



**Samodzielny Zespół Publicznych
Zakładów Opieki Zdrowotnej
im. Dzieci Warszawy
z siedzibą w DZIEKANOWIE LEŚNYM**
05-092 Łomianki ul. Marii Konopnickiej 65
fax. (0-22) 751 27 07, tel. (0-22) 765 71 00



REGULAMIN KONKURSU OFERT NA:

„dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na prowadzenie całodobowego, płatnego parkingu na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, ul. M. Konopnickiej 65, wynajęciem zaplecza o powierzchni 29m² oraz z przejęciem pracowników Wydierżawiającego” – KO/05/2014

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym przy ul. M. Konopnickiej 65.

OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU

Przedmiotem konkursu ofert jest:

- a) dzierżawa terenu z przeznaczeniem na prowadzenie całodobowego, płatnego parkingu,
- b) wynajem pomieszczeń o pow. 29,00m², z przeznaczeniem na zaplecze,
- c) przejęcie 4 pracowników Wydierżawiającego w trybie art. 23¹ KP.

Okres dzierżawy i najmu – 3 lata

WYMAGANE WARUNKI OD POTENCJALNYCH DZIERŻAWCÓW ZWANYCH DALEJ OFERENTAMI:

W konkursie mogą wziąć udział Oferenci, którzy:

- a) posiadają potencjał ekonomiczny i techniczny do prowadzenia określonej działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu parkingów,
- b) posiadają doświadczenie w zakresie wykonywania usługi prowadzenia parkingu w okresie ostatnich trzech lat (potwierdzone referencjami lub opiniami o dotychczasowej działalności oferenta w zakresie prowadzenia parkingu, w tym co najmniej jedna dotycząca prowadzenia działalności przy obiektach szpitalnych).

Wydierżawiający wymaga, aby Oferent wykazał, iż wykonywał co najmniej dwie usługi związane z prowadzeniem parkingu, w tym co najmniej jedna dotycząca prowadzenia działalności przy obiektach szpitalnych.

- c) są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności oraz zobowiązują się do posiadania ubezpieczenia OC przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy (polisę ubezpieczeniową należy dostarczyć najpóźniej w dniu zawarcia umowy) z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 50 000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie objętym dzierżawą,
- d) nie zalegają z uiszczaniem podatków i opłat lub składek wobec właściwego Urzędu Skarbowego oraz właściwego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

WYMAGANE WARUNKI DZIERŻAWY:

- 1. Dzierżawca zapewnia na własny koszt:

- zaprojektowanie organizacji ruchu na terenie objętym dzierżawą, parkingu na około 150 miejsc, zainstalowanie systemu parkingowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Regulaminami i Zarządzeniami obowiązującymi w Kampinoskim Parku Narodowym oraz przepisami przeciwpożarowymi.

Projekt funkcjonalno-użytkowy zagospodarowania terenu Oferent przedstawi Wydzierżawiającemu do jego akceptacji. Oferent na własny koszt zobowiązany jest uzyskać wymagane odrębnymi przepisami zezwolenia i opinie niezbędne do prowadzenia działalności (jeśli są takie wymagane)

- zamontowanie niezbędnych urządzeń parkingowych,
 - materiały niezbędne do prowadzenia parkingu (bilety parkingowe, karty wjazdowe i inne),
 - wykonanie oznakowania poziomego i pionowego na terenie objętym dzierżawą, konserwacja i odnawianie wykonanego oznakowania,
 - utrzymywanie przedmiotu dzierżawy wraz przyległymi terenami zielonymi i chodnikami w należytym porządku, pielęgnacja przyległych terenów zielonych - koszenie trawy, sprzątanie terenu parkingu, wywóz nieczystości z dzierżawionego terenu, liści.
 - profesjonalną obsługę klientów parkingu.
 - pobieranie opłat za parkowanie.
 - odśnieżanie dzierżawionego terenu, ciągów jezdnych, miejsc parkingowych, a także usuwanie śniegu i oblodzenia z przyległych chodników dla pieszych oraz jego zabezpieczenie w sezonie zimowym.
2. W ramach niniejszego konkursu pożądane jest wykonanie i uruchomienie przez dzierżawcę instalacji całodobowego monitoringu wydzierżawionego terenu.
3. Wydzierżawiający wymaga, aby Oferent umożliwił bezpłatny wjazd dla:
- a) pojazdów uprzywilejowanych: m.in. karettek pogotowia, straży pożarnej, policji, pogotowia energetycznego, dźwigowego, itp.
 - b) samochodów służbowych Szpitala SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym,
 - c) kurierów, przewoźników, dostawców SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym,
 - d) pojazdów firm wykonujących prace na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym (na podstawie wykazu przekazanego przez Kierownika Działu Techniczno-Gospodarczego lub innego upoważnionego pracownika)
 - e) osób przebywających w SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym służbowo za poświadczeniem Sekretariatu Dyrekcji.
- oraz zapewnił pracownikom Szpitala oraz osobom prowadzącym działalność na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy wjazd po wniesieniu opłaty abonamentowej w wysokości 10,00zł/m-c brutto, przez cały okres obowiązywania dzierżawy.
4. Bez zgody Wydzierżawiającego Oferent nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej oraz go podnajmować. W razie naruszenia powyższego obowiązku, Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Oferent zobowiązany jest do przejęcia 4 pracowników Wydzierżawiającego w trybie art. 23¹ KP.
6. Informacje o pracownikach Wydzierżawiającego, którzy mają być przejęci zawiera załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu Konkursu Ofert. Oferent zobowiązany jest do zatrudniania przejętych od Zamawiającego w trybie art. 23¹ Kodeksu pracy pracowników przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia przejęcia na warunkach nie gorszych niż obowiązujące u Wydzierżawiającego.

ZASADY NALICZANIA I WNOSZENIA OPŁAT ZA DZIERŻAWĘ:

- 1. Minimalna opłata za dzierżawę terenu (parkingu) wynosić będzie nie mniej niż 10.000,00 zł netto miesięcznie.
- 2. Minimalna cena za wynajem 1m² powierzchni użytkowej wynosi 18,00zł. netto za 1m². Cenę za wynajem należy wyliczyć przez przemnożenie zaoferowanej ceny za 1m² (nie mniejszą niż wskazana w pkt. 2 powyżej) przez ilość metrów przeznaczonych do wynajmu tj. 29m².
- 3. Do kwoty za dzierżawę oraz czynszu zostanie doliczony podatek VAT. Stawka czynszu nie zawiera opłat eksploatacyjnych za tzw. media, które będą wykorzystywane przez Oferenta.
- 4. Opłaty wymienione w pkt 1, 2 wnoszone będą w formie opłat miesięcznych. Zapłata będzie następować z góry w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca.

5. Oferent zobowiązany jest do wnoszenia na rzecz Wydzierżawiającego opłat z tytułu należnego podatku od nieruchomości (w zakresie objętym umową) w kwocie wynikającej z obowiązujących przepisów w tym zakresie oraz zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania.
6. Opłaty eksploatacyjne, o których w pkt. powyżej regulowane będą wg wskazań podliczników założonych przez Dzierżawcę na podstawie cen jednostkowych wynikających z otrzymanych przez Wydzierżawiającego faktur lub kalkulacji przyjętej przez Wydzierżawiającego.
7. Wydzierżawiający zobowiązuje się do regulowania płatności za zużyte media miesięcznie z dołu, w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.
8. Wysokość opłat za dzierżawę oraz najem będzie podlegała corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, poczynając od miesiąca następnego po zawarciu umowy.
9. Wysokość opłat eksploatacyjnych może ulec zmianie w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.
10. Oferent zobowiązany jest do zawarcia i przedstawienia Wydzierżawiającemu umowy na wywóz odpadów w terminie do 5 dni po podpisaniu umowy najmu. Wydzierżawiający jest uprawniony do żądania w każdym czasie dokumentów potwierdzających przekazywanie odpadów, zgodnie z zawartą umową na ich usunięcie.

OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Dokumenty konkursowe tj. regulamin konkursu, projekt umowy dzierżawy, projekt umowy najmu, formularz oferty konkursowej są udostępnione na stronie internetowej Szpitala pod adresem www.szpitaldziekanow.pl
2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:
 - złożenie w ustalonym terminie składania ofert, oferty wraz z wymaganymi dokumentami i zgodnej z wymaganiami określonymi w warunkach konkursowych,
 - wniesienie, w określonym terminie wadium.
3. Oferta powinna zawierać:
 - wypełniony formularz oferty konkursowej wraz z oświadczeniami podpisanymi przez osobę uprawnioną do reprezentacji,
 - oryginał lub kserokopię, poświadczoną za zgodność z oryginałem, aktualnego odpisu w właściwego rejestru albo wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, stwierdzający prawo osób podpisujących ofertę do składania oświadczeń woli oraz reprezentowania oferenta w niniejszym konkursie, wystawione nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert (dla osób prawnych – aktualny wypis z rejestru KRS, osób fizycznych – PESEL i aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w przypadku spółek cywilnych dodatkowo umowę regulującą współpracę podmiotów działających wspólnie)
 - kserokopia dokumentu potwierdzającego nadanie nr NIP, REGON a dla osób fizycznych kserokopia dowodu osobistego poświadczona za zgodność z oryginałem,
 - zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z podatkami (wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert),
 - zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne (wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert),
 - wykaz wykonanych lub wykonywanych usług prowadzenia parkingu w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, **wraz z** podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz z załączeniem dowodów (referencji lub opinii), że zostały wykonane lub są wykonywane należycie.

Z przedstawionego wykazu oraz z dowodów potwierdzających, iż zamówienia te zostały wykonane należycie musi jednoznacznie wynikać, że Oferent posiada wymagane doświadczenie w sposób, niebudzący żadnych wątpliwości,

- proponowany cennik wysokości opłat na parkingu,
- szczegółowy opis wykorzystania powierzchni zaplecza (29m²),
- kserokopię potwierdzenia wniesienia wadium w wysokości: 2.000,00PLN (słownie złotych: pięć tysięcy i 00/100). Wadium można wpłacić w kasie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym lub na konto bankowe: **MBS w Łomiankach 08 8009 0007 0000 0475 2001 0105**. Za dzień wpłaty wadium uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym lub datę wpłaty w kasie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym. Wadium ulegnie przepadkowi w razie nie przystąpienia Oferenta, który wygrał konkurs do zawarcia umowy w wyznaczonym miejscu i terminie na warunkach zawartych w regulaminie i złożonej ofercie. W przypadku zawarcia umowy z wybranym Oferentem, wpłacone przez niego wadium zostanie zaliczone na poczet kaucji, stanowiącej zabezpieczenie roszczeń, powstałych z tytułu zaległości czynszowych. Wadium zwraca się Oferentom, którzy konkursu nie wygrali, niezwłocznie po rozstrzygnięciu konkursu lub po zamknięciu konkursu bez dokonania wyboru.

Uwaga - wszystkie strony oferty muszą być ponumerowane oraz zaparafowane przez osobę upoważnioną, a kopie dokumentów potwierdzone za zgodność z oryginałem.

