

Krokowa, dnia 17.06.2026 r.

ZAPYTANIE OFERTOWE

Najem pomieszczenia z przeznaczeniem na prowadzenie gabinetu fizjoterapii ortopedycznej, terapii manualnej, rehabilitacji pooperacyjnej i pourazowej oraz treningu prozdrowotnego 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 w zakresie fizjoterapii ortopedycznej, rehabilitacji pooperacyjnej i pourazowej, terapii manualnej, leczenia dolegliwości bólowych narządu ruchu, treningu prozdrowotnego oraz zajęć grupowych 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 z zakresu fizjoterapii ortopedycznej, rehabilitacji pooperacyjnej i pourazowej, terapii manualnej, leczenia dolegliwości bólowych kręgosłupa i stawów obwodowych, treningu prozdrowotnego oraz profilaktyki zdrowotnej.

Szczególnie pożądane są usługi skierowane do:

1. osób po urazach i kontuzjach narządu ruchu;
2. osób przygotowujących się do zabiegów operacyjnych;
3. osób wymagających rehabilitacji po zabiegach operacyjnych;
4. pacjentów z ostrymi i przewlekłymi dolegliwościami bólowymi kręgosłupa;
5. pacjentów z dolegliwościami i schorzeniami stawów obwodowych;
6. osób wymagających terapii manualnej, masażu leczniczego i innych metod fizjoterapeutycznych;
7. osób wymagających indywidualnie dobranych ćwiczeń usprawniających;
8. osób zainteresowanych treningiem personalnym o charakterze prozdrowotnym;
9. kobiet, mężczyzn i seniorów zainteresowanych zajęciami grupowymi, w tym zajęciami „Zdrowy Kręgosłup”.

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 ortopedycznej, terapii manualnej, rehabilitacji pooperacyjnej i pourazowej oraz treningu prozdrowotnego o powierzchni **22,50 m²** oraz prawo do współkorzystania z pomieszczenia socjalnego o łącznej powierzchni **11,90 m²**, przy czym na potrzeby naliczania czynszu na Najemcę przypada **1/3 powierzchni pomieszczenia socjalnego, tj. 3,97 m²**. Łączna powierzchnia przyjęta do naliczania czynszu wynosi **26,47 m²**.
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 dodatkowy 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 m² 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 ponoszenia zaoferowanego czynszu oraz pozostałych kosztów związanych z najmem;
 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. diagnostykę funkcjonalną pacjenta;

2. ocenę stanu narządu ruchu i planowanie indywidualnego procesu terapii;
3. przygotowanie pacjentów do zabiegów operacyjnych;
4. kompleksową rehabilitację po zabiegach operacyjnych;
5. rehabilitację po urazach i kontuzjach narządu ruchu;
6. rehabilitację ortopedyczną;
7. rehabilitację w ostrych i przewlekłych dolegliwościach bólowych kręgosłupa;
8. rehabilitację schorzeń i dolegliwości bólowych stawów obwodowych;
9. terapię pacjentów z dolegliwościami bólowymi głowy;
10. fizjoterapię w wybranych schorzeniach neurologicznych;
11. terapię manualną;
12. terapię manualną według koncepcji Maitland;
13. masaż leczniczy;
14. masaż klasyczny;
15. masaż tkanek głębokich;
16. terapię punktów spustowych;
17. pinoterapię;
18. kinesiотaping;
19. suche igłowanie;
20. kompleksową terapię blizn;
21. ćwiczenia usprawniające;
22. trening personalny o charakterze prozdrowotnym;
23. prowadzenie treningów indywidualnych dostosowanych do potrzeb różnych grup odbiorców;
24. prowadzenie zajęć grupowych „Zdrowy Kręgosłup”;
25. prowadzenie zajęć grupowych dla kobiet, mężczyzn i seniorów;
26. prowadzenie programów profilaktycznych dotyczących dolegliwości bólowych kręgosłupa i stawów;
27. wykorzystanie sprzętu fizykoterapeutycznego jako uzupełnienie terapii lub niezależną formę leczenia, w szczególności:

1. elektroterapii;
2. fali uderzeniowej;
3. laseroterapii;
4. ultradźwięków;
5. krioterapii;
6. terapii SIS;
7. mechanicznego drenażu limfatycznego;
28. 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 doświadczenie w pracy z pacjentami po urazach, kontuzjach lub zabiegach operacyjnych;
5. posiadać kwalifikacje, doświadczenie i zaplecze umożliwiające prawidłowe świadczenie zadeklarowanych usług;
6. prowadzić działalność gospodarczą lub zadeklarować gotowość jej rozpoczęcia przed podpisaniem umowy;
7. posiadać polisę OC działalności zawodowej najpóźniej na dzień podpisania umowy.

Dodatkowym atutem będzie posiadanie kwalifikacji lub ukończonych kursów z zakresu:

1. terapii manualnej;
2. terapii manualnej według koncepcji Maitland;
3. pinoterapii;
4. masażu tkanek głębokich;
5. kinesiotapingu;
6. suchego igłowania;

7. rehabilitacji ortopedycznej;
8. terapii blizn;
9. treningu personalnego;
10. prowadzenia zajęć grupowych;
11. 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 m² 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_b – stawka czynszu netto za 1 m² miesięcznie zaoferowana w badanej ofercie;
- C_{max} – najwyższa zaoferowana stawka czynszu netto za 1 m² 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 trenera personalnego, instruktora siłowni lub inne udokumentowane kwalifikacje treningowe	10 pkt

Kryterium	Liczba punktów
Ukończone kursy specjalistyczne związane w szczególności z terapią manualną, pinoterapią, masażem tkanek głębokich, kinesiotapingiem, suchym igłowaniem, rehabilitacją ortopedyczną lub terapią blizn – 1 pkt za każdy udokumentowany kurs	maks. 6 pkt
Udział w konferencjach naukowych, warsztatach lub szkoleniach branżowych	maks. 1 pkt

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

W kryterium dotyczącym kwalifikacji treningowych przyznaje się:

- **10 pkt** – za posiadanie udokumentowanych kwalifikacji trenera personalnego, instruktora siłowni, trenera sportu lub innych równoważnych kwalifikacji treningowych;
- **0 pkt** – w przypadku braku takich kwalifikacji.

3. Doświadczenie zawodowe – maksymalnie 5 pkt

Doświadczenie zawodowe	Liczba punktów
do 2 lat doświadczenia w pracy fizjoterapeutycznej, rehabilitacyjnej lub treningowej	1 pkt
powyżej 2 do 5 lat doświadczenia w pracy fizjoterapeutycznej, rehabilitacyjnej lub treningowej	2 pkt
powyżej 5 lat doświadczenia w pracy fizjoterapeutycznej, rehabilitacyjnej lub treningowej	5 pkt

Punkty za doświadczenie zawodowe zostaną przyznane wyłącznie na podstawie dokumentów lub informacji pozwalających na jednoznaczne ustalenie okresu i zakresu doświadczenia.

Za dokumenty potwierdzające doświadczenie mogą zostać uznane w szczególności świadectwa pracy, zaświadczenia, umowy, referencje, wpis do CEIDG, dokumenty potwierdzające prowadzenie gabinetu lub opis praktyki zawodowej poparte dokumentami.

Doświadczenie nieudokumentowane nie będzie uwzględniane w punktacji.

4. Zakres oferowanych usług – maksymalnie 43 pkt

Zakres oferowanych usług	Liczba punktów
Diagnostyka funkcjonalna pacjenta oraz planowanie indywidualnego procesu terapii	4 pkt
Przygotowanie pacjentów do zabiegów operacyjnych oraz rehabilitacja pooperacyjna	6 pkt
Rehabilitacja ortopedyczna, pourazowa i leczenie kontuzji narządu ruchu	7 pkt
Rehabilitacja dolegliwości bólowych kręgosłupa i stawów obwodowych	6 pkt
Terapia manualna, w tym terapia według koncepcji Maitland	5 pkt
Masaż leczniczy, masaż tkanek głębokich i terapia punktów spustowych	4 pkt
Pinoterapia, kinesiotaping, suche igłowanie i kompleksowa terapia blizn	4 pkt
Ćwiczenia usprawniające, trening personalny i trening prozdrowotny	4 pkt
Zajęcia grupowe „Zdrowy Kręgosłup” oraz programy profilaktyczne	3 pkt

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

Punkty zostaną przyznane wyłącznie za usługi jednoznacznie zadeklarowane w formularzu ofertowym.

Organizator postępowania może zweryfikować, czy możliwość świadczenia zadeklarowanych usług wynika z kwalifikacji, doświadczenia, przedłożonych dokumentów, planowanego wyposażenia oraz przedstawionej koncepcji prowadzenia działalności.

W przypadku gdy zadeklarowana usługa nie znajduje potwierdzenia w kwalifikacjach, doświadczeniu lub dokumentach Oferenta, punkty za tę usługę nie zostaną przyznane.

Zadeklarowany 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**.

Liczba punktów zostanie obliczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

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 dokumentów potwierdzających kwalifikacje trenerskie, instruktorskie lub szkoleniowe;
6. kopie certyfikatów i zaświadczeń potwierdzających ukończone kursy specjalistyczne;
7. dokumenty potwierdzające udział w konferencjach, szkoleniach lub warsztatach, jeżeli mają podlegać punktacji;
8. dokumenty potwierdzające doświadczenie zawodowe, w szczególności świadectwa pracy, zaświadczenia, umowy, referencje, dokumenty potwierdzające prowadzenie działalności gospodarczej lub gabinetu albo inne dokumenty pozwalające na ustalenie okresu i zakresu doświadczenia;
9. dokument potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej albo oświadczenie o gotowości jej rozpoczęcia przed podpisaniem umowy;
10. kopię polisy OC albo oświadczenie o zobowiązaniu się do jej przedłożenia przed podpisaniem umowy;
11. koncepcję planowanej działalności na terenie Centrum Sportowo-Rekreacyjnego w Krokowej wraz z uproszczoną kalkulacją ekonomiczną potwierdzającą realność przedstawionych założeń, możliwość ponoszenia zaoferowanego czynszu oraz zapewnienia stabilności i ciągłości prowadzonej działalności;

12. proponowane dni i godziny świadczenia usług;
13. wykaz planowanego sprzętu, urządzeń i wyposażenia, które Oferent zamierza wykorzystywać w gabinecie;
14. opis planowanych zajęć grupowych, treningów indywidualnych, programów profilaktycznych lub innych usług dodatkowych;
15. 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;
16. 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;
17. Organizator postępowania może wezwać Oferenta do uzupełnienia braków formalnych, złożenia wyjaśnień lub przedłożenia oryginałów dokumentów do wglądu;
18. 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 **23 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 ortopedycznej, terapii manualnej, rehabilitacji pooperacyjnej i pourazowej oraz treningu prozdrowotnego w Centrum Sportowo-Rekreacyjnym w Krokowej. Nie otwierać przed dniem 23 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. została złożona w terminie;
 2. nie podlega odrzuceniu;
 3. spełnia wszystkie wymagania minimalne określone w zapytaniu ofertowym;
 4. uzyska pozytywną ocenę koncepcji prowadzenia działalności i kalkulacji ekonomicznej według zasady „spełnia – nie spełnia”;
 5. 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 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.