

Uniwersyteckie Centrum Kliniczne
im. prof. K. Gibińskiego
Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach
ul. Ceglana 35, 40-514 Katowice

REGULAMIN

Przetargu pisemnego ofertowego na najem 534 m² powierzchni gruntu przylegającego do budynku Dydaktyki Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, usytuowanego przy ul. Ceglanej 35, na okres 10 lat, tj. od 12 września 2026 r. do 11 września 2036 r., z przeznaczeniem na rozbudowę budynku Dydaktyki i prowadzenie w wybudowanych przez Najemcę pomieszczeniach działalności medycznej w zakresie teleradioterapii i brachyterapii.

PODSTAWA PRAWNA:

Przetarg prowadzony jest na podstawie:

1. Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1061 z późn. zm.),
2. Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (t.j. Dz.U. 2025 r., poz. 450 z późn. zm.),
3. Zarządzenia Nr 78/2013 z dn. 28.06.2013 r. Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach w sprawie: zasad rozporządzania aktywami trwałymi przez Szpitale Kliniczne, dla których podmiotem tworzącym jest Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach z późn. zm.

I. ORGANIZATOR PRZETARGU - WYNAJMUJĄCY:

Uniwersyteckie Centrum Kliniczne im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach (zwany dalej: UCK)
40-514 Katowice, ul. Ceglana 35
NIP: 9542274017, REGON: 001325767
Tel. (32) 3581 200
Strona internetowa: www.uck.katowice.pl,
e-mail do kontaktu z Oferentami: organizacyjny@uck.katowice.pl
Osoba upoważniona do kontaktu z Oferentami w sprawach Przedmiotu Najmu:
Agnieszka Wierzbicka tel. (32) 3581 433

II. PRZEDMIOT NAJMU:

1. Przedmiotem najmu jest 534 m² powierzchni gruntu przylegającego do budynku Dydaktyki Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu

Medycznego w Katowicach, usytuowanego przy ul. Ceglanej 35, która została oznaczona na planie stanowiącym Załącznik do projektu Umowy, o której mowa w części III pkt. 4 niniejszego Regulaminu.

2. Budynek posadowiony jest na działce nr 115/13 (obręb: 0002, Dz. Bogucice – Zawodzie, arkusz mapy: 66), księga wieczysta nr KA1K/00024301/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg wieczystych. Nieruchomość stanowi własność Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, a Wynajmujący włada nieruchomością na podstawie zawartej z właścicielem Umowy użyczenia z dnia 09.07.2009 r.
3. Okres najmu: 10 lat tj. od 12 września 2026 r. do 11 września 2036 roku.
4. Przedmiot najmu winien być przeznaczony na rozbudowę budynku Dydaktyki i prowadzenie w wybudowanych przez Najemcę pomieszczeniach działalności medycznej w zakresie teleradioterapii i brachyterapii.
5. Najemca od dnia zawarcia Umowy do dnia 11 września 2026 r. uprawniony jest do podejmowania wszelkich działań i czynności przygotowawczych do objęcia Przedmiotu Najmu na cele zgodne z umową, niezbędnych do przygotowania realizacji zadania inwestycyjnego. Jest to etap przygotowania do inwestycji w konsultacji z Wynajmującym.

III. WARUNKI NAJMU:

Warunkiem wynajmu 534 m² powierzchni gruntu przylegającego do budynku Dydaktyki Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach jest:

1. Zobowiązanie Najemcy do rozbudowy budynku Dydaktyki oraz wykończenia i adaptacji pomieszczeń, a następnie do prowadzenia w wybudowanych pomieszczeniach działalności medycznej w zakresie teleradioterapii i brachyterapii, która nie jest konkurencyjna w stosunku do świadczeń udzielanych przez UCK, natomiast sprzyja realizacji na terenie UCK pełnoprofilowych i kompleksowych świadczeń zdrowotnych z zakresu onkologii.
2. Działalność prowadzona przez Najemcę nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, nie może być uciążliwa dla pacjentów i personelu Wynajmującego, nie może powodować zagrożeń związanych z bezpieczeństwem obiektów budowlanych, pacjentów i personelu Wynajmującego, a w szczególności związanych z bezpieczeństwem pożarowym. Działalność prowadzona przez Najemcę nie może być również uciążliwa dla innych najemców.
3. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być konkurencyjna w stosunku do działalności prowadzonej przez Wynajmującego (zarówno stacjonarnej jak i ambulatoryjnej) oraz prowadzonej przez Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach.
4. Szczegółowe informacje dotyczące warunków najmu oraz etapu przygotowania terenu do inwestycji zawarte są w projekcie Umowy, stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.

IV. CZYNSZ NAJMU:

1. Minimalny miesięczny czynsz najmu wynosi 9 612, 00 zł netto (tj. 18,00 zł netto/m²), z zastosowaniem obowiązującej stawki VAT.

2. Czynsz zaproponowany w ofercie nie może być niższy niż kwota określona powyżej w pkt 1. Oferta zawierająca niższy czynsz zostanie odrzucona jako niezgodna z warunkami przetargu.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest dodatkowo do pokrywania opłat za media dostarczane przez Wynajmującego:
 - 1) koszty energii elektrycznej wg cen dostawcy – na podstawie odczytu licznika,
 - 2) koszty energii cieplnej wg stawek dostawcy – na podstawie odczytu licznika,
 - 3) koszty związane ze zużyciem wody ciepłej i zimnej oraz odprowadzania ścieków wg cen dostawców – na podstawie odczytu liczników i z zastosowaniem kalkulacji podgrzewania ciepłej wody,
 - 4) koszty związane ze zużyciem ciepła technologicznego według kalkulacji ceny – na podstawie odczytu licznika,
 - 5) inne koszty nie wymienione powyżej (w przypadku, jeżeli ich ponoszenie zostanie odrębnie uzgodnione przez strony w formie pisemnej) – na podstawie odczytu licznika lub kalkulacji ceny.
4. W ramach opłat, o których mowa w pkt. 3 rozliczane też będą koszty stałe związane z doprowadzeniem, odprowadzeniem (kanalizacją) i przesyłem mediów wskazanych, itp. naliczane przez dostawców, proporcjonalnie do zużycia.
5. Opłaty, o których mowa powyżej zostaną obciążone stawką VAT zgodną z obowiązującymi przepisami.
6. Najemca będzie obciążany podatkiem od nieruchomości.
7. Oferta najmu musi zawierać stawkę czynszu najmu. Niedopuszczalne jest ustalanie alternatywnych stawek czynszu najmu.

V. TERMIN SKŁADANIA OFERT:

Oferty winny zostać złożone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11.02.2026 r. godz. 11.00. UCK zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu składania ofert. W przypadku przedłużenia terminu składania ofert odpowiedniemu przedłużeniu ulegają również terminy: otwarcia ofert i rozstrzygnięcia przetargu.

VI. TERMIN OTWARCIA OFERT:

Oferty zostaną otwarte dnia 11.02.2026 o godz. 11.30.

VII. TERMIN ROZSTRZYGNIĘCIA PRZETARGU:

Planowany termin rozstrzygnięcia postępowania do dnia 20.02.2026 r. UCK zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu rozstrzygnięcia postępowania w przypadku konieczności uzyskania od oferenta wyjaśnień dotyczących przedstawionej oferty.