4. Pisemne oferty należy składać w sekretariacie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym do dnia **31.07.2014r., do godz. 10.00**. Ofertę należy umieścić w zamkniętej kopercie oznaczonej na zewnątrz w następujący sposób:

nazwa Oferenta
adres Oferenta
nr telefonu Oferenta

**SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym,
ul. M. Konopnickiej 65, 05-092 Łomianki**

„Oferta na „dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na prowadzenie całodobowego płatnego parkingu na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, ul. M. Konopnickiej 65, wynajęciem zaplecza o powierzchni 29m² oraz przejściem pracowników Wyzdierżawiającego”

Nie otwierać przed dniem, godz. 10.30”

5. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za nieprawidłowe skierowanie lub przedwczesne otwarcie, jeśli koperta zawierająca ofertę wraz z załącznikami będzie nieodpowiednio oznakowana i zamknięta.
6. Każdy Oferent może złożyć najwyżej jedną ofertę.
7. Oferty nie spełniające wymagań określonych w niniejszym regulaminie lub złożone po terminie będą odrzucane.
8. Oferty złożone po wyznaczonym terminie będą zwrócone Oferentowi bez ich otwierania.
9. Oferta jest ważna **30 dni** od ostatecznego terminu otwarcia ofert.
10. Oferent może wycofać ofertę, składając pisemne oświadczenie woli organizatorowi konkursu, nie później niż ostatniego dnia wyznaczonego do składania ofert. Wycofanie oferty po upływie tego terminu jest niemożliwe.
11. Ryzyko uchybienia wymaganiom dotyczącym opracowania i złożenia dokumentów konkursowych ponosi Oferent.
12. Oferent ponosi wszelkie koszty związane ze sporządzeniem i przedłożeniem oferty. Poniesienie tych kosztów przez Oferenta nie powoduje żadnych zobowiązań do ich zwrotu po stronie Wyzdierżawiającego i nie powoduje zaliczenia ich na poczet wadium.
13. Zapytania oferentów, mające istotny wpływ na prawidłowe sporządzenie oferty, mogą być przedstawione organizatorowi konkursu jedynie w formie pisemnej, najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu wyznaczonego do składania ofert.

14. Organizator konkursu zobowiązany jest do udzielenia niezwłocznie pisemnej odpowiedzi na pytania Oferentów.
15. Upoważnieni do kontaktów z Oferentami są:
 - w sprawie przedmiotu konkursu: pracownicy Działu Techniczno-Gospodarczego, tel. (22) 76 57 113,
 - w sprawach formalnych: pracownicy Sekcji ds. Zamówień Publicznych, tel. (22) 76 57 121.
16. Wyzierżawiający zapewnia zainteresowanemu możliwość dokonania wizji lokalnej przeznaczonego do wydzierżawienia terenu. Termin należy ustalić z przedstawicielem Działu Techniczno-Gospodarczego, tel. (22) 76 57 113.

OTWARCIE OFERT

Publiczne otwarcie ofert odbędzie się w dniu **31.07.2014r. o godz. 10.30** w (małej) sali konferencyjnej SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym (budynek główny, IIp.)
W otwarciu ofert mogą uczestniczyć Oferenci.

1. Konkurs uznaje się za ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta.
2. Złożone oferty weryfikuje i ocenia komisja konkursowa powołana w tym celu przez Dyrektora SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym.
3. Konkurs składa się z części jawnej i niejawnej.
4. W części jawnej konkursu, tj. w trakcie otwarcia ofert, Komisja konkursowa dokonuje następujących czynności:
 - a) podaje liczbę złożonych oraz sprawdza dokumenty potwierdzające wpłatę wadium,
 - b) sprawdza czy oferty nie zostały naruszone,
 - c) otwiera oferty, oraz sprawdza kompletność złożonych ofert i tożsamość osób, które złożyły oferty,
 - d) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez Oferentów,
 - e) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej konkursu,
 - f) wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że żadna z ofert nie może zostać przyjęta,
 - g) stwierdza odrzucenie oferty z następujących przyczyn
 - oferta nie odpowiada wymaganiom określonym w niniejszym regulaminie konkursu,
 - została złożona po wyznaczonym terminie,
 - jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści.
 - h) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej konkursu,
 - i) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia konkursu
 - j) sporządza protokół z tej części przetargu
 - k) zamyka część jawną przetargu.
5. W części niejawnej konkursu Komisja dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, przeprowadzając następujące czynności:
 - a) analizuje treść ofert zakwalifikowanych do części niejawnej konkursu,
 - b) dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty w oparciu o kryteria określone w konkursie,
 - c) wnioskuje do Dyrektora o zamknięcie konkursu i wybór najkorzystniejszej oferty.
6. Komisja może zwrócić się do każdego Oferenta o złożenie w wyznaczonym terminie, wyjaśnień dotyczących jego oferty. Żądanie wyjaśnienia składa się w formie pisemnej
7. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta spełniająca wszystkie wymagania dotyczące wynajęcia powierzchni z najwyższą zaproponowaną ceną.
8. W przypadku równorzędności ofert, Komisja przeprowadzi dodatkowe negocjacje ustne. W trakcie konkursu ustnego Oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach.

