

WARUNKI PRZETARGU (WP)

Znak sprawy: DZP.240.30.2023

„Najem nieruchomości przy ul. Św. Jana 9 na potrzeby świadczenia usług medycznych, w postaci zorganizowania i prowadzenia stacji dializ oraz poradni nefrologicznej”

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone w trybie przetargu na podstawie art. Art.
70¹. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r – Kodeks cywilny (Dz.U.2022.1360 t.j.).

Zatwierdził:

Szpital Pomnik Chrztu Polski
Mgr inż. Zbigniew Beneda
Z-CA DYREKTORA
Ds. Ekonomiczno – Eksploatacyjnych

Gniezno, dnia 2023-07-10

Informacja o Warunkach Przetargu na wynajem:

- a) pomieszczenia w budynku „A” w Szpitalu Pomnik Chrztu Polski w Gnieźnie przy ulicy Św. Jana, na działce o numerze ewidencyjnym 65 KM 19, o powierzchni ok 976 m², zgodnie z rzutem załączonym do Umowy, który stanowi Załącznik nr 1;
- b) pomieszczeń na magazyn o powierzchni 32,10 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie na potrzeby stacji dializ
- c) części nieruchomości gruntowej o 1010 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie z przeznaczeniem na parking (zwany dalej: „Parking”), zgodnie z planem sytuacyjnym stanowiącym Załącznik nr 2; na potrzeby świadczenia usług medycznych, w postaci zorganizowania i prowadzenia stacji dializ oraz poradni nefrologicznej.

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu a jego przedmiotem jest wybór najemcy w celu prowadzenia działalności świadczenia usług medycznych, w postaci zorganizowania i prowadzenia stacji dializ oraz poradni nefrologicznej.

Załącznikami do niniejszych Warunków Przetargu (dalej również „WP”) są:

Załącznik nr 1: Rzut lokalu

Załącznik nr 2: Plan sytuacyjny Parkingu

Załącznik nr 3: Zakres robót obejmujących budowę Parkingu

Załącznik nr 4: Wzór umowy najmu

Załącznik nr 5: Formularz „Oferta”

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Szpital Pomnik Chrztu Polski w Gnieźnie, adres: ul. św. Jana 9, 62-200 Gniezno (zwany dalej „Wynajmującym”), zaprasza do składania Ofert w przetargu, którego przedmiotem jest najem nieruchomości:

- 1.1.1. pomieszczenia w budynku „A” w Szpitalu Pomnik Chrztu Polski w Gnieźnie przy ulicy Św. Jana, na działce o numerze ewidencyjnym 65 KM 19, o powierzchni ok. 976 m²;
- 1.1.2. pomieszczeń na magazyn o powierzchni 32,10 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie na potrzeby stacji dializ;
- 1.1.3. części nieruchomości gruntowej o powierzchni 1010 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie z przeznaczeniem na parking (zwany dalej: „Parking”)

na potrzeby świadczenia usług medycznych, w postaci zorganizowania i prowadzenia stacji dializ oraz poradni nefrologicznej.

2. TRYB POSTĘPOWANIA

- 2.1. Przetarg jest jednoetapowy. Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i nie podlega ustawie prawo zamówień publicznych. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim.
- 2.2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podawania przyczyn lub do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z Ofert.
- 2.3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści Informacji o Warunkach Przetargu w terminach określonych w niniejszym dokumencie.

3. DEFINICJE

3.1. Ilekczo w Informacji o Warunkach Przetargu mowa jest o:

- 3.1.1. „WP” – należy przez to rozumieć niniejsze Warunki Przetargu;
- 3.1.2. „Wynajmującym” – należy przez to rozumieć Szpital Pomnik Chrztu Polski;
- 3.1.3. „Ofierencie/Ofierentach” - należy przez to rozumieć podmiot/podmioty (osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości

prawnej, której prawo przyznaje zdolność prawną), którzy złożyli Oferty w ramach niniejszego postępowania.

- 3.1.4. „Najemca” - należy przez to rozumieć Oferenta/Oferentów, którzy złożyli Oferty i z którymi Wynajmujący zawarł umowę najmu;
- 3.1.5. „Ofercie” - należy przez to rozumieć ofertę złożoną w ramach niniejszego postępowania przez Oferenta.
- 3.1.6. „Najkorzystniejszej ofercie” - należy przez to rozumieć Ofertę, która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny dokonywanej zgodnie z warunkami przetargu
- 3.1.7. „Czynszu ” - należy przez to rozumieć stały miesięczny czynsz najmu, którego wysokość określona będzie w Ofercie.
- 3.1.8. „Czynszu płatnego z góry” – należy przed to rozumieć zaoferowaną przez Najemcę zapłatę czynszu z góry, za okresy roczne. Czynsz płatny z góry będzie płatny wraz z pierwszym należnym czynszem.

4. PRZEDMIOT NAJMU

4.1. Przedmiotem najmu są:

- 4.1.1. pomieszczenia w budynku „A” w Szpitalu Pomnik Chrztu Polski w Gnieźnie przy ulicy Św. Jana, na działce o numerze ewidencyjnym 65 KM 19, o powierzchni ok 976 m², zgodnie z rzutem załączonym do Umowy, który stanowi Załącznik nr 1;
- 4.1.2. pomieszczenia na magazyn o powierzchni 32,10 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie na potrzeby stacji dializ
- 4.1.3. część nieruchomości gruntowej o powierzchni 1010 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie z przeznaczeniem na parking (zwany dalej: „Parking”), zgodnie z planem sytuacyjnym stanowiącym Załącznik nr 2 wraz z obowiązkiem wykonywania robót budowlanych Parkingu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

5. OKRES NAJMU i JEJ PODSTAWOWE WARUNKI

- 5.1. Umowa najmu zostanie zawarta na czas określony 15 (piętnaście) lat od dnia przekazania Przedmiotu najmu.
- 5.2. Najemca będzie zobowiązany, w terminie wskazanym w umowie, do przeprowadzenia robót budowlanych Parkingu.
- 5.3. Wymagania Wynajmującego odnośnie robót budowlanych Parkingu znajdują się w Załączniku nr 3 do Warunków Przetargu.
- 5.4. Najemca będzie płacił Wyzierżawiającemu Czynsz w wysokości określonej w umowie najmu oraz Czynsz płatny z góry za ilość lat wskazanych w ofercie.

6. SPRAWDZENIE PRZEDMIOTU NAJMU

- 6.1. Wynajmujący oczekuje i wymaga od wszystkich podmiotów, biorących udział w przetargu, dokładnego i wnikliwego zbadania przedmiotu najmu. Po zawarciu umowy najmu, powoływanie się przez Najemcę na niezgodność stanu faktycznego z otrzymaną dokumentacją lub posiadaną wiedzą na temat stanu faktycznego nieruchomości, nie będzie uwzględniane (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie najmu).
- 6.2. Każdy podmiot zainteresowany udziałem w przetargu może obejrzeć Przedmiot najmu, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Wynajmującym.
- 6.3. Wynajmujący na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego przetargiem, udostępni dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące przedmiotów najmu. Pisemny wniosek zawierał będzie m.in. oświadczenie, podpisane przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania danego podmiotu, potwierdzające, iż podmiot zainteresowany udziałem w przetargu spełnia warunki określone w punkcie 7 poniżej.

7. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

7.1. Podmioty, chcące złożyć Ofertę w niniejszym postępowaniu, powinny spełniać łącznie następujące warunki:

- 7.1.1. nie ogłoszono ich upadłości lub nie otwarto w stosunku do nich likwidacji lub upadłości, z wyjątkiem podmiotów, które po ogłoszeniu upadłości zawarły układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego;
- 7.1.2. nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- 7.1.3. posiadają minimum 5 lat doświadczenia w prowadzeniu podmiotu leczniczego w zakresie wskazanym w warunkach przetargu oraz udzielania świadczeń zdrowotnych na podstawie umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia (licząc wstecz od terminu składania Ofert);
- 7.1.4. posiadają aktualną umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia na udzielania świadczeń zdrowotnych objętych przetargiem na okres nie krótszy niż 5 lat lub na czas nieokreślony.

