

WARUNKI NIEOGRANICZONEGO PISEMNEGO PRZETARGU
NA DZIERŻAWĘ NA OKRES 10 LAT, PMIESZCZEŃ
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 500,40 M²
ZLOKALIZOWANYCH NA NISKIM PARTERZE W BUDYNKU „D” PRZY
UL. ŁOPUSKIEGO 31-33 W KOŁOBRZEGU ORAZ SIEDMIU MIEJSC
PARKINGOWYCH, W CELU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI
MEDYCZNEJ Z ZAKRESU HEMODIALIZY

Wydzierżawiający:
Regionalny Szpital w Kołobrzegu
78-100 Kołobrzeg ul. Łopuskiego 31-33

I. Podstawa prawna przetargu:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020, poz. 1740, z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2020, poz. 295, z późn. zm.);
3. Uchwała nr 1269/11 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 9 sierpnia 2011 roku w sprawie zasad i trybu postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz pozostałych wojewódzkich osób prawnych, dla których Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego pełni funkcję podmiotu tworzącego lub nadzorującego przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości (zmieniona uchwałami Nr 178/12 z dnia 3 lutego 2012 r., Nr 1238/12 z dnia 25 lipca 2012 r. oraz Nr 609/14 z dnia 16 kwietnia 2014 r.);
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. 2014 r., poz. 1490).
5. Uchwała nr 1517/20 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na przetargowe wydzierżawienie przez Regionalny Szpital w Kołobrzegu pomieszczeń o powierzchni użytkowej 500,40 m² oraz siedmiu miejsc parkingowych w celu prowadzenia działalności medycznej z zakresu hemodializy.

II. Forma przetargu:

Przetarg pisemny nieograniczony

Sprawdzenie przez wydzierżawiającego kompletności dokumentów złożonych wraz z ofertą i ich poprawności formalno – prawnej. Sprawdzenie wiarygodności i sytuacji ekonomicznej firm przystępujących do przetargu, ogólnych informacji o ofercie, propozycji dzierżawy. Wybór oferenta na podstawie propozycji finansowej przedstawionej według warunków określonych przez wydzierżawiającego.

III. Opis przedmiotu przetargu:

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa na okres 10 lat, pomieszczeń o łącznej powierzchni 500,40 m² zlokalizowanych na niskim parterze w budynku „D” przy ul. Łopuskiego 31-33 w Kołobrzegu oraz siedmiu miejsc parkingowych, w celu prowadzenia działalności medycznej z zakresu hemodializy.
2. **Dzierżawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres umowy kontrakt NFZ na świadczenia z zakresu hemodializy.**
3. Wydzierżawiający jest prawnym użytkownikiem nieruchomości położonych przy ul. Łopuskiego 31-33 w Kołobrzegu, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze: KO1L/00030668/4 – nieruchomość zabudowana, działka nr 52/10, obręb 11.
4. Zakładany okres dzierżawy – 10 lat.

IV. Wymagania Wydierżawiającego:

W postępowaniu mogą brać udział podmioty, które:

