

Krokowa, dnia 16.06.2026 r.

## ZAPYTANIE OFERTOWE

**Najem pomieszczenia z przeznaczeniem na prowadzenie gabinetu fizjoterapii, terapii manualnej, fizjoterapii uroginekologicznej, rehabilitacji neurologicznej, terapii przeciwobrzękowej oraz zajęć prozdrowotnych w Centrum Sportowo-Rekreacyjnym w Krokowej**

### I. Organizator postępowania

**Krokowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.**

z siedzibą w Żarnowcu 76,  
84-110 Krokowa

zaprasza do składania ofert na najem pomieszczenia z przeznaczeniem na prowadzenie działalności fizjoterapeutycznej, rehabilitacyjnej, terapeutycznej, uroginekologicznej, przeciwobrzękowej oraz prozdrowotnej w Centrum Sportowo-Rekreacyjnym w Krokowej.

### II. Cel postępowania

Celem postępowania jest wyłonienie Najemcy, który zapewni mieszkańcom Gminy Krokowa oraz użytkownikom Centrum Sportowo-Rekreacyjnego w Krokowej dostęp do wysokiej jakości usług fizjoterapeutycznych, rehabilitacyjnych, terapeutycznych i profilaktycznych.

Szczególnie pożądane są usługi skierowane do osób po urazach i zabiegach operacyjnych, osób z dolegliwościami bólowymi, pacjentów neurologicznych, kobiet w ciąży i po porodzie, osób z obrzękami różnego pochodzenia, seniorów oraz osób wymagających terapii blizn i usprawniania ruchowego.

Postępowanie ma charakter konkursu ofert i nie stanowi postępowania prowadzonego na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych.

### III. Przedmiot i warunki najmu

1. Przedmiotem najmu jest pomieszczenie przeznaczone na gabinet fizjoterapii, terapii manualnej, fizjoterapii uroginekologicznej, rehabilitacji neurologicznej, terapii przeciwobrzękowej, terapii blizn oraz zajęć prozdrowotnych o powierzchni **24,40 m<sup>2</sup>** oraz prawo do współkorzystania z pomieszczenia socjalnego o łącznej powierzchni **11,90 m<sup>2</sup>**, przy czym na potrzeby naliczania czynszu na Najemcę przypada **1/3 powierzchni pomieszczenia socjalnego, tj. 3,97 m<sup>2</sup>**. Łączna powierzchnia przyjęta do naliczania czynszu wynosi **28,37 m<sup>2</sup>**.
2. Wyposażenie pomieszczenia określa załącznik nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego.
3. Najemca będzie prowadził działalność osobiście, we własnym imieniu, na własny rachunek i na własną odpowiedzialność.
4. Najemca zobowiązany będzie do wyposażenia gabinetu w niezbędny sprzęt, urządzenia, materiały eksploatacyjne oraz inne elementy konieczne do prawidłowego i bezpiecznego świadczenia usług, jeżeli nie zostały one zapewnione przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany będzie do prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami bezpieczeństwa, przepisami sanitarnymi, regulaminami obowiązującymi na terenie Centrum Sportowo-Rekreacyjnego w Krokowej oraz warunkami zawartej umowy.

