

Kraków, dnia 27 lipca 2011 r.

SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

dotycząca pisemnego przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Szpital Specjalistyczny im. Stefana Żeromskiego Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Krakowie, os. Na Skarpie 66, 31-913 Kraków, zwany dalej „Szpitalem”, na:

dzierżawę budynku położonego w Krakowie, os. Młodości 10, 31-908 Kraków, o łącznej powierzchni użytkowej 2.350 m².

Przetarg pisemny nieograniczony prowadzony będzie zgodnie z Regulaminem przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Krakowie, wydanym na podstawie § 5 ust. 3 pkt 1 uchwały nr LXXXVII/806/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 10.10.2001 r. w sprawie zasad zbywania, najmu lub dzierżawy nieruchomości samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej zmienionej uchwałą Nr XXXVI/324/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 stycznia 2004 r.

Do niniejszego przetargu nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.)

I. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY.

1. Oferent przedstawia ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w specyfikacji.
2. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, propozycje rozwiązań alternatywnych lub wariantowych nie będą brane pod uwagę.
3. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Oferta - pod rygorem jej unieważnienia - powinna być sporządzona w języku polskim oraz podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta.
5. Oferta powinna zawierać:
 - imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę firmy oraz jej siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
 - datę sporządzenia oferty,
 - proponowany czas trwania dzierżawy nieruchomości (do **20 lat**),
 - określenie profilu działalności,
 - NIP Oferenta,
 - oferowany czynsz dzierżawny za 1 m² powierzchni (netto),
 - wymagane dokumenty i oświadczenia.
6. Ofertę wraz ze wszystkimi załącznikami na ponumerowanych stronach należy umieścić w zapieczętowanej kopercie opatrzonej **danymi oferenta** oraz napisem:
„Przetarg na dzierżawę budynku położonego w Krakowie, os. Młodości 10, 31-908 Kraków, o łącznej powierzchni użytkowej 2.350 m².”
Oferty nie opisane w sposób odpowiedni nie będą otwierane.
7. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę (upoważnioną do reprezentowania oferenta).

II. WYMAGANIA WSTĘPNE STAWIANE OFERENTOM.

A. Do oferty należy dołączyć:

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru (jeżeli oferent podlega obowiązkowi wpisu do rejestru) celem potwierdzenia, że Oferent jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi.
2. Zaświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby (miejsca zamieszkania).
3. Oświadczenie o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Szpitala.
4. Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym budynku stanowiącego przedmiot dzierżawy oraz o gotowości zawarcia umowy w aktualnym stanie technicznym budynku i przystosowania budynku we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku oraz utrzymywania go w należytych stanie technicznym przez czas obowiązywania umowy.
5. Skróconą charakterystykę Oferenta wraz z opisem działalności, jaka będzie prowadzona w pomieszczeniach będących przedmiotem przetargu oraz zobowiązaniem, że jeśli Oferent prowadzić będzie działalność medyczną, to działalność ta nie będzie kolidować z działalnością medyczną prowadzoną przez Szpital w chwili ogłoszenia przetargu oraz nie będzie prowadzona w zakresie okulistyki, kardiologii, chorób zakaźnych, poradni endokrynologicznej, poradni noworodkowej.
6. Oświadczenie o proponowanym przez Oferenta okresie obowiązywania umowy dzierżawy (do **20 lat**).
7. Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią Regulaminu przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Krakowie oraz szczegółowymi warunkami przetargu w tym wzorem umowy, która stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej specyfikacji.
8. Oświadczenie, że oferent przyjmuje warunki przetargu określone w Regulaminie i specyfikacji bez zastrzeżeń.
9. Oświadczenie Oferenta zawierające zobowiązanie do zawarcia umowy w miejscu i czasie wskazanym przez Szpital.

B. Uzupełnienie oferty:

1. Oferent jest zobowiązany przedstawić wyżej wymienione dokumenty w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Oferenta (osobę upoważnioną do reprezentowania Oferenta). Każda kserokopia dokumentu wymaga takiego poświadczenia.
2. Komisja Przetargowa może zażądać przedstawienia dokumentu w formie oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii w przypadku, gdy przedstawiona przez Oferenta kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.
3. W przypadku braku któregokolwiek z dokumentów Komisja wezwie Oferenta do uzupełnienia oferty i wyznaczy w tym celu odpowiedni termin. W przypadku nie uzupełnienia oferty w wyznaczonym terminie oferta taka **zostanie odrzucona**.

III. USZCZEGÓLOWIENIE PRZEDMIOTU PRZETARGU.

A. Przedmiot przetargu:

1. Przedmiotem przetargu jest **dzierżawa budynku położonego w Krakowie, os. Młodości 10, 31-908 Kraków, o łącznej powierzchni użytkowej 2.350 m².**
2. Przedmiotem dzierżawy będzie cały wolno stojący, trzypiętrowy budynek (piwnica, parter, I piętro, II piętro, poddasze) – *rys. sytuacyjny załącznik nr 1.*
3. Cały parter o powierzchni 474 m² został niedawno poddany remontowi (2010/2011), mieści pomieszczenia biurowe.