8. DOKUMENTY WYMAGANE DLA POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WYMAGAŃ DO UDZIAŁU W PRZETARGU.

8.1. Wraz z Ofertą należy złożyć następujące dokumenty (w oryginałach lub kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu składającego wniosek, z tym zastrzeżeniem, iż na żądanie Wynajmującego należy okazać do wglądu - i sporządzenia odpisu - oryginał):

- 8.1.1. odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej; przedstawiony dokument nie może być wystawiony wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert,
- 8.1.2. zaświadczenia wystawione przez właściwe organy administracji publicznej, potwierdzające brak zaległości w regulowaniu zobowiązań publiczno-prawnych (podatki oraz składki na ubezpieczenie społeczne), zaświadczenie nie może być wystawione wcześniej niż trzy miesiące przed terminem składania Ofert;
- 8.1.3. oświadczenie o posiadaniu 5 lat doświadczenia w prowadzeniu podmiotu leczniczego w zakresie wskazanym w warunkach przetargu oraz udzielania świadczeń zdrowotnych na podstawie umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia (licząc wstecz od terminu składania Ofert);
- 8.1.4. oświadczenie po posiadaniu aktualnej umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia na udzielania świadczeń zdrowotnych objętych przetargiem na okres nie krótszy niż 5 lat lub na czas nieokreślony

8.2. Jeżeli o zawarcie umowy najmu ubiegać się będzie kilka podmiotów działających wspólnie (Konsorcjum), dokumenty, o których mowa w pkt 8.1.1 i 8.1.2 powyżej powinny zostać złożone przez każdego uczestnika konsorcjum, zaś pozostałe dokumenty, powinny dotyczyć któregośkolwiek z członków Konsorcjum.

8.3. Reprezentant Konsorcjum ma obowiązek dołączyć do Oferty dokument (w oryginale lub poświadczonym notarialnie odpisie), z treści którego wynikać będzie jego umocowanie do działania w imieniu uczestników konsorcjum.

9. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT.

- 9.1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem Oferty obciążają Oferenta.
- 9.2. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim i podlega prawu polskiemu. Do czynności stron stosuje się przepisy prawa polskiego.
- 9.3. Oferta oraz wszystkie dokumenty wymagane w WP powinny być złożone w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w języku innym niż język polski powinny być złożone wraz

z ich tłumaczeniem na język polski poświadczonym za zgodność przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta. W razie wątpliwości, co do treści tłumaczeń Wynajmujący może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego. W przypadku gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych wystawianych przez instytucje zagraniczne Wynajmujący dopuszcza teksty sporządzone w języku angielskim. Także w takim przypadku, Oferent przedkłada poświadczone przez siebie tłumaczenie tekstu gwarancji. Również w razie wątpliwości, co do tłumaczenia gwarancji, Wynajmujący może zażądać tłumaczenia dokumentów lub ich części przez tłumacza przysięgłego.

9.4. Oferta powinna zawierać:

9.4.1. wypełniony Formularz „Oferta” stanowiący załącznik nr 5 do WP.

9.4.2. dokumenty wskazane w pkt 8.1 WP;

9.5. Oferent może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie przed upływem terminu do składania ofert. W takim przypadku zmieniona Oferta powinna być doręczona Wydierżawiającemu przed upływem terminu do składania ofert.

9.6. Oferta wraz z załącznikami i wszystkimi dokumentami powinna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. Oryginał lub poświadczony przez notariusza, za zgodność z oryginałem, odpis dokumentu upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego do występowania w imieniu uczestnika przetargu w toku niniejszego postępowania, powinien być dołączony do Oferty, o ile umocowanie do działania w imieniu uczestnika przetargu nie wynika z innych dokumentów złożonych przez uczestnika przetargu.

9.7. Wszystkie strony Oferty powinny być ponumerowane i parafowane przez Oferenta oraz trwale związane w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.

