

PIMMSWiA-221/08/03/01/2026

Państwowy Instytut Medyczny MSWiA
02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137
e-mail: marta.lubinska@pimmswia.gov.pl

OGŁOSZENIE

działając na podstawie ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym z dnia 16.12.2016 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 973)
Państwowy Instytut Medyczny MSWiA zaprasza do składania ofert w następującym konkursie ofert:

„Konkurs ofert na dzierżawę gruntu w celu posadowienia obiektu budowlanego oraz prowadzenia apteki ogólnodostępnej na terenie PIM MSWiA przy ul. Wołoskiej 137 w Warszawie”

według następujących warunków:

a) opis przedmiotu konkursu:

- lokalizacja: Państwowy Instytut Medyczny MSWiA,
02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137
- powierzchnia gruntu: Maksymalnie 300 m² gruntu
wzdłuż ogrodzenia od ul. Wołoskiej (obszar zaznaczony na mapce).
Ostateczna powierzchnia gruntu zostanie ustalona przez Wydierżawiającego na podstawie zaakceptowanej koncepcji inwestycji oraz wymagań technicznych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia.



- technologia posadowienia obiektu: Oferent zobowiązany jest przedstawić proponowaną technologię posadowienia obiektu budowlanego. Ostateczne rozwiązania technologiczne zostaną ustalone z wyłonionym Dzierżawcą na etapie realizacji przedsięwzięcia. Budynek powinien spełniać wymagania określone dla prowadzenia apteki ogólnodostępnej, wynikające z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów farmaceutycznych, budowlanych, sanitarnych oraz przeciwpożarowych. Pawilon powinien zostać posadowiony jako obiekt niepołączony trwale z gruntem, umożliwiający jego demontaż i przeniesienie.
- przeznaczenie budynku tymczasowego: prowadzenie apteki ogólnodostępnej
- okres obowiązywania umowy: 2026-2031 tj. 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres 60 miesięcy
Dzierżawca zobowiązany jest do nieprzerwanego prowadzenia apteki ogólnodostępnej przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy, z wyjątkiem przerw wynikających z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy lub wymaganych przepisami prawa. Dzierżawca zobowiązany jest do uruchomienia

działalności apteki w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy, liczonym od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu zawarcia umowy dzierżawy.

- godziny otwarcia apteki dla Pacjentów: minimum od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00–18:00, z możliwością wydłużenia godzin otwarcia przez Dzierżawcę
- minimalna kwota czynszu dzierżawnego 52.000,00 zł netto

Zaoferowana stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy, a waloryzacja nie może skutkować obniżeniem stawki poniżej stawki zaoferowanej.

Wydzierżawiający udzieli Dzierżawcy upustu w wysokości 85% miesięcznego czynszu dzierżawnego na okres realizacji prac inwestycyjnych oraz uzyskiwania niezbędnych zezwoleń do prowadzenia apteki. Upust przysługuje maksymalnie przez okres 6 miesięcy, liczonym od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu zawarcia umowy dzierżawy. Upust wygasa z chwilą uruchomienia działalności apteki, jeżeli nastąpi ono wcześniej.

Dzierżawca zobowiązuje się do zaprojektowania, wybudowania, wyposażenia oraz uruchomienia obiektu budowlanego przeznaczonego do prowadzenia apteki ogólnodostępnej na własny koszt i ryzyko.

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem decyzji i zezwoleń oraz uruchomieniu działalności apteki ogólnodostępnej strony sporządzą protokół odbioru inwestycji obejmujący pawilon wraz z trwałym wyposażeniem niezbędnym do prowadzenia działalności aptecznej.

Podstawą ustalenia wartości inwestycji będzie kosztorys inwestorski zaakceptowany przez Wydzierżawiającego przed rozpoczęciem realizacji inwestycji oraz końcowe rozliczenie inwestycji udokumentowane fakturami. Rozliczeniu podlegają wyłącznie nakłady związane bezpośrednio z budową pawilonu, wykonaniem niezbędnych instalacji technicznych oraz trwałym wyposażeniem apteki związanym z funkcjonowaniem obiektu.

Rozliczeniu nie podlegają koszty wyposażenia ruchomego, zatowarowania apteki, zatrudnienia personelu, finansowania inwestycji, obsługi prawnej, usług doradczych oraz inne koszty pośrednie.

Maksymalna wartość inwestycji podlegająca rozliczeniu nie może przekroczyć kwoty 1.300.000,00 zł brutto ani kwoty wynikającej z zaakceptowanego kosztorysu inwestorskiego, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa.

Wydzierżawiający zobowiązuje się do nabycia pawilonu wraz z trwałym wyposażeniem za cenę odpowiadającą zaakceptowanej wartości inwestycji oraz do zapłaty tej ceny w 60 równych miesięcznych ratach, płatnych od miesiąca następującego po miesiącu uruchomienia działalności apteki. Wysokość każdej raty stanowić będzie 1/60 zaakceptowanej wartości inwestycji. Poszczególne raty płatne będą w terminie 30 dni od dnia doręczenia Wydzierżawiającemu prawidłowo wystawionej faktury. Jeżeli zgodnie z powyższym harmonogramem ostatnia rata przypadałaby po dniu zakończenia umowy dzierżawy, wszystkie raty pozostałe do zapłaty stają się wymagalne w dniu zakończenia umowy.

Strony dopuszczają możliwość dokonywania potrąceń wzajemnych należności z tytułu czynszu dzierżawnego oraz rat należnych Dzierżawcy za nabycie pawilonu wraz z trwałym wyposażeniem.

Do dnia zapłaty całości ceny własność pawilonu oraz trwałego wyposażenia pozostaje przy Dzierżawcy. Z dniem zapłaty całości ceny własność pawilonu wraz z trwałym wyposażeniem przechodzi na Wydzierżawiającego bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli. Za zapłatę uważa się również umorzenie należności wskutek potrącenia.

Przez trwałe wyposażenie rozumie się w szczególności instalacje techniczne, systemy wentylacji i klimatyzacji, instalacje elektryczne i teletechniczne, monitoring, rolety zabezpieczające, lamy apteczne, regały, szafy, zabudowy meblowe wykonane na wymiar oraz inne elementy trwale związane z obiektem lub przeznaczone do jego stałego funkcjonowania jako apteki ogólnodostępnej.

W przypadku nieuzyskania przez Dzierżawcę zezwoleń lub decyzji administracyjnych niezbędnych do prowadzenia apteki ogólnodostępnej, w szczególności zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego, Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do nabycia pawilonu ani jego wyposażenia. W takim przypadku umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z dniem, w którym decyzja odmawiająca wydania zezwolenia stała się ostateczna.

W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia pawilonu wraz z wyposażeniem na własny koszt oraz przywrócenia terenu do stanu uzgodnionego z Wydzierżawiającym w terminie 60 dni od dnia, w którym decyzja odmawiająca wydania zezwolenia stanie się ostateczna. Niewykonanie tego obowiązku uprawnia Wydzierżawiającego do usunięcia pawilonu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie krótszego niż 30 dni.

W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, Wydzierżawiający zobowiązany będzie do zapłaty pozostałej do rozliczenia części ceny pawilonu wraz z trwałym wyposażeniem, stanowiącej różnicę pomiędzy zaakceptowaną wartością inwestycji a sumą rat zapłaconych do dnia rozwiązania umowy.

W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy lub z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, zapłata pozostałej części ceny nastąpi w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy.

W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w szczególności w razie naruszenia postanowień umowy, zaprzestania prowadzenia apteki, utraty wymaganych zezwoleń, niewykonywania obowiązków wynikających z umowy lub innych zawnionych działań albo zaniechań Dzierżawcy skutkujących rozwiązaniem umowy, Wydzierżawiający uprawniony będzie do naliczenia kary umownej w wysokości 15% nierozliczonej na dzień rozwiązania umowy części wartości inwestycji.

Wydzierżawiający będzie uprawniony do potrącenia kary umownej z kwoty należnej Dzierżawcy z tytułu pozostałej do zapłaty części ceny pawilonu wraz z trwałym wyposażeniem.

Z dniem zapłaty kwoty pozostałej po dokonaniu potrąceń własność pawilonu wraz z trwałym wyposażeniem przejdzie na Wydzierżawiającego bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli.

Jeżeli wysokość poniesionej przez Wydzierżawiającego szkody przekroczy wartość naliczonej kary umownej, Wydzierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Najpóźniej w dniu protokolarnego przekazania gruntu Dzierżawca zobowiązany będzie do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości równoważności 2-miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, obliczonego według zaoferowanej stawki. Zabezpieczenie może zostać wniesione w pieniądzu albo w formie nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej płatnej na każde żądanie, przy czym treść dokumentu oraz gwarant wymagają akceptacji Wydzierżawiającego.

Dzierżawca zobowiązany będzie do złożenia, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych oraz co do obowiązku wydania gruntu po zakończeniu umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.

Przez cały okres obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany będzie utrzymywać ubezpieczenie obowiązkowe oraz ubezpieczenie majątkowe obejmujące co najmniej ryzyko ognia i innych żywiołów oraz stłuczenia szyb i innych przedmiotów tłukących się, a także przedkładać dokumenty potwierdzające zawarcie umów ubezpieczenia na każde żądanie Wydzierżawiającego. Dzierżawca nie będzie uprawniony do podnajmu, poddzierżawy ani oddania gruntu lub pawilonu do używania osobie trzeciej, w tym nieodpłatnie.

Szczegółowe warunki dzierżawy, rozliczenia inwestycji oraz obowiązki stron określa wzór umowy dzierżawy stanowiący załącznik nr 2 do ogłoszenia. W zakresie nieuregulowanym w ogłoszeniu wiążące są postanowienia wzoru umowy.

Wraz z ofertą Oferent zobowiązany jest złożyć **konceptję inwestycji** sporządzoną w dowolnej formie, zawierającą co najmniej:

- wizualizację proponowanego obiektu,
- rzut funkcjonalny,
- opis technologii wykonania obiektu i proponowanego sposobu posadowienia,
- harmonogram realizacji przedsięwzięcia,
- szacunkową wartość inwestycji,
- opis zagospodarowania terenu wokół pawilonu,
- opis rozwiązań wpływających na komfort i dostępność apteki dla pacjentów.

Konceptja inwestycji złożona przez Oferenta, którego oferta zostanie wybrana, stanowić będzie załącznik nr 3 do umowy dzierżawy i będzie wiązać Dzierżawcę na etapie realizacji inwestycji. Odstępstwa od koncepcji wymagać będą uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

b) dzierżawa gruntu na zasadach opisanych w umowie (załącznik nr 2)

c) działalność apteki ogólnodostępnej może zostać uruchomiona wyłącznie po uzyskaniu zgód i zezwoleń wymaganych przepisami prawa (decyzja o wydaniu zezwolenia na prowadzenie apteki zostanie przedłożona PIM MSWiA do wglądu najpóźniej z dniem uruchomienia sprzedaży).

Wizja lokalna:

Wydzierżawiający przewiduje i dopuszcza odbycie **wizji lokalnej**. Chęć odbycia **wizji lokalnej** należy zgłaszać na adres e-mail: marta.lubinska@pimmswia.gov.pl do dnia 07.08.2026 do godz. 10:00 – termin będzie ustalony po zebraniu zgłoszeń. Udział w wizji lokalnej nie jest obowiązkowy i nie stanowi warunku udziału w konkursie

Wadium:

Warunkiem udziału w konkursie ofert jest wniesienie wadium w wysokości **30.000,00 zł brutto** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych). Wadium należy wnieść przelewem na rachunek bankowy Państwowego Instytutu Medycznego MSWiA w banku BGK SA o. Warszawa, numer 70 1130 1017 0020 0777 8720 0008 z dopiskiem: „*Wadium – konkurs ofert na dzierżawę gruntu pod aptekę*”.

Wadium musi wpłynąć na rachunek bankowy Wydzierżawiającego najpóźniej przed upływem terminu składania ofert.

Do oferty należy załączyć dokument potwierdzający wniesienie wadium.

Wadium wniesione przez Oferenta, którego oferta nie zostanie wybrana, zostanie zwrócone w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia konkursu ofert na rachunek, z którego zostało wniesione, bez konieczności ubiegania się Oferenta o jego zwrot.

Wadium wniesione przez Oferenta, którego oferta zostanie wybrana, zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub zwrócone w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

Wadium przepada na rzecz Wydzierżawiającego, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:

1. odmówi zawarcia umowy dzierżawy na warunkach określonych w ogłoszeniu i złożonej ofercie,
2. nie przystąpi do zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego,
3. poda w ofercie nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik konkursu.

Zapytania odnośnie konkursu:

Termin składania zapytań odnośnie konkursu upływa: **12.08.2026 r. o godz. 11:00**. PIM MSWiA udzieli odpowiedzi niezwłocznie, jednak nie później niż do dnia 13.08.2026 do godz. 15:00.

Opis przygotowania oferty.

