzierżawionych pomieszczeniach), zadań apteki jako niezależnego, samodzielnego przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi niżej wymienione elementy związane z prowadzeniem działalności w ramach Apteki tj.:

a) prawo wystąpienia zgodnie z art.104a ustawy prawo farmaceutyczne, do organu zezwalającego o przeniesienie na dzierżawcę przysługującego poprzedniemu dzierżawcy zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.....wydane przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego;

b) ruchomości i asortyment niezbędny do prowadzenia Apteki, zgodnie z wykazem środków trwałych i składników wyposażenia (załącznik nr 3 do ogłoszenia).

2. Szczegółowa lokalizacja nieruchomości zostało określona w załącznikach nr 4 do Ogłoszenia.

3. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiotem niniejszej umowy - w zakresie zbycia na rzecz Dzierżawcy - są części przedsiębiorstwa prowadzone przez Wydierżawiającego wymienione wyłącznie w ust. 1 pkt. 2 umowy.

4. Odnośnie zbywanej Apteki Wydierżawiający oświadcza, że:

1) wszystkie składniki Apteki opisane w § 1 ust. 1 umowy istnieją wg. stanu na dzień jej zawarcia i nie zostały zbyte ani obciążone;

2) nie zawarł umowy przedwstępnej, ani zobowiązującej do sprzedaży Apteki, ani któregośkolwiek z jej

składników;

- 3) składniki Apteki nie zostały obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 4) brak jest jakichkolwiek przeszkód faktycznych, czy prawnych w zbyciu Apteki i jakiegokolwiek jej składnika na rzecz Dzierżawcy ;
- 5) dane zawarte w załącznikach do niniejszej umowy, oparto m.in. na zapisach w księgach rachunkowych Wydierżawiającego, a opisany stan Apteki jest zgodny ze stanem rzeczywistym;
- 6) pomieszczenia, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt.1 są przystosowane do prowadzenia apteki ogólnodostępnej typu A oraz spełniają wszystkie przewidziane prawem wymogi w tym zakresie;

5. Jednocześnie Wydierżawiający oświadcza, że:

- 1) wszystkie oświadczenia i zapewnienia Wydierżawiającego zawarte w ust. 4 powyżej stanowią zapewnienie o cechach i właściwościach przedmiotu sprzedaży w rozumieniu art. 55¹ § 1 KC;
- 2) zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie narusza jakichkolwiek zobowiązań Wydierżawiającego, w szczególności nie spowoduje powstania po stronie Dzierżawcy roszczeń na podstawie art. 59 lub art. 527 i następnych KC; ?
- 3) w stosunku do Wydierżawiającego brak jest podstaw do ogłoszenia postępowania restrukturyzacyjnego;
- 4) nie udzielił pełnomocnictw, które upoważniałyby inne podmioty do dysponowania Apteką, ani żadną jej częścią;
- 5) przyjmuje do wiadomości, że Dzierżawca zawiera niniejszą umowę w zaufaniu do prawdziwości i rzetelności oświadczeń Wydierżawiającego złożonych w niniejszej umowie.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia opisane w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie apteki ogólnodostępnej.

2. Najpóźniej dnia następnego od dnia zawarcia niniejszej umowy, na podstawie art. 104a ust.1 ustawy Prawo farmaceutyczne, Dzierżawca zobowiązuje się do wystąpienia do właściwego Wojewódzkiego Inspektoratu Farmaceutycznego z wnioskiem o przeniesienie przysługującego Wydierżawiającemu zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. 2 lit. a) niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu pisemne potwierdzenie złożenia przedmiotowego i kompletnego wniosku.

3. Dzierżawca oświadcza, że posiada stosowne uprawnienia i spełnia wymagane przepisami prawa warunki do prowadzenia działalności w zakresie wynikającym z § 2 ust.1 umowy.

4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażeniem, będzie dokonane w terminie do 3 dni roboczych od daty uzyskania przez Dzierżawcę przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej wydanego przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez strony, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.

5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wydierżawiającego. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

6. Po upływie okresu dzierżawy przewidzianego niniejszą umową lub po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni, od dnia zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej, w stanie nie pogorszonym:

- 1) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego. Jeżeli to nie nastąpi, Wydierżawiający jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt Dzierżawcy;
- 2) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Dzierżawca jest obowiązany zapłacić Wydierżawiającemu pełne odszkodowanie.
- 3) zwrotne wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na zasadach określonych w ust. 4. Stwierdzone w protokole ewentualne wady przedmiotu dzierżawy zostaną usunięte na koszt Dzierżawcy.

7. W razie zwłoki w wydaniu przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 1/10 czynszu brutto za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu, w stosunku do

wyznaczonego terminu. Ponadto, Wdierżawiający będzie uprawniony do przejścia przedmiotu dzierżawy bez obecności Dzierżawcy, łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń fizycznych, na co Dzierżawca wyraża niniejszym zgodę.

8. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) uzyskania- na własny koszt –stosownego zezwolenia (decyzji) na prowadzenie apteki Ogólnodostępnej i uruchomienia działalności w zakresie prowadzenia apteki ogólnodostępnej w przedmiocie dzierżawy, w oparciu o przeniesione na niego zezwolenie, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 lit. A), najpóźniej w terminie do 3 dni od dnia wydania decyzji w sprawie przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego oraz prowadzenia tej działalności do końca obowiązywania niniejszej umowy;
- 2) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wdierżawiającego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wdierżawiającego, w tym w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia;
- 3) uzyskania pisemnej zgody Wdierżawiającego na każdą przebudowę, remont, modernizację czy adaptację bądź ulepszenie lub zmianę przedmiotu dzierżawy;
- 4) utrzymania własnymi środkami porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy oraz jego otoczeniu, dbałości o estetykę oraz wystrój zewnętrzny i wewnętrzny pomieszczeń dostosowany do wymagań właściwych służb;
- 5) wykonania wszelkich drobnych remontów i napraw, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, we własnym zakresie - powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wdierżawiającym, który będzie na bieżąco, pisemnie, informowany o potrzebie i postępie takich prac;
- 6) zawarcia umowy OC z tytułu szkód rzeczowych i osobowych oraz ich następstw na kwotę min. 500 000 zł w zakresie prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy i na czas trwania umowy - kopię ważnej i opłaconej polisy OC poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Dzierżawcę wraz z kopią OWU należy przedłożyć Wdierżawiającemu najpóźniej w dniu wydania przedmiotu dzierżawy, a także aktualizować w czasie trwania umowy, przedkładając Wdierżawiającemu kopię zaktualizowanej polisy najpóźniej na 5 dni przed upływem obowiązywania okresu ubezpieczenia;
- 7) poinformowania Wdierżawiającego w formie pisemnej i uzyskania od niego zgody na wszelkie naprawy i remonty w zakresie sieci energetycznej, wodno - kanalizacyjnej, C.O., czy infrastruktury obiektu - za wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych.
- 8) dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia Wdierżawiającemu pomieszczeń w celu dokonania przeglądów i konserwacji niezbędnych do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania infrastruktury, takiej jak centrala wentylacyjna, agregatu, klimatyzatorów, dejonizatorów i wykonywania okresowych przeglądów i konserwacji instalacji zabudowanych w dzierżawionych pomieszczeniach.

9. Dokonane przez Dzierżawcę adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu, również te dokonane przez Dzierżawcę za zgodą Wdierżawiającego, zostaną przez Dzierżawcę zdemontowane i usunięte z lokalu w terminie 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy najmu lub, jeśli demontażu nie będzie można dokonać, pozostawione w lokalu, o ile Wdierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę.

10. Wszelkie ulepszenia i adaptacje przedmiotu najmu pozostawione przez Dzierżawcę za zgodą Wdierżawiającego stają się z chwilą rozwiązania umowy najmu jego własnością, a Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie dochodził z tego tytułu żadnych roszczeń finansowych od Wdierżawiającego oraz, że roszczenia takie mu nie przysługują.

11. Wdierżawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Dzierżawcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, a gdyby żądania tego Dzierżawca nie wykonał w terminie 1- go miesiąca od pisemnego poinformowania go o tym, Wdierżawiający zastrzega sobie prawo do dokonania przywrócenia we własnym zakresie i obciążenia kosztami Dzierżawcy, na co ten wyraża zgodę i roszczenia takie zobowiązuje się zaspokoić.

12. Wdierżawiający zobowiązuje się do usuwania awarii usług hydraulicznych i elektrycznych tylko w głównych pionach sieci.

13. Wdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

14. Wdierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku Dzierżawcy znajdującym się w lokalu oraz za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.

15. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczania we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność dokumentacji gromadzonej w związku ze świadczeniami medycznymi udzielanymi w najmowanym pomieszczeniu.

16. Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego powiadamiania Wydzierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 7 dni od jej dokonania celem zmiany niniejszej umowy.

17. Dzierżawca zobowiązuje się do nie wnoszenia przedmiotowego prawa dzierżawy jako aportu do spółki.

18. W ramach zabezpieczenia wszelkich roszczeń przysługujących Wydzierżawiającemu w stosunku do Dzierżawcy z tytułu realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca w dniu zawarcia niniejszej umowy zobowiązuje się do wystawienia oraz przekazania Wydzierżawiającemu weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową o treści określonej w załączniku do niniejszej umowy. Wydzierżawiający będzie uprawniony do wypełnienia weksla in blanco na maksymalną kwotę 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy zł), w celu prawidłowej realizacji umowy.

19. Dzierżawca zobowiązany jest do okazania Wydzierżawiającemu decyzji przenoszącej zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej wydanej przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia uzyskania przedmiotowej decyzji.

20. Nakłady na przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca na własny koszt i we własnym zakresie. Dzierżawcy nie przysługuje wobec Wydzierżawiającego roszczenie o zwrot tych nakładów.

21. Wywieszanie przez Dzierżawcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Szyldy itd. zostaną usunięte przez Dzierżawcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zgodnie z zasadami z ust. 6.

22. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowę na odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych i medycznych.

§ 3

1. Za dzierżawę pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt. 1 umowy Dzierżawca będzie płacić wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości.....zł netto/m², co daje.....zł za całość plus należny podatek VAT, tj.....zł brutto.

2. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczne opłaty tj.:

a) czynsz w wysokości zł netto + obowiązujący w dniu wystawienia faktury VAT.

b) miesięczne opłaty za korzystanie z połączeń telefonicznych na podstawie wydruków telefonicznych;

c) miesięczne opłaty za energię elektryczną - wg odczytów liczników; zimną i ciepłą wodę oraz kanalizację - wg odczytów liczników

d) zmiennego składnika w wysokości 3 % osiągniętych i wykazanych przychodów z tytułu sprzedaży liczonej od wysokości obrotów ustalonej na podstawie raportów fiskalnych w Aptece stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy (przychód rozumiany jest jako podstawa opodatkowania, określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. O podatku od towarów i usług). Wykazanie osiągniętych przychodów, celem uiszczenia zmiennego składnika czynszu, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie następowało w oparciu o składane Wydzierżawiającemu do 5 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni zestawienie raportów fiskalnych, podpisane przez osoby upoważnione przez Dzierżawcę.

3. Należności z tytułu opłat o którym mowa w ust. 2 lit. a), Dzierżawca zobowiązany jest opłacać z góry, do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego.....

4. Należności z tytułu opłat o których mowa w ust. 2 lit. b) - e), Dzierżawca zobowiązany jest opłacać z dołu, w okresach miesięcznych na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego, które Wydzierżawiający ma obowiązek wystawić w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, za który ma być dokonana płatność czynszu.

5. Jako datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

6. Czynsz dzierżawny będzie podlegał:

- 1) waloryzacji w każdym roku kalendarzowym, począwszy od dnia 1 lutego 2025r., w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS dla roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy. Zwiększenie czynszu dzierżawnego, o którym mowa w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy. Wyzierżawiający zobowiązany jest poinformować Dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu. Wyzierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę na podstawie którego komunikatu Prezesa GUS określił nową wartość czynszu. Kwota czynszu za 1 m² ustalona zgodnie z powyższymi zasadami, ulega zaokrągleniu w górę do pełnego złotego;
- 2) zmianie w przypadku zmiany ustawowej stawki podatku VAT, z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku VAT.

7. O zmianach wysokości cen opłat za media, które są niezależne od Wyzierżawiającego, Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnej. Nowe stawki są obligatoryjne dla Dzierżawcy.

8. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca będzie płacił począwszy od dnia rozpoczęcia prowadzenia umówionej działalności, z tym że jeżeli Dzierżawca rozpocznie prowadzenie umówionej działalności z przekroczeniem terminu, o którym mowa w § 2 ust. 8 pkt 1, wówczas czynsz będzie płacił począwszy od 15 dnia od daty wydania decyzji przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego ws. przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.

9. W przypadku nieterminowego uiszczenia jakichkolwiek opłat przewidzianych niniejszą umową przez Dzierżawcę, Wyzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 4

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w podnajem, użyczenie lub jakąkolwiek inną formę korzystania.

2. Działalność Dzierżawcy prowadzona w przedmiocie dzierżawy:

- a) nie może być konkurencyjna wobec działalności Wyzierżawiającego oraz nie może jej uniemożliwiać lub utrudniać;
- b) nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wyzierżawiającego, jak też uniemożliwiać Wyzierżawiającemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne;
- c) nie będzie uciążliwa dla pacjenta lub przebiegu jego leczenia.

3. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy do prowadzenia umówionej działalności.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kar umownych w następujących okolicznościach:

- 1) w przypadku opóźnienia terminu rozpoczęcia działalności w zakresie apteki ogólnodostępnej z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości 1% wartości czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;
- 2) w przypadku odstąpienia Wyzierżawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w wysokości stanowiącej 3-miesięczny czynsz dzierżawny brutto;
- 3) w przypadku niedochowania obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 8 pkt. 6 umowy we wskazanym tam terminie - w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

2. Zapłata kar umownych nie wyklucza dochodzenia przez Wyzierżawiającego dalszego odszkodowania na zasadach ogólnych.

3. Kary umowne będą płatne na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez wydzierżawiającego i w terminie w niej wskazanym, nie krótszym niż 7 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy.

§ 6

1. Umowę zawiera się na czas określony 10 lat od dnia 23.07.2024r. z możliwością jej wcześniejszego wypowiedzenia przez Wyzierżawiającego z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadkach określonych ust.3 i 4
2. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego ten miesiąc.
3. Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę w szczególności, gdy:
 - a) przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej;
 - b) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wyzierżawiającego, dalsze dzierżawienie pomieszczeń stanie się niemożliwe;
 - c) dzierżawienie nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady oddawania w dzierżawę powierzchni przez Wyzierżawiającego;
 - d) dalsze dzierżawienie pomieszczeń nie leży w jego interesie;
 - e) Wyzierżawiający uzyska prawo do prowadzenia Apteki ogólnodostępnej.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od przedmiotowej umowy w trybie natychmiastowym z powodu:
 - a) rażącego naruszenia lub nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów BHP, p.poż lub postanowień niniejszej umowy - w tym prowadzenia działalności innej, niż wskazana w § 2 ust. 1 umowy;
 - b) wydzierżawienia, wynajęcia lub oddania do bezpłatnego użytkowania części lub całości pomieszczeń osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego;
 - c) opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu za co najmniej dwa okresy płatności, bez konieczności uprzedniego wzywania do zapłaty;
 - d) zmian organizacyjnych lub własnościowych u Wyzierżawiającego.
5. Wyzierżawiający składa oświadczenie o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej, w terminie miesiąca, od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających skorzystanie przez niego z tego uprawnienia.

§ 7

1. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku wydania przez właściwy Wojewódzki Inspektor Farmaceutyczny decyzji odmawiającej przeniesienia zezwolenia na prowadzenie przez Dzierżawcę Apteki w trybie, o którym mowa w art. 104a ustawy Prawo Farmaceutyczne lub w przypadku, gdy Dzierżawca nie uzyska decyzji ws. Przeniesienia ww. Zezwolenia w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji odmawiającej przeniesienia zezwolenia na prowadzenie Apteki, o którym mowa w ust. 1 lub w ciągu 30 dni od bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1.
3. Oświadczenie o odstąpieniu musi być złożone drugiej stronie w formie pisemnej.
4. Odstąpienie od umowy o którym mowa w ust 1 nie daje podstaw do wstąpienia w miejsce Dzierżawcy innego podmiotu, jeżeli Wyzierżawiający nie wyrazi na to zgody.
5. Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do przeniesienia zezwolenia na prowadzenie Apteki ogólnodostępnej na kolejnego Dzierżawcę wyłonionego przez Wyzierżawiającego.

§ 8

1. Dzierżawca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wyzierżawiającego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Dzierżawcy.

2. Wydierżawiający nie zapewnia ochrony mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy oraz nie ubezpiecza i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się w nim przedmioty i wyposażenie.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy, jak i ruchomości wniesionych do przedmiotu dzierżawy od wszelkiego ryzyka i posiadania ważnego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu.

4. Po upływie terminu obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa w przystąpieniu do wydierżawienia przedmiotu niniejszej umowy na kolejny okres.

5. Niniejsza umowa wejdzie w życie w terminie jedynie w przypadku uzyskania przez Dzierżawcę pozytywnej decyzji przenoszącej zezwolenie na prowadzenie przez Dzierżawcę Apteki w trybie, o którym mowa w art. 104a ustawy Prawo Farmaceutyczne. Jeżeli Dzierżawca nie uzyska decyzji ws. przeniesienia ww. zezwolenia w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy niniejsza umowa wygaśnie z mocy prawa, a Dzierżawcy nie przysługują w tym przypadku żadne roszczenie wobec Wydierżawiającego.

§ 9

1. Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnych aneksów pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela Wydierżawiającego, dotycząca zobowiązań powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy, może nastąpić wyłącznie po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący Wydierżawiającego.

4. Spory wynikłe z niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

5. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Załączniki:

1. Wykaz środków trwałych i składników wyposażenia,
2. Deklaracja wekslowa wraz z wekslem in blanco.

Wykaz sprzętu przeznaczonego do wynajmu stanowiące wyposażenie Apteki Ogólnodostępnej:

Lp.	Nazwa sprzętu	Liczba
1.	Dejonizator – Demineralizator Polwater DL2-150	1
2.	Lada ekspedycyjna LE2	1
3.	Regał ekspedycyjny R3	1
4.	Blat z zabudową	3
5.	Tablica	1
6.	Sejf – szafa metalowa	1
7.	Stojak ekspedycyjny	1
8.	Klimatyzator	1
9.	Biurko	2
10.	Szafa biblioteczna	1
11.	Szafka wisząca	1
12.	Szafka narożna	1
13.	Szafka	1
14.	Szafka – obudowa + (zlew-umywalka)	1
15.	Blat roboczy z zabudową	2
16.	Lada ekspedycyjna	2
17.	Lada podawcza	1
18.	Regał ekspedycyjny	5

DEKLARACJA WEKSŁOWA

zawarta w Łomży w dniu r. pomiędzy:

Szpitałem Wojewódzkim im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży, Al. Piłsudskiego 11, 18-404 Łomża, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000024716, NIP 718-16-89-321, REGON 450665024, reprezentowanym przez:

zwanym dalej „**Remitentem**”

a

z siedzibą w
wpisanym do ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod nr NIP
....., REGON,
reprezentowanym przez:

zwaną w treści Umowy “**Wystawcą weksła**”

o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem deklaracji jest sposób, w jaki **Remitent** wypełni weksel własny in blanco wystawiony na zabezpieczenie sumy wierzytelności wynikających z umowy zawartej w Łomży dnia pomiędzy **Remitentem**, a **Wystawcą weksła** dotyczącej dzierżawy pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej

§ 2

1. **Remitent** ma prawo wpisać sumę weksłową w wysokości zobowiązania wynikającego z ww. umowy, pomniejszonego odpowiednio o wpłaty dokonane na poczet tego zobowiązania oraz powiększonego o odsetki umowne należne w dacie płatności weksła.
2. **Remitent** jako dzień płatności weksła wpisze dzień następujący po 14 dniach od daty wymagalności wierzytelności z tytułu ww. umowy, Szpital ma prawo uzupełnić weksel brakującymi elementami, w tym klauzulą „bez protestu”, zawiadamiając Wystawcę weksła o tym

listem poleconym pod wskazany adres. List ten powinien być wystawiony przynajmniej na 7(siedem) dni przed terminem płatności weksla.

3. **Remitent** jako miejsce płatności wpisze miejsce swojej siedziby właściwej w dniu płatności weksla.
4. **Remitent** w miejsce osoby, na której rzecz ma nastąpić zapłata wpisze siebie.
5. **Remitent** jako dzień wystawienia weksla wpisze dzień następujący po dniu wymagalności wierzytelności z tytułu ww. umowy.

§ 3

1. Wystawca weksla oświadcza, że oddał do dyspozycji **Remitenta** weksel własny in blanco.
2. Wystawca weksla zobowiązuje się do informowania Szpitala o każdorazowej zmianie swojego adresu z tym skutkiem, że list skierowany według ostatnich znanych danych i pod ostatnio znany adres będzie uważany za skutecznie doręczony.

§ 4

W przypadku gdy wystawca weksla spłaci **Remitentowi** całą sumę wierzytelności z tytułu umowy , o której mowa w § 1 niniejszej deklaracji, **Remitent** zwróci Wystawcy weksel, o którym mowa w § 1 niniejszej deklaracji.

§ 5

Weksel może być opatrzony klauzulą „bez protestu”

§ 6

Deklaracja wekslowa opiewa na sumę zł ,słownie..... zł

§ 7

W sprawach dotyczących niniejszej umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa Wekslowego

Remitent

Wystawca weksla

WEKSEL WŁASNY „IN BLANCO

Łomża,

W imieniuoświadczam, że zapłacę „bez protestu” na zlecenie Szpitala
Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży, Al. Piłsudskiego 11, 18-404 Łomża
w dniu za ten weksel własny sumę
(słownie) Płatny w Łomży.

Wystawca weksła