1. Wymienione są w art. 4 ust 1 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2020, poz. 295, z późn. zm.).
2. Posiadają uprawnienia i doświadczenie w udzielaniu pacjentom świadczeń dializacyjnych, krajowe lub/i międzynarodowe (minimum dwuletnia działalność w tym zakresie);
3. Zobowiązują się do prowadzenia działalności w zakresie hemodializy w istniejących pomieszczeniach stacji dializ (wraz z wyposażeniem) w terminie od 28.04.2021;
4. Oświadczają, że wyposażą stację dializ w sprzęt medyczny oraz pozostałe wyposażenie niezbędne do wykonywania świadczeń dializacyjnych zapewniający prawidłowe udzielanie świadczeń zgodnie z wymogami prawnymi w tym zakresie i wymaganiami Narodowego Funduszu Zdrowia;
5. Oświadczają, że nie zaprzestaną działalności ani nie przełożą praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot przed upływem 10 lat od daty jej podpisania, pod rygorem rozwiązania umowy bez zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych i przełożą przedmiot umowy z powrotem do Wydierżawiającego;
6. Zapewnią bezpieczny dla pacjentów harmonogram przejmowania zadań w zakresie hemodializy;
7. Zadeklarują podpisanie z **Wydierżawiającym** umowy gwarantującej zabezpieczenie interesu **Wydierżawiającego** (gwarantującą zakup przez **Dzierżawcę** usług diagnostycznych, medycznych i pomocniczych oferowanych przez Regionalny Szpital w Kołobrzegu – według cennika obowiązującego u **Wydierżawiającego**);
8. Zadeklarują zawarcie porozumienia o zakazie konkurencji pomiędzy Regionalnym Szpitalem w Kołobrzegu a **Dzierżawcą** – załącznik do umowy;
9. Zaoferują miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie minimum 32 złotych netto za 1 m² dzierżawionej powierzchni, czynsz nie uwzględnia kosztów mediów – warunki mediów i sposób kalkulacji będą zawarte w stosowniej umowie;
10. Zaoferują czynsz dzierżawny za 7 miejsc parkingowych w kwocie 1 000,00 złotych netto miesięcznie.
11. Oświadczają, że nie zaprzestaną działalności gospodarczej na dzierżawionej powierzchni, ani nie przełożą praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot przed upływem okresu wykonywania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
12. Oświadczają, że znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłową realizację zadań, dla których przedmiot przetargu jest przeznaczony.
13. Wykonają własnym staraniem i na własny koszt wszelkie konieczne prace związane z adaptacją powierzchni użytkowej na potrzeby wykonywanej działalności gospodarczej. Szczegółowe warunki współpracy zawarte są we wzorze umowy.

V. Dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu przetargowym:

Do oferty należy dołączyć niżej wymienione dokumenty:

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert;
2. Aktualna informacja z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności wszystkich urzędujących członków władz wymienionych w przedłożonym dokumencie rejestrowym wystawiona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert;
3. Aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające odpowiednio, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji

- właściwego organu, wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
4. Polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej;
 5. Wypis z właściwego rejestru potwierdzający prowadzenie podmiotu leczniczego;
 6. Informację o dotychczasowej działalności Oferenta odnośnie przejętych lub utworzonych stacji dializ z podaniem liczby osób dializowanych w danym ośrodku poparte opiniami szpitali będących pierwotnymi właścicielami stacji dializ,
 7. Oświadczenie, że Oferent nie zaprzestanie działalności ani nie przekaze praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot przed upływem 10 lat od daty jej podpisania, pod rygorem rozwiązania umowy bez zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych;
 8. Oświadczenie, że Oferent wyposaży stację dializ w sprzęt medyczny oraz pozostałe wyposażenie niezbędne do wykonywania świadczeń dializacyjnych zapewniający prawidłowe udzielanie świadczeń zgodnie z wymogami prawnymi w tym zakresie i wymaganiami Narodowego Funduszu Zdrowia;
 9. Dokumenty zawierające referencje poświadczające doświadczenie i jakość świadczonych usług potwierdzone referencjami Dyrektorów Szpitali, Konsultantów Regionalnych, NFZ itp.;
 10. Formularz ofertowy według wzoru – załącznik nr 1;
 11. Inne oświadczenia i deklaracje potwierdzające spełnianie pozostałych warunków, o których mowa w pkt. V.

W/w dokumenty muszą być złożone w oryginale lub kopii potwierdzonej przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta za zgodność z oryginałem.

VI. Opis sposobu przygotowania oferty:

A. Wymagania podstawowe

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Ofertę należy przygotować ściśle według wymagań określonych w niniejszych warunkach;
3. Oferta musi być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania oferenta. Oznacza to, iż jeżeli z dokumentu określającego status prawny oferenta lub z pełnomocnictwa wynika, iż do reprezentowania oferenta upoważnionych jest łącznie kilka osób, dokumenty wchodzące w skład oferty muszą być podpisane przez wszystkie te osoby;
4. Upoważnienie osób podpisujących ofertę do jej podpisania musi bezpośrednio wynikać z dokumentów dołączonych do oferty. Oznacza to, że jeżeli upoważnienie takie nie wynika wprost z dokumentu stwierdzającego status prawny oferenta (odpisu z właściwego rejestru lub zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej) to do oferty należy dołączyć oryginał lub poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię stosownego pełnomocnictwa wystawionego przez osoby do tego upoważnione;
5. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