VIII. WADIUM:

1. Oferent zobowiązany jest wpłacić wadium w wysokości 18 000 zł.

2. Wpłata wadium (tj. uznanie środków na wskazanym rachunku bankowym) musi nastąpić przed terminem złożenia oferty na rachunek bankowy Wynajmującego (34 1130 1091 0003 9068 9720 0003). Jako tytuł wpłaty należy podać „Wadium w przetargu na najem 534 m² powierzchni gruntu”.
3. Wadium zostanie zwrócone w następujących terminach:
 - wybranemu oferentowi w terminie 14 dni roboczych od daty podpisania Umowy najmu (w przypadku podpisania Umowy przez wybranego oferenta osobiście w siedzibie UCK) lub w terminie 7 dni roboczych od daty zwrotnego otrzymania przez UCK podpisanej Umowy (w przypadku podpisania Umowy przez wybranego oferenta korespondencyjnie),
 - pozostałym oferentom w terminie 14 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia postępowania.
4. Wadium podlega zatrzymaniu w przypadkach określonych w części XV pkt. 6-7 Regulaminu.

IX. PROCEDURA PRZETARGOWA:

1. Przetarg prowadzony będzie w formie przetargu pisemnego, ofertowego.
2. Ogłoszenie o przetargu UCK zamieszcza w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej www.uck.katowice.pl.
3. Do formularza oferty należy dołączyć wymagane dokumenty oraz podać informacje szczegółowo wskazane w części X niniejszego Regulaminu.
4. UCK na każdym etapie przetargu ma prawo pisemnego żądania od oferentów wyjaśnień oraz uzupełnienia dokumentów, w szczególności jeśli treść złożonej oferty budzi wątpliwości lub oferta nie spełnia warunków określonych przez UCK, z zastrzeżeniem zapisu części IV pkt 2. UCK określi oferentowi termin na złożenie wyjaśnień lub uzupełnienie dokumentów. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu spowoduje odrzucenie oferty.

X. OPIS PRZYGOTOWANIA OFERTY:

1. Oferent ponosi wszelkie koszty przygotowania i złożenia oferty.
2. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Ofertę sporządza się w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Oferent składa ofertę według wzoru stanowiącego **Załącznik Nr 2** do niniejszego Regulaminu.
5. Formularz oferty musi być prawidłowo, kompletnie i czytelnie wypełniony, podpisany i opieczątowany przez osobę uprawnioną/osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta zgodnie z danymi ujawnionymi w Krajowym Rejestrze Sądowym lub osoby umocowane do działania w ich imieniu albo przedsiębiorcę lub jego umocowanego przedstawiciela (w stosunku do podmiotów nie podlegających wpisowi do KRS).
6. Do formularza oferty należy dołączyć następujące dokumenty i oświadczenia:
 - a) aktualny (tj. wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert) odpis z właściwego rejestru lub ewidencji potwierdzający, że Oferent występuje w obrocie prawnym oraz że oferta została złożona przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta; UCK dopuszcza złożenie wydruku komputerowego informacji odpowiadającej

aktualnemu odpisowi z KRS lub aktualnego wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

b) aktualne zaświadczenie o niezaleganiu z należnościami wobec Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert,

c) zaakceptowany poprzez zaparafowanie projekt Umowy stanowiący **Załącznik Nr 1** do Regulaminu,

d) oświadczenie stanowiące **Załącznik Nr 3** do Regulaminu,

e) dowód wpłaty wadium.

7. Osoba lub osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta muszą podpisać wszystkie strony oferty oraz załączniki, z wyłączeniem zaświadczeń i odpisów pozyskanych z systemów teleinformatycznych administracji publicznej. Umocowanie do działania w imieniu Oferenta winno wynikać z Krajowego Rejestru Sądowego lub CEIDG albo też udzielonego przez osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta pełnomocnictwa.

W przypadku składania oferty przez osobę posiadającą pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta, wymagane jest dołączenie do oferty oryginału pełnomocnictwa lub jego notarialnie poświadczonej kopii.

8. W przypadku składania dokumentów w formie kserokopii i odpisów, muszą one być poświadczone „za zgodność z oryginałem” przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta.

9. Ofertę należy złożyć w Sekretariacie Dyrektora UCK w zamkniętej kopercie gwarantującej zabezpieczenie jej nienaruszenia do terminu otwarcia ofert. Koperta powinna być zaadresowana według poniższego wzoru:

„Nazwa, adres Oferenta

.....

Uniwersyteckie Centrum Kliniczne

im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach

40-514 Katowice, ul. Ceglana 35

*„Oferta na najem 534 m² powierzchni gruntu –
nie otwierać przed 11.02.2026 r. godz. 11.30”*

XI. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ:

1. Oferent jest związany ofertą przez okres 60 dni od terminu składania ofert w przetargu.
2. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
3. UCK może zwrócić się do oferentów przed upływem terminu związania ofertą o jego przedłużenie do kolejnych 30 dni.

XII. PRACE KOMISJI:

1. Postępowanie przetargowe prowadzi Komisja Przetargowa powołana Zarządzeniem Dyrektora UCK.
2. W części jawnej Komisja:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
 - 2) otwiera koperty z ofertami,
 - 3) podaje nazwy Oferentów i zaproponowaną cenę.

3. W części jawnej mają prawo uczestniczyć Oferenci.
4. Po otwarciu ofert członkowie Komisji Przetargowej składają pisemne oświadczenia o swojej bezstronności. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik Nr 4** do Regulaminu. W przypadku niezłożenia przez członka Komisji oświadczenia albo zaistnienia przesłanek wyłączenia przewodniczący niezwłocznie występuje do Dyrektora z wnioskiem o wyłączenie danej osoby z Komisji – Dyrektor może powołać do składu Komisji nowego członka. Do tego czasu przerywa się prace Komisji, a termin związania ofertą ulega zawieszeniu. W przypadku zmiany w składzie Komisji nowy członek składa niezwłocznie oświadczenie o swojej bezstronności.
5. W części niejawnej (bez udziału Oferentów) Komisja:
 - 1) zwraca jako nie otwarte oferty złożone po terminie,
 - 2) weryfikuje oferty oraz ustala, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie Przetargu;
 - 3) wzywa do złożenia oraz przyjmuje i rozpatruje pisemne wyjaśnienia, oświadczenia i dokumenty złożone przez oferentów;
 - 4) odrzuca oferty, które:
 - nie odpowiadają warunkom określonym w Regulaminie Przetargu,
 - nie zostały zabezpieczone wadium,
 - nie zostały uzupełnione lub co do których nie złożono wyjaśnień w wyznaczonym terminie;
 - 5) wybiera najkorzystniejszą ofertę lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert,
 - 6) sporządza i podpisuje protokół stwierdzający przebieg postępowania.

XIII. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERTY:

1. Komisja Przetargowa przyzna badanej ofercie punkty w ramach kryterium:
 - i. wysokość jednomiesięcznego czynszu najmu.
 - ii. Maksymalna ilość punktów, którą może uzyskać oferta w ramach kryterium: 100 pkt.
2. Punkty za kryterium wymienione w pkt 1 będą obliczane dla każdej ważnej, ocenianej oferty wg wzoru:
$$\begin{aligned} & CZ_{\max} - \text{najwyższy czynsz spośród ocenianych ofert} \\ & CZ_b - \text{czynsz podany w badanej ofercie} \\ & 100 - \text{stały współczynnik} \\ & \mathbf{(CZ_b / CZ_{\max}) \times 100 = \text{ilość punktów badanej oferty.}} \end{aligned}$$
3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów.
4. W przypadku, gdyby więcej niż jedna oferta uzyskała najwyższą liczbę punktów wzywa się Oferentów, których oferty uzyskały najwyższą liczbę punktów do złożenia ofert dodatkowych wyznaczając termin, nie krótszy niż 7 dni.

5. W sytuacji, gdyby w wyznaczonym terminie nie wpłynęły oferty dodatkowe przetarg zostanie zamknięty bez dokonania wyboru.

XIV. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI:

1. Pytania w sprawie przetargu można kierować listownie na adres siedziby UCK lub za pomocą poczty elektronicznej na adres: organizacyjny@uck.katowice.pl.
2. UCK udzieli odpowiedzi na pytanie związane z przedmiotem przetargu pod warunkiem, że wpłynie ono do UCK nie później niż na 3 dni przed upływem terminu składania ofert. Odpowiedź na pytania UCK zamieści na swojej stronie internetowej www.uck.katowice.pl.
3. Pytania złożone po terminie pozostawia się w aktach postępowania bez odpowiedzi.
4. UCK w sprawie żądania od oferenta udzielenia wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów będzie się porozumiewał z oferentami w formie pisemnej za pomocą poczty elektronicznej na wskazany przez oferenta w złożonej ofercie adres e-mail.

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

1. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty UCK zawiadomi na piśmie oferentów, którzy złożyli oferty o:
 - wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę (firmę), siedzibę i adres Oferenta, którego ofertę wybrano oraz uzasadnienie jej wyboru,
 - ofertach, które zostały odrzucone, podając uzasadnienie.
2. Zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty UCK niezwłocznie umieści na stronie internetowej www.uck.katowice.pl oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.
3. Niezbędnym warunkiem do zawarcia umowy z wybranym oferentem będzie uzyskanie przez UCK zgody Podmiotu Tworzącego - JM Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach – na najem gruntu. Oznacza to, iż umowa najmu może zostać zawarta dopiero po uzyskaniu przez UCK takiej zgody. W przypadku, jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy z powodu braku zgody Podmiotu Tworzącego wybranemu oferentowi nie służą względem UCK żadne roszczenia z powyższego tytułu, a UCK zwróci wpłacone przez niego wadium.
4. UCK zastrzega sobie prawo do zmiany zapisów umowy (zaakceptowanej w przetargu przez oferenta), w przypadku gdy Podmiot Tworzący po rozstrzygniętym przetargu zgłosi uwagi do jej treści i uzależni wydanie zgody na najem pomieszczeń od zmiany zapisów umowy. Oferentowi, który nie zaakceptuje takich zmian nie przysługują względem UCK żadne roszczenia z powyższego tytułu, a UCK zwróci wpłacone przez niego wadium.
5. UCK pisemnie na wskazany w ofercie adres e-mail zawiadomi Oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę o sposobie, miejscu i terminie podpisania umowy. UCK dopuszcza możliwość zawarcia umowy w formie pisemnej osobiście we wskazanym terminie w siedzibie UCK lub korespondencyjnie. W przypadku konieczności osobistego

stawiennictwa w celu podpisania Umowy, wskazany w zawiadomieniu termin nie może być krótszy niż 5 dni od odebrania zawiadomienia przez wybranego Oferenta.

6. Nie zawarcie przez Oferenta Umowy w terminie, o którym mowa w pkt. 5 skutkować będzie utratą wadium na rzecz UCK.
7. Wadium przepada także, gdy UCK wezwie Oferenta do złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia oferty i określi mu dla wykonania tej czynności termin, a Oferent mimo upływu tego terminu nie złoży wyjaśnień lub nie uzupełni oferty.
8. W przypadku odwołania przetargu UCK zwraca niezwłocznie wadium w pełnej wysokości wszystkim Oferentom.

XVI. POZOSTAŁE INFORMACJE:

1. Do spraw nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy – Kodeks cywilny.
2. UCK zastrzega sobie prawo na każdym etapie do odwołania przetargu lub zmiany jego warunków bez podania przyczyny, jak również prawo nie podpisania Umowy z wybranym Oferentem.

DYREKTOR
Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego
Im. prof. W. Głbińskiego
Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach
Renata Wachowicz

Załączniki:

1. Projekt Umowy,
2. Formularz oferty,
3. Oświadczenie Oferenta,
4. Oświadczenie Członka Komisji o bezstronności.