Warunkiem udziału w konkursie ofert jest złożenie oferty w formie pisemnej wraz z następującymi dokumentami:

- 1) wypełnionym formularzem ofertowym wraz z oświadczeniem o zapoznaniu się z treścią wzoru umowy dzierżawy oraz jej akceptacji (Załącznik nr 1),
- 2) koncepcją inwestycji sporządzoną w dowolnej formie, zawierającą co najmniej elementy wskazane w ogłoszeniu o konkursie,
- 3) dokumentem potwierdzającym wniesienie wadium,
- 4) aktualnym odpisem z KRS albo wydrukiem z CEIDG,
- 5) pełnomocnictwem do reprezentowania Oferenta (jeżeli dotyczy),
- 6) oświadczeniem Oferenta o spełnianiu warunków niezbędnych do uzyskania zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo farmaceutyczne,
- 7) oświadczeniem Oferenta o zobowiązaniu do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, zgód, uzgodnień i decyzji niezbędnych do realizacji inwestycji oraz prowadzenia apteki przed rozpoczęciem działalności,
- 8) oświadczeniem potwierdzającym posiadanie środków finansowych lub zdolności finansowej zapewniającej realizację inwestycji objętej ofertą oraz rozpoczęcie i prowadzenie działalności aptecznej,
- 9) oświadczeniem informującym o doświadczeniu Oferenta w prowadzeniu aptek ogólnodostępnych (jeżeli dotyczy).

Złożona oferta powinna być opatrzona nazwą Oferenta oraz podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta lub osobę posiadającą odpowiednie pełnomocnictwo (w takim przypadku należy złożyć pełnomocnictwo). Oferty należy sporządzić pod rygorem nieważności w formie pisemnej na formularzu przygotowanym przez PIM MSWiA (załącznik nr 1) oraz złożyć w zamkniętej kopercie zabezpieczając jej nienaruszalność z dopiskiem: **„Konkurs ofert na dzierżawę gruntu w celu posadowienia obiektu budowlanego oraz prowadzenia apteki ogólnodostępnej na terenie PIM MSWiA przy ul. Wołoskiej 137 w Warszawie. NIE OTWIERAĆ PRZED GODZ. 11:00 W DNIU 18.08.2026. R.”**

Miejsce i termin składania ofert:

Ofertę należy złożyć do dnia **18.08.2026 r.** do godziny **11:00** w siedzibie PIM MSWiA (Dział Zamówień Publicznych, budynek administracyjno-garażowy, piętro IV, pok. 4.59).

Oferty składane za pośrednictwem poczty tradycyjnej lub firm kurierskich muszą być doręczone do PIM MSWiA do dnia **18.08.2026 r.** do godziny **10:30**.

Miejsce i termin otwarcia ofert:

Siedziba PIM MSWiA, Dział Zamówień Publicznych (budynek administracyjno-garażowy, piętro IV, pok. 4.59), 02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137, w dniu **18.08.2026 r.** o godzinie **12:00**.

Termin związania ofertą: Oferent będzie związany ofertą przez okres 30 dni licząc od daty upływu terminu składania ofert.

Miejsce i termin rozstrzygnięcia konkursu ofert:

Siedziba PIM MSWiA w Warszawie, 02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137, do dnia 21.08.2026 r.

Kryteria oceny ofert:

Kryterium nr 1 – Cena – 80%

Zaoferowany miesięczny czynsz dzierżawny

Kryterium nr 2 – Koncepcja – 20%

Komisja Konkursowa dokonując oceny koncepcji będzie brała pod uwagę w szczególności kompletność przedstawionych rozwiązań, funkcjonalność obiektu, możliwość sprawnego prowadzenia działalności aptecznej, estetykę obiektu, sposób zagospodarowania terenu oraz rozwiązania zwiększające dostępność i komfort pacjentów.

Punktacja będzie przyznawana według następujących wzorów:

Kryterium nr 1 – Cena:

$$\text{Liczba punktów} = (\text{Oferowana stawka czynszu} / \text{Najwyższa zaoferowana stawka czynszu}) \times 80 \text{ pkt}$$

Kryterium nr 2 – Koncepcja:

$$\text{Liczba punktów} = \text{od } 0 \text{ do } 20 \text{ punktów}$$

Ocena zostanie dokonana indywidualnie przez każdego członka Komisji Konkursowej na podstawie wskazanych elementów oceny. Ostateczna liczba punktów w kryterium „Koncepcja” stanowić będzie średnią arytmetyczną punktów przyznanych przez wszystkich członków Komisji Konkursowej.

PIM MSWiA ZASTRZEGA SOBIE PRAWO DO ODWOŁANIA KONKURSU, PRZESUNIĘCIA TERMINU SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT ORAZ DO PRZESUNIĘCIA TERMINU ROZSTRZYGNIĘCIA KONKURSU BEZ PODANIA PRZYCZYNY.

Załączniki do ogłoszenia:

- 1) Formularz ofertowy,
- 2) Wzór umowy dzierżawy.

Wojciech Orzeł

Zastępca Dyrektora ds. Finansowych PIM MSWiA