B. Forma oferty

1. Oferta musi być sporządzona w języku polskim, w jednym egzemplarzu. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane w formie oryginału, odpisu, wypisu, wyciągu lub kopii wraz z tłumaczeniem na język polski, sporządzonym przez tłumacza przysięgłego;
2. Całość oferty powinna być złożona w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompilowanie;
3. Wszystkie zapisane strony oferty powinny być ponumerowane. Strony te powinny być parafowane przez osobę (lub osoby, jeżeli do reprezentowania oferenta upoważnione są dwie lub więcej osób) podpisującą (podpisujące) ofertę zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny oferenta lub treścią załączonego do oferty pełnomocnictwa;

4. Dokumenty wchodzące w skład oferty mogą być przedstawiane w formie oryginałów lub poświadczonych przez oferenta za zgodność z oryginałem kopii. Oświadczenia sporządzane na podstawie wzorów stanowiących załączniki do niniejszych warunków powinny być złożone w formie oryginału. Zgodność z oryginałem wszystkich zapisanych stron kopii dokumentów wchodzących w skład oferty musi być potwierdzona przez osobę (lub osoby, jeżeli do reprezentowania oferenta upoważnione są dwie lub więcej osób) podpisującą (podpisujące) ofertę zgodnie z treścią dokumentu określającego status prawny oferenta lub treścią załączonego do oferty pełnomocnictwa;
5. Wydzierżawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu wyłącznie wtedy, gdy złożona przez oferenta kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi uzasadnione wątpliwości co do jej prawdziwości, a Wydzierżawiający nie może sprawdzić jej prawdziwości w inny sposób.

VII. Miejsce, termin i sposób złożenia oferty:

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie wydzierżawiającego w Kołobrzegu, ul. Łopuskiego 31-33, w **pokoju nr 11 (Zamówienia Publiczne)** w nieprzekraczalnym terminie: **do dnia 11.03.2021 roku, do godziny 12:00.**
2. Ofertę należy złożyć w nieprzejrzystej i zamkniętej kopercie lub opakowaniu. Koperta powinna być zaadresowana do wydzierżawiającego w następujący sposób:

Regionalny Szpital w Kołobrzegu

ul. Łopuskiego 31-33

78-100 Kołobrzeg

z dopiskiem: „Oferta na dzierżawę powierzchni użytkowej – z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej z zakresu hemodializy – nie otwierać przed 15 marca 2021 r., godz. 13:00”.

3. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie wydzierżawiającego w Kołobrzegu, ul. Łopuskiego 31-33, w **sali konferencyjno-szkoleniowej „04”** w dniu **15.03.2021 roku o godzinie 13:00.**
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki niezachowania przez oferentów warunków przetargu.

VIII. Tryb otwarcia ofert:

1. W części jawnej przetargu komisja przetargowa:
 - a) stwierdzi prawidłowość ogłoszenia o przetargu;
 - b) ustali liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdzi czy wadła zostały wpłacone;
 - c) ustali, czy oferty wpłynęły w terminie przewidzianym w ogłoszeniu,
 - d) otworzy koperty z ofertami i sprawdzi ich kompletność oraz po weryfikacji - zakwalifikuje je do części niejawnej przetargu;
 - e) przyjmie wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;
 - f) zawiadomi oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu;
 - g) zawiadomi oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
2. W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
3. W terminie do 3 dni od daty zamknięcia przetargu uczestnicy postępowania zostaną powiadomieni pisemnie o jego wyniku.
4. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, będzie zawiadomiony o terminie i miejscu zawarcia umowy dzierżawy, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. Termin zawarcia umowy wyznaczony będzie na co najmniej 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

IX. Ocena złożonych ofert:

1. Oceny złożonych ofert dokona komisja przetargowa powołana zarządzeniem przez Dyrektora Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu.
2. Oceny będą dokonywane według kryterium:

- 1) wysokość stawki czynszu dzierżawnego (miesięcznego) netto za 1 m² dzierżawionej powierzchni + podatek VAT wg obowiązującej stawki (cena oferowana nie obejmuje zryczałtowanych kosztów mediów, podatku od nieruchomości, czynszu za miejsca parkingowe itp. – wskazanych w załączniku nr 1 do umowy) – **waga kryterium - 50 %**.

