

# REGULAMIN I WARUNKI PRZETARGU

pisemnego nieograniczonego dotyczącego wydzierżawienia gruntu o powierzchni 60 m<sup>2</sup> stanowiącego część działki nr 34/4 obręb 36-Pogodno, w Szczecinie, ul. Arkońska 4, wpisanej do Rejestru Nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych pod numerem KW nr SZ1S/00112621/9, przez okres dziesięciu lat, należącego do SPWSZ w Szczecinie, z przeznaczeniem pod budowę pawilonu handlowo – usługowego.

## I. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Przedmiotem dzierżawy jest grunt o powierzchni 60,00 m<sup>2</sup> stanowiący część działki nr 34/4 obręb 36-Pogodno, w Szczecinie, ul. Arkońska 4, przez okres dziesięciu lat.
2. Teren przeznaczony jest pod budowę pawilonu handlowego, w którym znajdować się będzie punkt sprzedaży artykułów spożywczych i przemysłowych oraz mała gastronomia.
3. Na terenie szpitala obowiązuje zakaz sprzedaży artykułów tytoniowych oraz alkoholu.

## II. WARUNKI DZIERŻAWY

1. Wybrany Oferent zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia na budowę pawilonu handlowego oraz opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wybudowania Pawilonu.
2. Okres dzierżawy: 10 lat
3. Wymaganym minimalnym zakresem działalności prowadzonej przez Dzierżawcę jest prowadzenie działalności usługowo – handlowej
4. Obowiązki ciążące na Dzierżawcy:
  - 1) prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w wymaganym zakresie i regulaminami (m.in. pozytywna opinia SANEPiD-u, Państwowego Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Inspekcji Handlowej),
  - 2) wykonanie podłączenia do zasilania pawilonu w media energetyczne:
    - a. **Woda:** Istniejące zasilanie – rura Ø 15 mm (1/2”) ułożona w ziemi, częściowo pod jezdnią i chodnikiem z budynku C – długość ca 25 m. Dzierżawca zobowiązany jest dokonać wymiany rurociągu jeżeli uzna to za konieczne, biorąc pod uwagę wielkość

zapotrzebowania na wodę. Obowiązkiem Dzierżawcy jest również montaż opomiarowania – wodomierza.

- b. **Spust ścieków:** Brak kanalizacji odprowadzającej ścieki. Dzierżawca zobowiązany jest do ułożenia kanalizacji o przekroju minimum  $\varnothing$  160 mm. Odległość do najbliższej studzienki ca 25 m, pod jezdnią i chodnikiem. Wymagana głębokość ułożenia rur w ziemi minimum 1,5 m.
- c. **Energia elektryczna:** Brak zasilania. Dzierżawca zobowiązany jest, w zależności od wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną, do ułożenia kabla w ziemi, częściowo pod jezdnią i chodnikiem, o odpowiednim przekroju, nie mniejszym jednak niż  $YKY 5 \times 6 \text{ mm}^2$  oraz montaż odpowiednich zabezpieczeń w miejscu podłączenia kabla i odbiorczych oraz trójfazowego licznika energii elektrycznej. Miejsce włączenia kabla – rozdzielnia w piwnicy budynku C. Długość kabla ca 25 m.

- 5. Przed przystąpieniem do wykonania całości robót Dzierżawca zobowiązany jest do uzgodnienia planu ze służbami technicznymi Wydierżawiającego.
- 6. Odpowiednia segregacja odpadów – zgodnie z instrukcją przekazaną przez Wydierżawiającego.
- 7. Utrzymanie porządku na dzierżawionym terenie, a w szczególności: bieżące sprzątanie, odśnieżanie.
- 8. Uiszczanie należnych podatków od nieruchomości oraz innych opłat lokalnych związanych z przedmiotem dzierżawy.
- 9. Utrzymanie pawilonu w należyтым stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem, a w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.)

### III. UDZIAŁ W POSTĘPOWANIU

- 1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które nie zalegają z uiszczeniem 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, pod warunkiem złożenia oferty i wniesienia wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu,
- 2. Na ofercie, który wygra przetarg ciążyć będzie obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę pawilonu i innych niezbędnych pozwoleń na prowadzenie działalności na dzierżawionym terenie,

3. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy oraz Regulaminem i warunkami przetargu, w których szczegółowo określono sposób przygotowania oferty.