TRYB OGŁOSZENIA WYNIKÓW KONKURSU

1. Wyzierżawiający podpisze umowę z Oferentem, który spełni wszystkie wymagania dotyczące wydzierżawiania terenu i najęcia powierzchni oraz zaproponuje najkorzystniejszą cenę.

2. Informacje o wyniku konkursu zostaną przekazane uczestnikom w formie pisemnej, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia postępowania konkursowego oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wydierżawiającego.
3. Wybrany Oferent zostanie poinformowany pisemnie, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu, o terminie i miejscu podpisania umowy.
4. Umowa zostanie zawarta w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty ogłoszenia wyniki konkursu
5. Nieprzystąpienie przez Oferenta do podpisania umowy w terminie, o którym mowa w pkt. 3, upoważnia Dyrektora SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym do odstąpienia od zawarcia umowy oraz powoduje zatrzymanie wadium wpłaconego przez Oferenta.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W uzasadnionych przypadkach, przed upływem terminu składania ofert, Wydierżawiający może wprowadzić zmiany w niniejszym regulaminie.
2. Uczestnik konkursu może złożyć skargę do Dyrektora SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym na czynności związane z postępowaniem konkursowym.
3. Dyrektor rozpatruje skargę w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
4. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od wywieszenia informacji o wyniku konkursu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wydierżawiającego.
5. Dyrektor w terminie 3 dni od otrzymania skargi pisemnie informuje uczestników konkursu o fakcie wpłynięcia skargi i toku dalszego postępowania.
6. Dyrektor może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie postępowania albo unieważnić konkurs.
7. Do czasu rozpatrzenia skargi, Dyrektor wstrzymuje dalsze czynności związane z zawarciem umowy.
8. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zakończenia konkursu bez dokonania wyboru oferty.
9. Projekt umowy będący załącznikiem do niniejszego Regulaminu, stanowi jego integralną część. Zgodnie z jego postanowieniami, z wybranym Oferentem, zostanie zawarta umowa.

ODWOŁANIE KONKURSU

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany terminów, odwołania lub unieważnienia niniejszego konkursu bez podania przyczyny.

Dziekanów Leśny, dn. 15.07.2014r.

DYREKTOR
Samodzielny Zespół Polityczny Zakładów Opieki Zdrowotnej
im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym
Barbara Kulis
ZATWIERDZAM

Załączniki do Regulaminu:

Załącznik Nr 1 – Formularz ofertowy,
Załącznik Nr 2 – Projekt umowy dzierżawy wraz z przejęciem pracowników,
Załącznik Nr 3 – Projekt umowy najmu,
Załącznik Nr 4 – Średnie wynagrodzenie przejmowanych pracowników,
Załącznik Nr 5 – Rzut terenu przeznaczonego pod dzierżawę oraz pomieszczeń zaplecza,
Załącznik Nr 6 – Regulaminy obowiązujące w Kampinoskim Parku Narodowym.