Liczba punktów dla kryterium czynszu dzierżawnego będzie liczona wg wzoru:

$$D = \frac{\text{Czynsz dzierżawny badanej oferty}}{\text{Najwyższy zaoferowany czynsz dzierżawny}} \times 50\text{pkt}$$

- 2) Cena za hemodializę,- zł netto (słownie: złotych) za każde udzielone świadczenie hemodializy jeżeli nie będzie ono rozliczone przez Przyjmującego zamówienie z NFZ zgodnie z obowiązującymi przepisami – waga kryterium - 50 %.

Liczba punktów dla kryterium ceny za hemodializę będzie liczona wg wzoru:

$$C = \frac{\text{Cena za hemodializę najtańszej oferty}}{\text{Cena za hemodializę badanej oferty}} \times 50\text{pkt}$$

Wybrana zostanie oferta, która przedstawiać będzie najkorzystniejszy bilans kryteriów określonych powyżej.

X. Wadium:

1. Oferenci winni wnieść w terminie przewidzianym dla złożenia oferty wadium w wysokości 135 000,00 zł (**słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych**)
2. Wadium należy wnieść na rachunek bankowy Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu prowadzony w Banku Millennium S.A. o numerze **30 1160 2202 0000 0000 6174 7845** w terminie do **11.03.2021 r.** Kopię dowodu wniesienia wadium należy dołączyć do formularza ofertowego;
3. Wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zamknięciu przetargu nie później niż przed upływem 3 dni (bez odsetek);
4. Wadium uczestnika, który wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet opłat z tytułu czynszu dzierżawnego za kolejne miesiące dzierżawy, aż do czasu wyczerpania środków finansowych wpłaconych jako wadium.
5. Uchylenie się od zawarcia umowy dzierżawy spowoduje przepadek wadium.

XI. Skargi:

Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do organu założycielskiego na adres: Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego Urząd Marszałkowski w Szczecinie, Wydział Zdrowia, ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin lub za pośrednictwem Organizatora przetargu.

Skargę wnosi się najpóźniej w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wynikach przetargu. W przypadku wniesienia skargi dalsze czynności związane z zakończeniem postępowania ulegają wstrzymaniu.

XII. Informacje uzupełniające:

Szczegółowe informacje dotyczące powierzchni użytkowej przeznaczonej do dzierżawy (m.in. rzuty techniczne holi) znajdują się w siedzibie Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu ul. Łopuskiego 31-33 pokój nr 11 – Zamówienia Publiczne – p. Monika Derwisz tel. (94) 35 30 262.

XIII. Zastrzeżenia

Regionalny Szpital w Kołobrzegu zastrzega sobie prawo odwołania bądź unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, a także ma prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Załącznik nr 1 – formularz ofertowy.

Załącznik nr 2 – Oświadczenie o spełnianiu warunków wymaganych w art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2020, poz. 295, z późn. zm.).

Załącznik nr 3 – Oświadczenie, że Oferent nie zaprzestanie działalności, ani nie przekaze praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot przed upływem okresu wykonywania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Załącznik nr 4 – Oświadczenie, że Oferent własnym staraniem i na własny koszt wykona konieczne prace związane z adaptacją, modernizacją i wyposażeniem Stacji Dializ oraz, iż Stacja Dializ będzie spełniała wymogi przewidziane w rozporządzeniu z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą oraz wymogi Narodowego Funduszu Zdrowia.

Załącznik nr 5 - Oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń, których część powierzchni użytkowej będzie przedmiotem dzierżawy oraz regulaminem i warunkami przetargu, a przystępując do przetargu wyraża zgodę na wszystkie skutki z tym związane i nie wnosi żadnych zastrzeżeń względem stanu przedmiotu dzierżawy oraz regulaminu i warunków przetargu.

Załącznik nr 6 - Oświadczenie, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.

Załącznik nr 7 – Wzór umowy dzierżawy wraz z załącznikami:

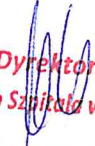
Załącznik nr 1 – zestawienie opłat wchodzących w skład umowy dzierżawy.

Załącznik nr 2 – Umowa na usługi medyczne

Załącznik nr 3 – Umowa na usługi medyczne z zakresu hemodializy

DYREKTOR

Kołobrzeg, dnia 13 stycznia 2021 roku.


Dyrektor
Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu
mgr Małgorzata Grubecka