9.8. Oferta - w tym załączniki - muszą być sporządzone w formie pisemnej (tzn. z własnoręcznym podpisem), w sposób czytelny - pismem maszynowym lub inną trwałą techniką. Nie dopuszcza się składania Ofert w formie elektronicznej ani za pośrednictwem faksu.

9.9. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście Oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta, z zachowaniem postanowień pkt. 9.6 warunków przetargu.

9.10. Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu oznaczonym nazwą firmy i adresem Oferenta.

10. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.

10.1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Wynajmującego w terminie **do 8 sierpnia 2023 roku do godz. 12.00**

10.2. W odniesieniu do ofert przesyłanych do Wynajmującego za pośrednictwem poczty lub przesyłką kurierską, decyduje data i godzina dostarczenia Oferty do siedziby Wynajmującego.

10.3. Oferta otrzymana przez Wynajmującego po terminie wskazanym w pkt 10.1. zostanie zwrócona Oferentowi bez otwierania.

10.4. Wynajmujący przewiduje otwarcie Ofert, w dniu, w którym upływa termin na złożenie Ofert, tj. **8 sierpnia 2023 roku o godz. 12.05**, w siedzibie Wynajmującego. Podczas otwarcia Wynajmujący poinformuje o podmiotach, które złożyły Oferty oraz o zaproponowanych stawkach Czynszu i Czynszu płatnego z góry. Wynajmujący nie będzie udostępniać, na żądanie Oferentów, załączników innych niż formularze ofertowe.

11. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.

11.1. Termin związania ofertą wynosi 100 dni.

11.2. Oferent, samodzielnie lub na wniosek Wynajmującego, może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Wynajmujący może tylko raz, co najmniej na trzy dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 50 dni. Wraz z przedłużeniem terminu związania ofertą, nastąpi przedłużenie ważności wadium.

- 11.3. Wynajmujący przewiduje zawarcie umowy z wybranym Oferentem w ciągu 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu, z opcją przedłużenia tego terminu o najwyżej 30 (trzydzieści) kolejnych dni.

12. KRYTERIA WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT

- 12.1. Po upływie terminu do składania Ofert, Wynajmujący dokona oceny złożonych dokumentów, w tym Ofert, pod względem formalnym i merytorycznym. W razie stwierdzenia błędów lub innych braków bądź niejasności złożonych dokumentach, Wynajmujący wezwie Oferenta do ich uzupełnienia wyznaczając stosowny termin na uzupełnienie, nie krótszy niż 3 dni robocze. W przypadku nieuzupełnienia dokumentów we wskazanym terminie, Wynajmujący wykluczy Oferenta, który takie materiały przetargowe złożył.
- 12.2. Niezależnie od powyższego, Wynajmujący może wezwać Oferenta, do udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów, wyznaczając stosowny termin na udzielenie odpowiedzi, nie krótszy niż 3 dni robocze.
- 12.3. Wynajmujący odrzuci Ofertę, jeżeli Oferent nie spełnia wymagań niezbędnych do udziału w przetargu, określonych w warunkach przetargu, oraz jeżeli Oferta:
- 12.3.1. nie odpowiada warunkom IWP lub nie została uzupełniona w wyznaczonym terminie,
 - 12.3.2. została złożona po terminie, wskazanym w punkcie 10.1,
- 12.4. Na żądanie Oferenta, którego Oferta została odrzucona, Wynajmujący prześle pisemne uzasadnienie swojej decyzji.
- 12.5. Jedynym Kryterium oceny Ofert w niniejszym postępowaniu jest kryterium finansowe tj. wysokość Czynszu oraz Czynszu płatnego z góry oferowanego przez Oferentów.
- 12.6. Oferent składa ofertę zapłaty:
- 12.6.1. miesięcznego Czynszu netto lokalu, nie niższego jednak niż: 55 zł netto miesięcznie;
 - 12.6.2. miesięcznego Czynszu netto magazynu, nie niższego jednak niż: 17 zł netto miesięcznie;
 - 12.6.3. miesięcznego Czynszu netto parkingu, nie niższego jednak niż: 10 zł netto miesięcznie;
 - 12.6.4. czynszu płatnego z góry podając liczbę lat objętych zapłatą.
- 12.7. Najwyższa stawka Czynszu miesięcznego lokalu oznacza przyznanie ofercie 40 pkt-ów;
- 12.8. Najwyższa stawka Czynszu miesięcznego Parkingu oznacza przyznanie ofercie 20 pkt-ów
- 12.9. Najwięcej rocznych okresów zapłaty czynszu z góry oznacza przyznanie ofercie 40 pkt-ów.
- 12.10. Punkty dla pozostałych ofert przyznawane będą wprost proporcjonalnie do maksymalnych wartości wskazanych w pkt. 12.7, 12.8 i 12.9.

13. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

- 13.1. Ofertą Najkorzystniejszą jest Oferta która uzyskała najwyższą ilość punktów w ramach oceny końcowej oraz nie została odrzucona zgodnie z warunkami przetargu;
- 13.2. W przypadku, gdy dwie lub więcej Ofert uzyskały równą ilość punktów, Wynajmujący pisemnie wystąpi do tych Oferentów o złożenie kolejnych, pisemnych ofert dogrywkowych, które jednakże nie mogą zawierać proponowanej wysokości Czynszu miesięcznego lub płatnego z góry w równej lub niższej, niż zaoferowane w pierwotnych Ofertach. Spośród tak złożonych Ofert zostanie wybrana Oferta Najkorzystniejsza. Termin na złożenie ofert dogrywkowych wyznacza Wynajmujący, nie będzie on jednak krótszy niż 7 (siedem) dni.

14. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ

- 14.1. Wynajmujący na swojej stronie internetowej <https://bip.szpitalpomnik.pl/> (zakładka konkursy ofert) umieszcza ogłoszenie o przetargu, treść niniejszych warunków przetargu wraz z załącznikami, pytania oraz odpowiedzi dotyczące WP, a także informacje dotyczące ewentualnej zmiany treści WP. Ponadto, po zakończeniu przetargu, Wynajmujący umieści na stronie internetowej jego wyniki.
- 14.2. Osobą upoważnioną do kontaktów z uczestnikami przetargu w sprawach związanych z niniejszym postępowaniem przetargowym jest:
 - 14.2.1. w sprawach proceduralnych: Tomasz Turajski, tel. 61 222 83 23, e-mail tomasz.turajski@szpitalpomnik.pl
 - 14.2.2. w sprawach merytorycznych: Anna Nowaczyk, tel. 61 222 82 13, e-mail anna.nowaczyk@szpitalpomnik.pl.
- 14.3. Wszelką korespondencję dotyczącą niniejszego postępowania przetargowego należy składać osobiście lub przysyłać pocztą poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres Wynajmującego.
- 14.4. W związku z przygotowywaniem Oferty, zainteresowany podmiot może zwrócić się do Wynajmującego o wyjaśnienie istotnych wątpliwości dotyczących treści WP. Wniosek o udzielenie wyjaśnień powinien zawierać zwięzłe uzasadnienie wątpliwości. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Wynajmujący zamieści na swojej stronie internetowej, bez ujawniania źródła zapytania. Wynajmujący podkreśla, iż ma uprawnienie, lecz nie obowiązek udzielania odpowiedzi na wniosek o udzielenie wyjaśnień. Wnioski o wyjaśnienie mogą być składane najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu składania Ofert.
- 14.5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmodyfikowania treści niniejszej WP najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu składania Ofert. Jeżeli zmiana nastąpi później i będzie ona istotna, Wynajmujący przedłuży termin składania ofert o co najmniej 7 (siedem) dni
- 14.6. Po terminie opisanym w pkt 14.5 zmiana WP nie może dotyczyć warunków kwalifikacji, warunków ich oceny, dokumentów potwierdzających ich spełnianie, kryteriów oceny Ofert oraz warunków ich oceny.
- 14.7. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią WP a treścią wyjaśnień, jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze oświadczenie Wynajmującego.