B. Czynnosc:

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat z tytułu czynszu dzierżawnego zgodnie ze stawką czynszową ustaloną w drodze przetargu i nie niższą niż stawka wywoławcza. Stawka wywoławcza **za dzierżawę 1 m² powierzchni użytkowej wynosi 20 zł netto.**
2. Stawka czynszowa będzie waloryzowana raz w roku przy uwzględnieniu rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja ogłaszana przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
3. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej, o której mowa powyżej nastąpi nie wcześniej niż po dwóch latach obowiązywania umowy. Następne waloryzacje czynszu dzierżawnego dokonywane będą po upływie kolejnych rocznych okresów.

C. Opłaty eksploatacyjne:

1. Pomieszczenia wyposażone są w następujące instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, teletechniczną (na parterze).
2. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu, w szczególności z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków:
 - a) zimna woda – 2,93 zł/m³ netto, powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) odprowadzanie ścieków – 4 zł/m³ netto, powiększonej o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów o dostarczanie energii elektrycznej, wywóz odpadów komunalnych, dostarczanie usług telekomunikacyjnych oraz w zakresie centralnego ogrzewania i dostawy wody ciepłej.
4. Dzierżawca zobowiązany jest zainstalować na własny koszt liczniki pomiaru mediów.

D. Rozliczenia:

1. Należności z tytułu czynszu dzierżawnego oraz opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy ustalanych ryczałtowo, płatne będą z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT.
2. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy ustalone według wskazań liczników płatne będą z dołu w terminie 14 dni od daty dostarczenia wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT.
3. Czynnosc dzierżawny płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w wystawionej przez niego fakturze VAT.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe.

5. Wysokość opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy może ulec zmianie na skutek zmiany cen usług świadczonych Wydzierżawiającemu przez dostawców mediów oraz w przypadku zmiany wysokości stawek opodatkowania sprzedaży powyższych usług podatkiem VAT.

E. Obowiązki Wydzierżawiającego:

Wydzierżawiający obowiązany jest udostępnić nieruchomość zgłoszoną do przetargu do oglądu wszystkim Oferentom w celu zapoznania się przez nich z jej stanem technicznym i przydatnością użytkową oraz udzielać wszelkich informacji o nieruchomości (w godzinach pracy, tj. od poniedziałku do piątku w godz. od 8.00 do 13.00).

Osobą upoważnioną do kontaktu z Oferentami jest Kierownik Sekcji Budowlanej Instalacji Sanitarnych - Zbigniew Jastrzab - tel. 605 246 438.

F. Szczegółowe warunki dzierżawy określa wzór umowy dzierżawy stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszej specyfikacji.

IV. WADIUM

1. Oferent przystępujący do przetargu jest zobowiązany wnieść wadium w wysokości **9.480,00 zł** (słownie: dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych).
Wadium należy wpłacić gotówką w kasie Szpitala lub przelewem na rachunek bankowy Szpitala w **Deutsche Bank S.A. O/Kraków Nr 45 1910 1048 3400 2331 1121 0002** do godziny **12:00** ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień przetargu tj. do dnia **18.08.2011 r.** do godz. **12:00**.
Na dowodzie wpłaty wadium osoba przyjmująca jego wpłatę winna podać: oznaczenie przetargu oraz nazwę (nazwisko i imię) oferenta.
2. Osobie, która nie wygrała przetargu wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu, w wysokości 100 % wpłaconej kwoty, w miejscu dokonania wpłaty.
3. Wadium w wysokości 100 % jest zwracane również osobie, która wygrała przetarg, ale nie zawarła umowy z przyczyn, za które odpowiada Szpital. Osoba ta jest zobowiązana do ponownej wpłaty 100 % ustalonego wadium, w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o możliwości nawiązania stosunku dzierżawy, pod rygorem utraty prawa do zawarcia umowy.
4. Postanowienia pkt. 3 stosuje się odpowiednio do osoby, która wygrała przetarg, pod warunkiem zawarcia przez nią umowy dzierżawy w terminie 7 dni kalendarzowych od daty doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu.
5. Wadium nie podlega zwrotowi osobie, która przetarg wygrała, ale nie zawarła umowy w terminie określonym w pkt. 4 z przyczyn leżących po jej stronie.
6. W przypadku wycofania nieruchomości z przetargu po terminie wpłacenia wadium uczestnik przetargu uzyskuje zwrot pełnej kwoty wadium.
7. Zwrot wadium następuje na podstawie zaświadczenia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
8. Na pisemny wniosek osoby, która wygrała przetarg wadium może zostać przeznaczone w całości lub części na poczet czynszu.
9. Oferta nie zabezpieczona wadium zostanie przez Wydzierżawiającego odrzucona.

V. ZASADY OCENY OFERT

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta z najwyższą oferowaną stawką czynszową.