6. Minimalna stawka czynszu za najem pomieszczenia zostanie ustalona zgodnie z obowiązującym zarządzeniem nr 0050.247.2025 Wójta Gminy Krokowa z dnia 14 listopada 2025 r.
7. Oferent zobowiązany jest do wskazania w formularzu ofertowym proponowanej stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie. Zaoferowana stawka nie może być niższa niż minimalna stawka wynikająca z zarządzenia, o którym mowa w ust. 6.
8. Przed przystąpieniem do oceny punktowej Organizator postępowania dokona oceny przedstawionej koncepcji prowadzenia działalności oraz kalkulacji ekonomicznej pod względem ich wykonalności, realności ekonomicznej oraz zgodności z potrzebami i charakterem Centrum Sportowo-Rekreacyjnego w Krokowej.
9. Ocena koncepcji prowadzenia działalności oraz kalkulacji ekonomicznej zostanie dokonana według zasady „spełnia – nie spełnia”, z uwzględnieniem w szczególności:
  1. realności przewidywanych przychodów i kosztów działalności;
  2. możliwości regularnego ponoszenia zaoferowanego czynszu i pozostałych kosztów najmu;
  3. zgodności planowanych usług z przeznaczeniem gabinetu;
  4. posiadania kwalifikacji, doświadczenia i zaplecza niezbędnego do wykonywania zadeklarowanych usług;
  5. planowanej dostępności gabinetu dla klientów;
  6. możliwości zapewnienia stabilności i ciągłości prowadzenia działalności;
  7. realności deklarowanego terminu rozpoczęcia działalności.
10. Oferta, której koncepcja prowadzenia działalności lub kalkulacja ekonomiczna zostanie uznana za niewykonalną, niespójną, niewiarygodną ekonomicznie albo niezgodną z charakterem i potrzebami obiektu, nie zostanie dopuszczona do oceny punktowej. Organizator postępowania sporządzi uzasadnienie dokonanej oceny.
11. Do czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT, jeżeli będzie wymagany zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Najemca może zostać zobowiązany do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, kosztów mediów lub innych opłat związanych z korzystaniem z pomieszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu.
13. Umowa zostanie zawarta na czas określony, tj. do dnia **31 grudnia 2026 r.** Organizator postępowania przewiduje możliwość kontynuowania współpracy oraz zawarcia kolejnej umowy, przy czym łączny okres obowiązywania umów nie może przekroczyć **5 lat**.
14. Przedłużenie współpracy nie następuje automatycznie i będzie uzależnione w szczególności od ewentualnej zmiany podmiotu zarządzającego obiektem, zachowania ciągłości prawnej i organizacyjnej oraz pozytywnej oceny dotychczasowej współpracy. Postanowienie to nie stanowi zobowiązania Organizatora postępowania ani przyszłego zarządcy obiektu do zawarcia kolejnej umowy.
15. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie zawartej z wybranym Oferentem.

#### IV. Preferowany zakres usług

Organizator postępowania oczekuje świadczenia usług obejmujących w szczególności:

1. kinezyterapię, czyli leczenie ruchem;
2. ćwiczenia indywidualnie dostosowane do schorzeń i potrzeb pacjenta;
3. ćwiczenia po urazach i kontuzjach;
4. przygotowanie pacjentów do zabiegów operacyjnych;
5. usprawnianie pacjentów po zabiegach operacyjnych;
6. postępowanie fizjoterapeutyczne po endoprotezoplastyce;
7. pracę z postawą ciała;
8. terapię i ćwiczenia przy zwyrodnieniach kręgosłupa;
9. rehabilitację w ostrych i przewlekłych dolegliwościach bólowych;

10. masaż leczniczy;
11. masaż tkanek głębokich;
12. kinesiotaping;
13. rehabilitację neurologiczną metodą PNF;
14. usprawnianie pacjentów po przebytym udarze mózgu;
15. usprawnianie pacjentów z chorobą Parkinsona;
16. usprawnianie pacjentów ze stwardnieniem rozsianym oraz innymi schorzeniami neurologicznymi;
17. kompleksową terapię przeciwobrzękową;
18. terapię obrzęków różnego pochodzenia;
19. terapię obrzęków po leczeniu operacyjnym, w tym w następstwie choroby nowotworowej;
20. manualny drenaż limfatyczny;
21. kompresoterapię, w tym bandażowanie;
22. pomoc w doborze wyrobów kompresyjnych;
23. kompleksową terapię blizn;
24. fizjoterapię uroginekologiczną;
25. terapię zaburzeń dna miednicy u kobiet;
26. wczesną interwencję fizjoterapeutyczną w położu;
27. badanie fizjoterapeutyczne po porodzie;
28. techniki manualne i ćwiczenia po porodzie;
29. przygotowanie do porodu;
30. ćwiczenia grupowe dla seniorów;
31. ćwiczenia grupowe dla kobiet w ciąży;
32. zajęcia profilaktyczne dla mieszkańców;
33. zabiegi fizykalne jako uzupełnienie terapii lub niezależną formę terapii;
34. elektroterapię;
35. laseroterapię;
36. terapię TECAR;
37. drenaż mechaniczny;
38. diagnostykę fizjoterapeutyczną i ocenę funkcjonalną z wykorzystaniem USG na potrzeby terapii uroginekologicznej;
39. współpracę przy organizacji wydarzeń prozdrowotnych, profilaktycznych i edukacyjnych realizowanych przez Centrum Sportowo-Rekreacyjne w Krokowej.

## **V. Wymagania minimalne wobec Oferenta**

Oferent musi spełniać następujące wymagania:

1. posiadać tytuł magistra fizjoterapii uzyskany na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
2. posiadać aktualne Prawo Wykonywania Zawodu Fizjoterapeuty na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
3. posiadać doświadczenie zawodowe w pracy fizjoterapeutycznej;
4. posiadać samodzielność zawodową umożliwiającą prowadzenie gabinetu fizjoterapeutycznego;
5. prowadzić działalność gospodarczą lub zadeklarować gotowość jej rozpoczęcia przed podpisaniem umowy;
6. posiadać polisę OC działalności zawodowej najpóźniej na dzień podpisania umowy;
7. posiadać kwalifikacje, doświadczenie oraz zaplecze umożliwiające prawidłowe świadczenie usług objętych ofertą.

Dodatkowym atutem będzie posiadanie kwalifikacji lub ukończonych kursów z zakresu:

1. kinesiotapingu;
2. masażu tkanek głębokich;
3. metody PNF;
4. kompleksowej terapii przeciwobrzękowej;
5. zintegrowanych technik pracy z blizną;
6. fizjoterapii uroginekologicznej;
7. terapii i diagnostyki uroginekologicznej;
8. wczesnej interwencji fizjoterapeutycznej w położu;
9. prowadzenia zajęć grupowych dla seniorów;
10. prowadzenia ćwiczeń dla kobiet w ciąży;
11. fizykoterapii i obsługi sprzętu fizykoterapeutycznego.

Niespełnienie wymagań minimalnych skutkować będzie odrzuceniem oferty bez jej dalszej oceny punktowej.

## VI. Kryteria oceny ofert

Maksymalna liczba punktów możliwa do uzyskania: **100 pkt.**

### 1. Oferowana stawka czynszu – maksymalnie 20 pkt

Ocenie podlegać będzie zaoferowana przez Oferenta stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

Zaoferowana stawka nie może być niższa niż minimalna stawka czynszu wynikająca z zarządzenia nr 0050.247.2025 Wójta Gminy Krokowa z dnia 14 listopada 2025 r.

Oferta zawierająca stawkę niższą niż minimalna zostanie odrzucona jako niezgodna z warunkami zapytania.

Punkty w kryterium czynszu zostaną przyznane według wzoru:

$$C = (C_b / C_{max}) \times 20 \text{ pkt}$$

gdzie:

- C – liczba punktów przyznana badanej ofercie w kryterium czynszu;
- C<sub>b</sub> – stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie zaoferowana w badanej ofercie;
- C<sub>max</sub> – najwyższa zaoferowana stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie spośród ofert niepodlegających odrzuceniu.

### 2. Kwalifikacje zawodowe i dodatkowe uprawnienia – maksymalnie 32 pkt

| Kryterium                                                                                                                                                                                                | Liczba punktów |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Tytuł magistra fizjoterapii oraz aktualne Prawo Wykonywania Zawodu Fizjoterapeuty                                                                                                                        | 15 pkt         |
| Kwalifikacje dodatkowe związane w szczególności z rehabilitacją neurologiczną, metodą PNF, terapią przeciwobrzękową, fizjoterapią uroginekologiczną, terapią blizn lub prowadzeniem zajęć prozdrowotnych | 10 pkt         |
| Ukończone kursy specjalistyczne związane z fizjoterapią, terapią manualną, rehabilitacją neurologiczną, terapią przeciwobrzękową, terapią blizn, fizjoterapią                                            | maks. 5 pkt    |

| Kryterium                                                                                                             | Liczba punktów |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| uroginekologiczną, położeniem lub fizykoterapią – 1 pkt za każdy udokumentowany kurs                                  |                |
| Udział w konferencjach naukowych, warsztatach lub szkoleniach branżowych – 0,5 pkt za każde udokumentowane wydarzenie | maks. 2 pkt    |

Punkty zostaną przyznane wyłącznie na podstawie dokumentów potwierdzających posiadane kwalifikacje, ukończone kursy, szkolenia, warsztaty lub udział w konferencjach.

### 3. Doświadczenie zawodowe – maksymalnie 5 pkt

| Doświadczenie zawodowe                                       | Liczba punktów |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| do 2 lat doświadczenia w pracy fizjoterapeutycznej           | 1 pkt          |
| powyżej 2 do 5 lat doświadczenia w pracy fizjoterapeutycznej | 2 pkt          |
| powyżej 5 lat doświadczenia w pracy fizjoterapeutycznej      | 5 pkt          |

Punkty za doświadczenie zawodowe zostaną przyznane wyłącznie na podstawie dokumentów lub informacji pozwalających na jednoznaczne ustalenie okresu i zakresu doświadczenia. Doświadczenie nieudokumentowane nie będzie uwzględniane w punktacji.

### 4. Zakres oferowanych usług – maksymalnie 43 pkt

| Zakres oferowanych usług                                                                                        | Liczba punktów |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Kinezyterapia, ćwiczenia usprawniające i rehabilitacja pooperacyjna                                             | 6 pkt          |
| Masaż leczniczy, masaż tkanek głębokich i terapia manualna                                                      | 4 pkt          |
| Rehabilitacja neurologiczna, w tym metoda PNF                                                                   | 6 pkt          |
| Kompleksowa terapia przeciwobrzękowa, manualny drenaż limfatyczny i kompresoterapia                             | 6 pkt          |
| Kompleksowa terapia blizn                                                                                       | 4 pkt          |
| Fizjoterapia uroginekologiczna, terapia dna miednicy, połów i przygotowanie do porodu                           | 7 pkt          |
| Zajęcia grupowe dla seniorów i kobiet w ciąży oraz programy profilaktyczne                                      | 4 pkt          |
| Zabiegi fizykalne, w tym elektroterapia, laseroterapia, TECAR i drenaż mechaniczny                              | 3 pkt          |
| Diagnostyka fizjoterapeutyczna i ocena funkcjonalna z wykorzystaniem USG na potrzeby terapii uroginekologicznej | 3 pkt          |

Maksymalnie w kryterium zakresu oferowanych usług można uzyskać **43 pkt**.

Punkty zostaną przyznane wyłącznie za usługi, których możliwość świadczenia wynika z kwalifikacji, doświadczenia, planowanego wyposażenia oraz przedstawionej koncepcji prowadzenia działalności.

Zadeklarowany w ofercie zakres usług może zostać wprowadzony do umowy najmu jako zobowiązanie Najemcy.

### VII. Sposób obliczenia punktacji

Łączna liczba punktów zostanie obliczona według wzoru:

$$P = C + K + D + Z$$

gdzie:

- P – łączna liczba punktów;
- C – punkty za oferowaną stawkę czynszu;
- K – punkty za kwalifikacje zawodowe i dodatkowe uprawnienia;
- D – punkty za doświadczenie zawodowe;
- Z – punkty za zakres oferowanych usług.

Maksymalnie oferta może uzyskać **100 punktów**.

### **VIII. Wymagane dokumenty i warunki udziału**

Do oferty należy załączyć:

1. wypełniony formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zapytania;
2. CV zawodowe;
3. kopię dyplomu ukończenia studiów magisterskich z fizjoterapii;
4. kopię dokumentu potwierdzającego Prawo Wykonywania Zawodu Fizjoterapeuty;
5. kopie certyfikatów i zaświadczeń potwierdzających ukończone kursy specjalistyczne, szkolenia, warsztaty lub udział w konferencjach;
6. dokumenty potwierdzające doświadczenie zawodowe, w szczególności świadectwa pracy, zaświadczenia, umowy, referencje lub inne dokumenty pozwalające na ustalenie okresu i zakresu doświadczenia;
7. dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej albo oświadczenie o gotowości jej rozpoczęcia przed podpisaniem umowy;
8. kopię polisy OC albo oświadczenie o zobowiązaniu się do jej przedłożenia przed podpisaniem umowy;
9. koncepcję planowanej działalności na terenie Centrum Sportowo-Rekreacyjnego w Krokowej wraz z uproszczoną kalkulacją ekonomiczną potwierdzającą realność przedstawionych założeń, możliwość regularnego ponoszenia zaoferowanego czynszu oraz zapewnienia stabilności i ciągłości prowadzonej działalności;
10. proponowane dni i godziny świadczenia usług;
11. wykaz planowanego sprzętu, urządzeń i wyposażenia, które Oferent zamierza wykorzystywać w gabinecie;
12. opis planowanych zajęć grupowych, programów profilaktycznych lub innych usług dodatkowych;
13. każdy Oferent może złożyć ofertę wyłącznie w jednym z trzech postępowań dotyczących udostępnienia gabinetów w Centrum Sportowo-Rekreacyjnym w Krokowej. Jeden Oferent, a także podmioty z nim powiązane osobowo, kapitałowo lub organizacyjnie, mogą zostać wybrane do prowadzenia działalności wyłącznie w jednym gabinecie;
14. w przypadku złożenia przez tego samego Oferenta ofert w więcej niż jednym postępowaniu Oferent zostanie wezwany do wskazania jednego postępowania, w którym podtrzymuje ofertę. Brak wskazania w wyznaczonym terminie skutkować będzie pozostawieniem wszystkich złożonych przez niego ofert bez rozpatrzenia;
15. Organizator postępowania może wezwać Oferenta do uzupełnienia braków formalnych, złożenia wyjaśnień lub przedłożenia oryginałów dokumentów do wglądu;
16. Organizator postępowania może wezwać Oferenta do złożenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących kalkulacji ekonomicznej, wysokości zaoferowanego czynszu, źródeł finansowania lub założeń przedstawionej koncepcji prowadzenia działalności.

## **IX. Sposób, miejsce i termin składania ofert**

1. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie, w siedzibie Krokowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o., Żarnowiec 76, 84-110 Krokowa, w terminie do dnia **22 czerwca 2026 r. do godziny 10:00**.
2. Koperta powinna być trwale zamknięta i opisana w następujący sposób:

**„Oferta – najem pomieszczenia na prowadzenie gabinetu fizjoterapii, fizjoterapii uroginekologicznej, rehabilitacji neurologicznej i terapii przeciwobrzękowej w Centrum Sportowo-Rekreacyjnym w Krokowej. Nie otwierać przed dniem 22 czerwca 2026 r., godz. 10:00”.**

3. Na kopercie należy umieścić również nazwę i adres Oferenta.
4. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
5. Za termin złożenia oferty uznaje się datę i godzinę wpływu oferty do siedziby Organizatora postępowania.
6. Organizator postępowania nie ponosi odpowiedzialności za oferty złożone w niewłaściwym miejscu, nieopisane lub opisane w sposób uniemożliwiający ich prawidłową identyfikację.

## **X. Rozstrzygnięcie postępowania**

1. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która:
  1. nie podlega odrzuceniu;
  2. spełnia wszystkie wymagania minimalne określone w zapytaniu ofertowym;
  3. uzyska pozytywną ocenę koncepcji prowadzenia działalności i kalkulacji ekonomicznej według zasady „spełnia – nie spełnia”;
  4. uzyska najwyższą łączną liczbę punktów w kryteriach oceny ofert.
2. W przypadku uzyskania przez dwie lub więcej ofert takiej samej łącznej liczby punktów za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyskała większą liczbę punktów w kryterium zakresu oferowanych usług.
3. Jeżeli zastosowanie zasady określonej w ust. 2 nie pozwoli na dokonanie wyboru, za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyskała większą liczbę punktów w kryterium kwalifikacji zawodowych i dodatkowych uprawnień.
4. Jeżeli nadal nie będzie możliwe dokonanie wyboru, za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta zawierająca wyższą zaoferowaną stawkę czynszu.
5. Organizator postępowania zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia rozmowy z wybranymi Oferentami, w szczególności w celu omówienia kalkulacji ekonomicznej i koncepcji prowadzenia działalności, dostępności czasowej, zakresu oferowanych usług oraz możliwości współpracy z Centrum Sportowo-Rekreacyjnym w Krokowej.
6. Rozmowa z Oferentem ma charakter wyjaśniający i nie może prowadzić do zmiany zaoferowanej stawki czynszu ani rozszerzenia zakresu usług podlegającego punktacji po upływie terminu składania ofert.
7. Organizator postępowania zastrzega sobie prawo do:
  1. unieważnienia postępowania bez podania przyczyny;
  2. zmiany terminu składania ofert;
  3. wezwania Oferentów do złożenia dodatkowych wyjaśnień;
  4. wezwania Oferentów do uzupełnienia braków formalnych;
  5. przeprowadzenia rozmowy z wybranymi Oferentami;
  6. odstąpienia od podpisania umowy z wybranym Oferentem, jeżeli nie przedłoży on wymaganych dokumentów lub nie spełni warunków koniecznych do zawarcia umowy.

8. Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty zostanie przekazana Oferentom w sposób przyjęty przez Organizatora postępowania.
9. Najemca, w przypadku zatrudniania pracowników lub powierzania wykonywania czynności na podstawie umów cywilnoprawnych, zobowiązany będzie do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa pracy oraz przepisów dotyczących minimalnego wynagrodzenia za pracę i minimalnej stawki godzinowej.

#### **XI. Termin związania ofertą**

Oferent pozostaje związany złożoną ofertą przez okres 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

#### **XII. Postanowienia końcowe**

1. Złożenie oferty nie stanowi podstawy do dochodzenia roszczeń wobec Organizatora postępowania.
2. Organizator postępowania nie zwraca kosztów przygotowania i złożenia oferty.
3. Wybrany Oferent zobowiązany będzie do podpisania umowy najmu w terminie wskazanym przez Organizatora postępowania.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym zapytaniu ofertowym zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia zawartej umowy najmu.

#### **XIII. Załączniki**

1. Załącznik nr 1 – Wykaz wyposażenia pomieszczenia.
2. Załącznik nr 2 – Formularz ofertowy.