#### **IV. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY**

1. Oferty składane są w formie pisemnej, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wyzierżawiający nie wyraża zgody na składanie ofert częściowych.
3. Kserokopie dokumentów muszą zostać potwierdzone „za zgodność z oryginałem” przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.
4. Oferta powinna zawierać:
  - a) wypełniony formularz ofertowy;
  - b) dołączony dowód wpłacenia wadium;
  - c) wstępna koncepcję zagospodarowania przedmiotu dzierżawy wraz z wizualizacją pawilonu oraz terenu wokół niego;
  - d) aktualnego odpisu z właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert;
  - e) aktualnego zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzającego, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert;
  - f) aktualnego zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzającego, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert;
  - g) proponowany sposób realizacji warunków dzierżawy - uczestnicy postępowania przetargowego winni przedłożyć własną koncepcję zagospodarowania nieruchomości, harmonogram prowadzenia robót
5. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie, w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

## V. WADIUM

1. Wadium w wysokości 500 zł należy wpłacić na konto Wyzierżawiającego. Kopię dowodu wniesienia wadium należy dołączyć do oferty.
2. **Wadium należy wnieść przelewem najpóźniej w dniu 05.08. 2011 r.**
3. **na rachunek bankowy SPWSZ w ING Banku Śląskim nr 60 1050 1559 1000 0023 4179 6064**
4. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy SPWSZ.
5. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana uchyli się od podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie, Wyzierżawiający zatrzyma wadium wraz z odsetkami.
6. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane wadium zostanie zwrócone w ciągu 3 dni od zamknięcia, odwołania lub unieważnienia postępowania.
7. Wadium Oferenta, którego oferta została wybrana zostanie zaliczone w poczet czynszu za dzierżawę.

## VI. OCENA OFERT

Przetarg składa się z dwóch części:

1. **Część jawna przetargu** odbywa się w obecności oferentów w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. W tej części przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując oferentom informacje o przedmiocie i warunkach dzierżawy, o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Komisja przetargowa:
  - a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium,
  - b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert,
  - c) przyjmuje ewentualne wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
  - d) weryfikuje oferty i ogłasza, które z nich zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
  - e) zawiadamia oferentów o miejscu i terminie części niejawnej przetargu,
  - f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu,
  - g) odmawia zakwalifikowania przyjęcia oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli:
    - nie odpowiada ona warunkom przetargu
    - została złożona po wyznaczonym terminie,
    - jest niekompletna,

- do oferty nie dołączono kopii dowodu wniesienia wadium,
  - jest nieczytelna, lub budzi wątpliwość, co do treści.
2. W części niejawnej komisja przetargowa:
- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert wybierając najkorzystniejszą, lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
  - b) przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się kryteriami, które stanowią:
    - najwyższa cena za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
    - przedstawiona koncepcja zagospodarowania powierzchni.
3. Poszczególne kryteria oceniane będą w następującej wadze:
- najwyższa cena za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> powierzchni – 80 %;
  - przedstawiona koncepcja zagospodarowania powierzchni – 20 %.

## **PRZYKŁADOWE WYLICZENIE**

### **1. Oferowana wartość czynszu netto**

Kwota oferty / kwota oferty najwyższej x 80% x 100 = ..... pkt.

### **2. Koncepcja zagospodarowania nieruchomości**

Ilość punktów oferty\*/ ilość punktów najwyżej punktowanej oferty x 20% x 100 = ..... pkt.

\* ilość punktów przyznana zostanie na podstawie oceny koncepcji dokonanej przez Komisję w drodze głosowania

4. W przypadku złożenia ofert równorzędnych komisja przetargowa organizuje przetarg ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty, zawiadamiając ich o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert,
5. Postępowanie przetargowe kończy protokół wskazujący wybraną ofertę lub stwierdzający nie dokonanie wyboru, ze wskazaniem przyczyn.
6. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu z ważnych powodów. Rozstrzygnięcie to jest ostateczne.
7. Organizator przetargu ma prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
8. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji, osoby im bliskie w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz osoby, które pozostają z członkami komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji przetargowej.

## VII. ZAWARCIE UMOWY

1. Wybrany oferent zobowiązany jest przybyć do siedziby Wydierżawiającego w terminie i miejscu wskazanym w piśmie akceptującym wybór oferty, w celu podpisania umowy dzierżawy.
2. Termin zawarcia umowy dzierżawy zostanie wyznaczony w okresie do 14 dni od dnia zamknięcia przetargu.
3. Umowa zostanie podpisana na okres 10 lat.
4. Zapisy umowy w załączeniu.
5. W przypadku uchylenia się od podpisania umowy przez Oferenta, którego oferta zostanie wybrana, Wydierżawiający zatrzyma wadium wraz z odsetkami.
6. Aktualizacja czynszu ustalonego podczas przetargu odbywać się będzie raz w roku. Podstawą aktualizacji będzie wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
7. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, oraz Uchwałę nr 1287/07 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 10 grudnia 2007 r. w sprawie zasad i trybu postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz pozostałych osób prawnych, dla których Województwo Zachodniopomorskie pełni funkcję organu założycielskiego, przy wydierżawieniu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości.
8. **Szczegółowych informacji udziela** Dział Administracyjno-Gospodarczy SPWSZ w Szczecinie, od pn. do pt. w godzinach 7.30 – 15.00, tel. **91 813 95 75**.

Załączniki:

1. formularz ofertowy
2. projekt umowy dzierżawy