VI. ZASADY WYBORU OFERTY

1. Komisja Przetargowa dokona wyboru oferty, która odpowiada wymaganiom przedstawionym w specyfikacji oraz została uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane w pkt V kryterium.
2. Przetarg będzie ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta. W razie gdy do przetargu zgłoszona zostanie tylko jedna oferta Dyrektor Szpitala może przyjąć tę ofertę i nie unieważniać postępowania przetargowego, jeżeli Komisja Przetargowa stwierdzi, iż spełnia ona wymagania określone w Specyfikacji Przetargowej.
3. Osoba, która wygrała przetarg winna zawrzeć umowę w siedzibie Szpitala w terminie 7 dni kalendarzowych od daty zawiadomienia o wyniku przetargu, pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości.
4. W przypadku, gdy w terminie określonym w pkt 3 nie dojdzie do zawarcia umowy ze zwycięzcą przetargu, Szpital może zawrzeć umowę z oferentem, który złożył drugą według kolejności najkorzystniejszą ofertę.
5. Szpital odmówi zawarcia umowy z osobami wymienionym w pkt 3 i 4 w przypadku stwierdzenia, że osoby te zalegają z zapłatą należności za korzystanie z innej nieruchomości Szpitala lub należności na rzecz właściwego Urzędu Skarbowego lub Urzędu Gminy. Dopuszcza się zawarcie umowy z osobą posiadającą zaległości w uiszczeniu należności względem Urzędu Skarbowego lub Urzędu Gminy, jeżeli osoba ta uzyskała przewidzianą prawem zgodę na zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności, wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego lub jej należności podlegają restrukturyzacji na podstawie przepisów o restrukturyzacji należności publicznoprawnych od przedsiębiorców.
6. Nie nawiązanie stosunku dzierżawy z przyczyn określonych w pkt 5 skutkuje utratą wadium w całości.
7. Prace Komisji przetargowej podlegają zatwierdzeniu przez Dyrektora Szpitala.
8. Szpital może bez podawania przyczyn odstąpić od przeprowadzenia przetargu.
9. Szpital zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

VII. MIEJSCE SKŁADANIA OFERT

Ofertę w zapieczętowanej kopercie opatrzonej napisem jak w pkt. I. 6. Specyfikacji należy złożyć do dnia **19.08.2011 r. do godz. 10:00** w Kancelarii Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie, 31-913 Kraków, os. Młodości 10, 31-908 Kraków.

Oferta złożona po terminie zostanie zwrócona oferentowi bez otwierania.

VIII. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT

Komisyjne otwarcie ofert nastąpi na posiedzeniu Komisji Przetargowej **19.08.2011 r. o godz. 11:00** w Dziale Organizacyjno-Prawnym Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie, 31-913 Kraków, os. Młodości 10, 31-908 Kraków, pok. nr 102.

Oferent ma prawo być obecny przy otwieraniu kopert z ofertami.

IX. OBOWIĄZKI ZAMAWIAJACEGO

1. Przewodniczący po otwarciu ofert w części jawnej w obecności wszystkich Oferentów przekaze uczestnikom postępowania przetargowego informacje dotyczące:
 - liczby złożonych ofert,
 - imienia i nazwiska lub nazwy oferenta,
 - ceny wszystkich ofert,
2. Komisja Przetargowa po sprawdzeniu czy oferty zostały złożone w terminie dopuszcza do przetargu oferentów spełniających warunki, o których mowa w pkt II Specyfikacji.
3. W części niejawnej przetargu Komisja Przetargowa dokona oceny złożonych ofert i wybierze ofertę najkorzystniejszą.
4. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu, w którym określa:
 - 1/ termin i miejsce przetargu,
 - 2/ rodzaj przetargu,
 - 3/ adres i oznaczenie lokalu, na który był przeprowadzony przetarg,
 - 4/ liczbę osób dopuszczonych do przetargu,
 - 5/ imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) złożonych ofert wraz z podaniem kwot złożonych w ofercie, deklarowanych nakładów modernizacyjnych oraz rodzaju działalności podanych w ofertach.
5. Protokół Komisji Przetargowej zatwierdza Dyrektor Szpitala.
6. Zamawiający po rozstrzygnięciu wyników przetargu przekaze wszystkim Oferentom:
 - 1/. nazwę i siedzibę firmy, której ofertę uznano za najkorzystniejszą,
 - 2/. wysokość ceny wybranej oferty,
 - 3/. rodzaj działalności jaka będzie prowadzona w budynku będącym przedmiotem dzierżawy.
7. Umowa z Oferentem, którego ofertę uznano za najkorzystniejszą zostanie zawarta po zakończeniu postępowania przetargowego i zatwierdzeniu wyników przetargu przez Dyrektora Szpitala.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Specyfikacją zastosowanie ma Regulamin przetargu na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości Szpitala Specjalistycznego im. S. Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie.

X. ŚRODKI ODWOŁAWCZE

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.
2. Skargę można wnieść do Dyrektora Szpitala w terminie 3 dni roboczych licząc od dnia zawiadomienia o wyniku przetargu. Dyrektor Szpitala może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.
3. Uznając skargę za uzasadnioną Dyrektor Szpitala nakazuje powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Zatwierdzam: