



Opolskie Centrum Rehabilitacji

48-317 Korfantów, ul. Wyzwolenia 11;

Tel. 077 43 44 000, fax 077 43 44 004, e-mail ocr@ocr.pl



REGULAMIN przetargu na dzierżawę obiektu użytkowego

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest wydzierżawienie na czas 5 lat pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 43,59 m² znajdującego się w oficynie bramnej Opolskiego Centrum Rehabilitacji położonego w Korfantowie przy ul. Wyzwolenia 11.

2. Wydzierżawiającym będzie Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie, zwane dalej „OCR” lub „Wydzierżawiający”. Podmiot przystępujący do przetargu zwany dalej w treści regulaminu „Offerentem” lub „Dzierżawcą”.

§2

Cena wywoławcza

1. Cena wywoławcza czynszu za 1m² wynosi 7,32 zł + podatek VAT w obowiązującej wysokości.

2. Czynsz określony w drodze konkursu ofert nie zawiera opłat za:

- woda zimna
- ścieki
- CO
- energię elektryczną
- energię ciepłą
- nieczystości
- podatek od nieruchomości i gruntu

W tym okresie Dzierżawca będzie ponosił dodatkowe opłaty na podstawie obowiązujących stawek i norm zużycia wg załączonej kalkulacji.

§3

Wadium

1. **Wadium w wysokości 1 000,00 zł** może zostać zapłacone w kasie Opolskiego Centrum Rehabilitacji lub płatne przelewem bankowym na konto: 92 1050 1504 1000 0023 5189 3003 ING Opole. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest zapłacenie wadium w kasie OCR do dnia 27.06.2016 r. do godziny 10.00 lub wpływ wadium w formie przelewu bankowego na rachunek Opolskiego Centrum Rehabilitacji do dnia 26.06.2016 r. włącznie.

2. Oferenci, których oferta nie została wybrana otrzymują zwrot wadium w kasie OCR.

3. Oferentowi, który wygrał przetarg wpłacone wadium zaliczone będzie na poczet czynszu.

4. W przypadku nie podpisania umowy w ustalonym terminie wadium przepada na rzecz OCR Korfantów.

5. Do przetargu mogą przystąpić wyłącznie oferenci, którzy wpłacą wadium w wyznaczonym terminie.

§4

Rozstrzygnięcie przetargu

1. Zamkniętą kopertę z ofertą sporządzoną wg druku stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu oraz oświadczeniem o zapoznaniu się z warunkami dotyczącymi dzierżawy zgodnie z załącznikiem nr 2 do Regulaminu należy opisać: „**Przetarg na dzierżawę pomieszczenia o powierzchni użytkowej 43,59 m² w oficynie bramnej OCR Korfantów**” i złożyć w Sekretariacie Dyrektora OCR do dnia 27.06.2016 r. do godziny 10.30.

2. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi 27.06.2016 r. o godz. 11.00.

3. Przetarg wygra oferent, który zaproponuje najwyższą cenę za 1m² czynszu.

4. OCR zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

5. OCR zastrzega sobie na podstawie art. 70¹ §3 k.c. także prawo zmiany warunków przetargu.

6. W przypadku unieważnienia przetargu, Oferentom nie przysługują wobec OCR żadne roszczenia, poza prawem do otrzymania zwrotu wpłaconego wadium.

§5

Dokumenty wymagane od składającego ofertę

1. Oferta zawierająca proponowaną stawkę za czynsz dzierżawy za 1m², złożona zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu.

2. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami dotyczącymi dzierżawy pomieszczenia i zgadza się zawrzeć umowę dzierżawy na warunkach wskazanych w Regulaminie i umowie sporządzonej przez Wynajmującego. Oświadczenie stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu.

§6

Działalność oferenta

1. W pomieszczeniach może być prowadzona działalność związana ze świadczeniem usług medycznych lub nie związana ze świadczeniem usług medycznych.

2. Działalność prowadzona przez oferenta w wydzierżawionych pomieszczeniach nie może mieć charakteru uciążliwego dla funkcji szpitala.

3. OCR zastrzega sobie prawo odrzucenia oferty, wskazującej w zakresie rodzaju przewidywanej do prowadzenia w dzierżawionych pomieszczeniach działalności, która:

- jest prawem zabroniona,

- jej prowadzenie wymaga koncesji lub zezwolenia, a oferent wraz z ofertą nie przedstawi dokumentów potwierdzających ich posiadanie lub nie złoży oświadczenia, że zobowiązuje się je przedstawić najpóźniej w dniu podpisania umowy,

- stanowi działalność konkurencyjną wobec OCR, przez co rozumie się w szczególności działalność w zakresie świadczenia usług medycznych świadczonych przez OCR.

- ma uciążliwy charakter dla szpitala, jako podmiotu wykonującego świadczenia medyczne w systemie całodobowym.

§7

Umowa dzierżawy

1. Dzierżawca obowiązany jest w terminie 7 dni od powiadomienia o wynikach przetargu podpisać z OCR Korfantów umowę dzierżawy. Termin i miejsce podpisania umowy wskazuje OCR.

2. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 5 lat z tym, że każda ze stron posiadać będzie prawo jej wypowiedzenia z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia bez podania przyczyny ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. OCR posiadać będzie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

- poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego,
- oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wyzierżawiającego,
- używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z umową, w szczególności prowadzenia w przedmiocie dzierżawy działalności innej niż ustalona w umowie,
- instalowania w przedmiocie dzierżawy urządzeń zagrażających bezpieczeństwu nieruchomości lub wbrew obowiązującym przepisom,
- zalegania z opłatą czynszu oraz płatności za media, co najmniej za trzy pełne okresy płatności (3 miesiące).

4. Zarówno przekazanie jak i odbiór przedmiotu dzierżawy powinny być potwierdzone pisemnym protokołem.

5. Wzór umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu.

§8

Czynsz dzierżawy

1. Czynsz dzierżawy podlegał będzie corocznej waloryzacji ogłaszanym przez GUS wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie ostatniego kwartału roku poprzedzającego zmianę stawki czynszu.

2. Czynsz oraz pozostałe opłaty obciążające Dzierżawcę, płatne będą miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego OCR jako Wyzierżawiającego.

§9

Modernizacja przedmiotu dzierżawy

1. Wszelkie inwestycje, jakie zamierza na swój koszt zrealizować Dzierżawca, a związane z przystosowaniem pomieszczeń do prowadzonej przez niego działalności, wymagają uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wydanej w formie pisemnej.

2. Dzierżawca przed przystąpieniem do modernizacji przedstawi Wyzierżawiającemu do akceptacji planowany zakres prac.

3. Zarówno określenie formy działalności jak i sposób zagospodarowania przedmiotu dzierżawy (modernizacja, remont itp.) wymagają zgody konserwatora zabytków.

4. Modernizacja (przystosowanie) przedmiotu dzierżawy do prowadzenia w nim działalności nie może naruszać konstrukcji budynku oraz ingerować w jego otoczenie.

5. Po zakończeniu trwania umowy, Wyzierżawiający posiadać będzie prawo zatrzymania wykonanych przez Dzierżawcę inwestycji (modernizacji) w przedmiocie dzierżawy, a nakłady na modernizację pomieszczeń poniesione przez Dzierżawcę nie będą podlegały zwrotowi.

6. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez każdą ze stron przed terminem, na który została zawarta z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, nakłady na modernizację pomieszczeń poniesione przez Dzierżawcę nie będą podlegały zwrotowi.

7. Po zakończeniu trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym.

§10

Podstawowe obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca odpowiedzialny jest za przestrzeganie oraz utrzymanie ładu, porządku i czystości w pomieszczeniach a także w ich otoczeniu. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, PPOŻ oraz sanitarno-higienicznych.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do terminowego opłacania czynszu dzierżawnego oraz innych opłat związanych z dzierżawą (określonych umową).

3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością w dzierżawionych pomieszczeniach (zarówno wobec Wydierżawiającego jak i osób trzecich), także z przyczyn leżących po stronie osób z którymi będzie współpracował w okresie trwania umowy.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia drobnych nakładów, które obciążają Dzierżawcę lokalu, w trakcie trwania umowy, w szczególności są to: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji o urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Korfantów, dnia 13.06.2016 r.

Oferta

.....
(pieczęć najemcy)

Ja niżej podpisany/a,

Zamieszkały/a

w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu na „Przetarg na dzierżawę pomieszczenia o powierzchni użytkowej 43,59 m² w oficynie bramnej OCR Korfantów” składam niniejszą ofertę.

Oferuję miesięczny czynsz:

Wg stawkizł/m² - (min. 7,32m² netto)

Opis planowanego zakresu prowadzonej działalności:

.....
.....
.....

W razie wybrania mojej oferty zobowiązuję się do podpisania umowy na warunkach zawartych w propozycji umowy stanowiącej załącznik nr 3 do Regulaminu przetargu.

Do oferty dołączam:

- 1)
- 2)

....., dnia

.....
(podpis Oferenta)

.....
(miejsowość , data)

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/a,

zamieszkały/a.....

prowadzący działalność gospodarczą pod firmą

.....

z siedzibą woświadczam, że

zapoznałem się z warunkami dotyczącymi dzierżawy pomieszczenia o powierzchni użytkowej

43,59 m² w oficynie bramnej OCR Korfantów tj. z Regulaminem przetargu z dnia

13.06.2016r.

.....
(czytelny podpis)

UMOWA DZIERŻAWY /2016

zawarta w dniuw Korfantowie pomiędzy:
Opolskim Centrum Rehabilitacji w Korfantowie, ul. Wyzwolenia 11, 48-317 Korfantów,

.....
.....
reprezentowanym przez:
mgr inż. Wojciech Machelski
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,
a:

.....
.....
.....

§ 1

Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia znajdujące się w oficynie bramnej Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie przy ul. Wyzwolenia, o łącznej powierzchni użytkowej 43,59 m².

§ 2

1. Dzierżawca dzierżawione pomieszczenia wykorzystywać będzie na prowadzenie działalności w zakresie uzgodnionym z Wydzierżawiającym.
2. Każda zmiana charakteru prowadzonej w dzierżawionych pomieszczeniach działalności przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, iż położenie oraz stan techniczny pomieszczeń, które stanowi przedmiot umowy, jest mu znany i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
5. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 3

1. Po zakończeniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu pomieszczenia stanowiące przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne skutki zużycia, tj. w stanie, w jakim powinien się znajdować przedmiot dzierżawy stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca odpowiedzialny jest za przestrzeganie i utrzymanie ładu, porządku i czystości w pomieszczeniach, jak i ich otoczeniu.
2. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
3. Dzierżawca zobowiązany jest również do ponoszenia drobnych nakładów, które obciążają dzierżawcę lokalu, w trakcie trwania umowy dzierżawy, w szczególności są to: drobne

naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

§ 5

1. Wszelkie inwestycje, jakie zamierza na swój koszt zrealizować Dzierżawca, a związane z przystosowaniem pomieszczeń do prowadzonej przez niego działalności, wymagają uprzedniej zgody Wydierżawiającego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wydanej w formie pisemnej.
2. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo zatrzymać wykonane przez Dzierżawcę inwestycje (modernizacje) w przedmiocie dzierżawy a nakłady na modernizację pomieszczeń poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi.

§ 6

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach.
2. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie trwania umowy użytkować przedmiot dzierżawy w tym wszystkie znajdujące się w nim pomieszczenia zgodnie z przepisami w zakresie p.poż., BHP oraz innymi związanymi z bezpieczeństwem osób i mienia.
3. Za szkody i straty powstałe z winy Dzierżawcy lub osób działających w jego imieniu oraz osób, które za jego zgodą przebywały w pomieszczeniach przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną.

§ 7

1. Czynsz dzierżawy (.....zł/m² brutto) wynosić będziezł brutto (słownie:.....) miesięcznie plus podatek VAT w obowiązującej wysokości.
2. Czynsz dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się płacić z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydierżawiającego, prowadzony w :
BS Prudnik O / Korfantów 31 8905 1010 2001 0000 1544 0002
3. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Czynsz określony w drodze konkursu ofert, o którym mowa w punkcie 1 nie zawiera opłat za:
 - wodę ciepłą i zimną,
 - ścieki,
 - C.O.,
 - energię elektryczną
 - podatek od nieruchomości i gruntu.

Wpłaty z tego tytułu dokonywane będą w terminach miesięcznych wraz z czynszem.

Odpłatność za nośniki energii elektrycznej, wody, ścieków oraz za dostawę energii cieplnej mają charakter cen zmiennych, wynikają z umów zawartych przez Wydierżawiającego z innymi kontrahentami i mogą ulec zmianie w trakcie trwania tej umowy. Ich zmiana następować będzie bez konieczności zmian warunków umowy z dniem obowiązywania nowych stawek. O zmianie stawek Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę.

5. Podstawą do rozliczenia zużycia ciepłej i zimnej wody oraz energii elektrycznej będzie odczyt z liczników w tym zakresie. Podstawą dokonania rozliczeń za ścieki będzie ilość zużytej wody (zimnej i ciepłej) według wskazań liczników.

6. Za C.O. i podgrzanie ciepłej wody Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać zaliczkowo co miesiąc kwotę 256,25 (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć zł 25/100 plus podatek VAT w obowiązującej wysokości)
7. Rozliczenie z tytułu dostawy energii cieplnej następować będzie w skali roku kalendarzowego w okresie pierwszych 6 miesięcy roku następnego po podlegającym rozliczeniu.
8. Czynsz dzierżawny i opłaty podlegają corocznej waloryzacji ogłaszanych przez GUS wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie ostatniego kwartału roku poprzedzającego zmianę stawki czynszu.
9. Dzierżawca ponosi koszty ubezpieczenia prowadzonej działalności oraz zobowiązuje się ubezpieczyć dzierżawione pomieszczenia przez cały okres trwania umowy.

§ 8

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony tj. 5 lat i obowiązuje od dnia 01.07.2016 r.
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązać stosunek dzierżawy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego pełnymi okresami kalendarzowymi bez podania przyczyny ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wyzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - zalegania z opłatą czynszu za okres co najmniej za dwa pełne okresy płatności (2 miesiące),
 - poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego,
 - oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, bez zgody Wyzierżawiającego,
 - wykorzystywania pomieszczeń w sposób niezgodny z wcześniejszymi ustaleniami oraz zawartą umową.

§ 9

Wszelkie opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe z umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 11

Niniejszą umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wyzierżawiający

Dzierżawca