

**WARUNKI PRZETARGU OFERTOWEGO [zw. „WPO”]  
NA WYDZIERŻAWIENIE CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
POŁOŻONEJ W ZAMOŚCIU PRZY UL. AL. JANA PAWŁA II 10,  
O POWIERZCHNI 5000 m<sup>2</sup>, Z PRZEZNACZENIEM NA BUDOWĘ  
OŚRODKA RADIOTERAPII**

**[Znak sprawy: AG.2015-1/8/2014]**

Załączniki:

- 1) Formularz ofertowy – załącznik nr 1;
- 2) Wzór umowy dzierżawy – załącznik nr 2;
- 3) Mapa do celów projektowych / plan sytuacyjny obiektów SP SW w Zamościu – załącznik nr 3;
- 4) Wypis / wyrys z MPZP – załącznik nr 4;

**Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki im. Papieża Jana Pawła II w Zamościu**

## I. ORGANIZATOR PRZETARGU / WYDZIERŻAWIAJĄCY:

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Nazwa</b>                          | Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki<br>im. Papieża Jana Pawła II  |
| <b>Adres siedziby</b>                 | Al. Jana Pawła II 10, 22-400 Zamość  |
| <b>Telefon</b>                        | 84 6773300   |
| <b>Faks</b>                           | 846386669  |
| <b>Adres strony internetowej</b>      | www.szpital.zam.pl   |
| <b>e-mail</b>                         | szpital@szpital.zam.pl   |
| <b>Osoba upoważniona do kontaktów</b> | W sprawach formalno – prawnych – mgr Andrzej Gryn, tel. 84 6773310<br>W sprawach formalno – prawnych – mgr Jadwiga Siedlecka, tel. 84 6773284<br>W sprawach formalno – prawnych – mgr Roman Kapica, tel. 84 6773285<br>W sprawach formalno – prawnych – mgr Mirosław Brzozowski, tel. 84 6773260<br>W sprawach merytorycznych – lek.med. Marek Lipiec, tel. 84 6773300<br>W sprawach technicznych – inż. Ryszard Władyga, tel. 84 67733250 |
| <b>Nr KRS</b>                         | 0000021024   |
| <b>Nr REGON</b>                       | 006050134  |
| <b>Nr NIP</b>                         | 9222292491   |

## II. TRYB PRZEPROWADZENIA PROCEDURY PRZETARGOWEJ:

Postępowanie prowadzone jest w trybie pisemnego przetargu ofertowego (zw. dalej „przetargiem”), na podstawie ustawy Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz w oparciu o udzieloną organizatorowi przetargu (zw. „Szpitalem”, „wydzierżawiającym”) przez Zarząd Województwa Lubelskiego zgodę na wydzierżawienie części przedmiotowej nieruchomości gruntowej (uchwała Zarządu Województwa Lubelskiego nr CCXXXI/4675/2014 z dnia 25.02. 2014 r.).

## III. PRZEDMIOT PRZETARGU:

1. Przedmiotem przetargu jest wydzierżawienie Oferentowi (zw. „dzierżawcą”) części nieruchomości gruntowej położonej przy Al. Jana Pawła II 10 (22-400 Zamość), o nr ewidencyjnym 84/8, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1Z/00069294 (zw. dalej jako „nieruchomość”), na okres do 30 lat od dnia zawarcia umowy, z przeznaczeniem na wybudowanie, kompleksowe wyposażenie oraz prowadzenie przez dzierżawcę działalności o profilu leczniczym, co najmniej z zakresu radioterapii i brachyterapii w formie Ośrodka Radioterapii - w tym, na rzecz pacjentów objętych powszechnym ubezpieczeniem zdrowotnym (tj. w oparciu o umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych zawarte z Narodowym Funduszem Zdrowia, bądź innym podmiotem finansującym).
2. Powierzchnia całkowita nieruchomości – 144935 m<sup>2</sup>, z czego powierzchnia nieruchomości stanowiąca przedmiot dzierżawy – 5000 m<sup>2</sup>.
3. Szczegółowa lokalizacja nieruchomości została określona w załączniku nr 3 i 4 do WPO.
4. Warunki dzierżawy oraz prowadzenia działalności o profilu leczniczym co najmniej z zakresu radioterapii i brachyterapii:
  - 1) Nie dopuszcza się przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na prowadzenie działalności konkurencyjnej wobec Szpitala, polegającej w szczególności na udzielaniu takich samych świadczeń zdrowotnych, które są udzielane w Szpitalu.
  - 2) Wyklucza się przeznaczenie przedmiotu dzierżawy na prowadzenie działalności uciążliwej dla pacjentów Szpitala lub przebiegu leczenia albo innej działalności, polegającej w szczególności na: obrocie alkoholem, obrocie tytoniem i wyrobami tytoniowymi, świadczeniu i reklamie usług pogrzebowych.
  - 3) Prowadzona działalność nie może utrudniać funkcjonowania Szpitala, w tym uzyskania kontraktów na świadczenia zdrowotne, ani prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Szpital.
  - 4) Zapewnienie odpowiednich warunków lokalowych oraz spełnienie wymagań dotyczących wyposażenia pomieszczeń m.in. w niezbędny celem prowadzenia działalności co najmniej z zakresu radioterapii i brachyterapii sprzęt i aparaturę medyczną, leży po stronie dzierżawcy.

- 5) Organizator przetargu nie ponosi odpowiedzialności za zawarcie przez dzierżawcę umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia (lub innym podmiotem finansującym) w przedmiocie udzielania świadczeń zdrowotnych co najmniej z zakresu radioterapii i brachyterapii oraz inne kwestie związane ze spełnieniem przez dzierżawcę jakichkolwiek wymagań stawianych przez Narodowy Fundusz Zdrowia (lub inny podmiot finansujący) Świadczeniodawcom, jak i te warunki i wymagania, które są określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawnych.

**IV. TERMIN REALIZACJI UMOWY:**

1. Umowa dzierżawy będzie zawarta na okres do 30 lat.
2. Dzierżawca w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy, na własny koszt i we własnym zakresie wybuduje, uzyska prawomocne (tj. ostateczne) pozwolenie na użytkowanie wybudowanego obiektu budowlanego [Ośrodka Radioterapii], wydane przez właściwy ze względu na lokalizację inwestycji organ administracji i wyposaży wybudowany obiekt w niezbędny dla celu prowadzonej działalności sprzęt i aparaturę medyczną.

**V. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU:**

**W postępowaniu mogą brać udział Oferenci, którzy:**

- 1) zaoferują kwotę miesięcznego stałego składnika czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> dzierżawionej nieruchomości w wysokości **nie mniejszej niż 6,67 zł netto / 1 m<sup>2</sup>**;
- 2) zobowiążą się do uiszczenia jednorazowo kwoty stanowiącej równowartość stałego składnika czynszu należnego za 5 lat dzierżawy tytułem bezzwrotnego czynszu za okres 5 lat z góry, w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy, na podstawie przedłożonej przez wydzierżawiającego w dniu zawarcia umowy faktury;
- 3) zobowiążą się do wybudowania Ośrodka Radioterapii na dzierżawionej nieruchomości wg. dokumentacji projektowej sporządzonej na własny koszt i we własnym zakresie, uwzględniającej co najmniej poniższe wymagania oraz zobowiążą się do wyposażenia Ośrodka Radioterapii w urządzenia i systemy zgodnie z poniższymi wymaganiami:

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>a) ciągi pieszo-jezdne, parkingi, wejścia do Ośrodka Radioterapii oraz węzły sanitarne będą dostosowane dla osób niepełnosprawnych;</li><li>b) budynki Ośrodka Radioterapii będą połączone z Zespołem Budynków Głównych Szpitala podziemnym tunelem komunikacyjnym;</li><li>c) budynki Ośrodka Radioterapii będą zaprojektowane w metodzie masywnej z dachem spadowym na zewnątrz, o okresie trwałości konstrukcji jak dla budownictwa szpitalnego (minimum 120 lat);</li><li>d) instalacje sanitarne i elektryczne będą zaprojektowane z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia terenu, chyba że warunki przyłączenia do sieci uzyskane przez Dzierżawcę będą inne;</li><li>e) drogi dojazdowe oraz parkingi przy Ośrodku Radioterapii będą zaprojektowane z dwustronnym dojazdem - układ dróg oraz ilość parkingów przed zaprojektowaniem musi być uzgodniony ze Szpitalem;</li></ol> |
|---|

- f) zieleń i mała architektura będą dostosowane do budownictwa szpitalnego;
- g) wyposażenie Ośrodka Radioterapii w zakresie radioterapii co najmniej w:
- dwa megawoltowe aparaty terapeutyczne, w tym jeden przyspieszacz liniowy generujący promieniowanie fotonowe i elektronowe; wiązka fotonowa powinna posiadać co najmniej dwie energie nominalne; jedną między 4 MeV i drugą nie niższą niż 15 MeV; wiązka elektronowa powinna posiadać co najmniej trzy energie od 6 MeV wzwyż
  - symulator lub TK z opcją symulacji wirtualnej,
  - system dwu – i trójwymiarowego planowania radioterapii co najmniej z 2 stacjami planowania,
  - bezpośredni (sieciowy) dostęp do TK,
  - dwa zestawy urządzeń do kalibracji i dozymetrii aparatury terapeutycznej,
  - zestaw do unieruchamiania pacjenta,
  - system stwarzający możliwość wykonywania osłon indywidualnych lub dwa zestawy bloków osłon standardowych (nie dotyczy teleradiologii śródoperacyjnej),
  - analizator pola napromieniowania wiązkami fotonów i elektronów,
  - dwa zestawy do wykonywania zdjęć sprawdzających zgodność pola napromienianego z planowanym;
- h) wyposażenie Ośrodka Radioterapii w zakresie brachyterapii co najmniej w:
- urządzenie do zdalnego wprowadzania źródeł promieniotwórczych z zestawem co najmniej standardowych aplikatorów,
  - aparat rentgenowski do weryfikacji położenia aplikatorów, źródeł promieniotwórczych oraz wykonywania zdjęć lokalizacyjnych,
  - komputerowy system planowania brachyterapii,
  - bezpośredni (sieciowy) dostęp do TK, USG,
  - dawkomierz z komorą jonizacyjną,
  - system do monitorowania dawki w czasie napromieniania z zastosowaniem mocy dawki większej od 12 grejów na godzinę (Gy/h),
  - aparat do znieczulania.

4) zobowiążą się, że roboty budowlane będą wykonane zgodnie z wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zamościa, decyzją o warunkach zabudowy z dnia 03.08.2007r. nr PPBiOZ-7327/323/2007 oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawnymi, w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409] i Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie

szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą [Dz. U. z 2012 r., poz. 739];

- 5) złożą wraz z ofertą koncepcję architektoniczno-budowlaną (w tym koncepcję zagospodarowania terenu) budowy Ośrodka Radioterapii (zw. „koncepcją”), spełniającą poniższe wymagania:

- a) opracowana koncepcja będzie uwzględniać budowę Ośrodka Radioterapii na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy;
- b) koncepcja będzie uwzględniać co najmniej wymagania wskazane przez organizatora przetargu w Rozdz. V pkt 3 lit. a- h WPO;
- c) koncepcja będzie zawierała wizualizację Ośrodka Radioterapii (tj. rzut całej bryły obiektu budowlanego, plan rozmieszczenia obiektów kubaturowych, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów oraz rzuty piwnicy i planowanych kondygnacji naziemnych ), a ponadto zestawienie pomieszczeń wraz z ich nazwą i planowanym wyposażeniem w aparaturę;
- d) koncepcja będzie zawierała charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych;
- e) koncepcja będzie zawierała szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe, w tym powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji, wskaźniki powierzchniowo – kubaturowe;
- f) koncepcja, w jednym (1) wymaganym wraz z ofertą egzemplarzu, zostanie sporządzona w formie pisemnej i w formie elektronicznej (nośnik danych – CD, DVD lub inne);

**UWAGA:**

Przedstawiona koncepcja będzie miała dla Oferenta charakter **wiązący** na dalszym etapie wykonania inwestycji (tzn. w razie wyboru oferty tego Oferenta i zawarcia umowy), a ewentualne odstępstwa od jej treści i zamierzeń, będą wymagały dla zachowania swej ważności pisemnej zgody wydzierżawiającego.

Organizator przetargu nie zwraca złożonych koncepcji.

- 6) zobowiążą się w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy do wybudowania Ośrodka Radioterapii, uzyskania prawomocnego (tj. ostatecznego) pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu budowlanego oraz jego wyposażenia;
- 7) zobowiążą się, po rozpoczęciu udzielania świadczeń zdrowotnych na rzecz pacjentów w ramach umowy/-ów zawartej/-ych z Narodowym Funduszem Zdrowia lub innym podmiotem finansującym, do uiszczania na rzecz wydzierżawiającego, oprócz stałego składnika czynszu, comiesięcznego zmiennego składnika czynszu brutto w wysokości 1,5 % osiąganych i wykazywanych przychodów netto, z tytułu realizacji zawartej umowy/-ów, na warunkach szczegółowo określonych we Wzorze umowy dzierżawy (załącznik nr 2 do WPO);
- 8) wykażą, że nie nastąpiło w stosunku do nich otwarcie likwidacji ani nie ogłoszono upadłości;
- 9) wykażą, że nie zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne bądź uzyskali przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- 10) złożą oświadczenie, że w okresie trwania umowy dzierżawy będą ponosić wszelkie opłaty eksploatacyjne (m.in. za energię elektryczną, c.o., wodę, odprowadzanie

ścieków, sieć telefoniczną, odbiór i zagospodarowanie odpadów), podatkowe (podatek od nieruchomości) związane z dzierżawioną nieruchomością oraz że zobowiążą się do ubezpieczenia powstałego Ośrodka Radioterapii według jego wartości oszacowanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna lub awarii wodnej oraz, że będą utrzymywać takie ubezpieczenie przez czas trwania umowy dzierżawy;

- 11) złożą oświadczenie, że znajdują się w sytuacji finansowej umożliwiającej zawarcie umowy dzierżawy na przedstawionych przez wydierżawiającego warunkach i zobowiązują się do terminowego pokrywania wszystkich obciążających ich należności z tytułu wykonywanej umowy dzierżawy;
- 12) wykażą, że osoba fizyczna / wspólnik(-cy) spółki jawnej lub spółki partnerskiej / komplementariusz spółki komandytowej lub spółki komandytowo-akcyjnej / urzędujący członek organu zarządzającego osoby prawnej nie został skazany za przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;
- 13) zobowiążą się, że najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przedłożą wydierżawiającemu opłaconą - co najmniej na dzień przedstawienia wydierżawiającemu - polisę OC, potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez dzierżawcę działalności na kwotę nie mniejszą niż 5 000 000 zł, obejmującą również odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkód, które mogą powstać w związku z robotami budowlanymi realizowanymi celem budowy Ośrodka Radioterapii na dzierżawionej nieruchomości.
- 14) zadeklarują poniesienie nakładów rzeczowych na wybudowanie Ośrodka Radioterapii w kwocie nie mniejszej niż 50 mln zł.

**UWAGA:**

Organizator przetargu zaleca, aby przed przygotowaniem i złożeniem oferty, Oferent dokonał wizji lokalnej nieruchomości.

Wizję lokalną przewidziano w dni robocze (tj. od poniedziałku do piątku), w godzinach od 7.00 do 15.00. Osobą upoważnioną do kontaktów ze strony organizatora przetargu w tej kwestii jest: mgr Mirosław Brzozowski, tel. 84 677260, mgr Roman Kapica, tel. 84 6773285, inż. Ryszard Władyga, tel. 84 6773250 (tel./fax: 84 6773300, 84 6386669 , adres e-mail: [szpital@szpital.zam.pl](mailto:szpital@szpital.zam.pl)). Zainteresowani Oferenci proszeni są o zgłoszenie wniosku dokonania wizji lokalnej na podany numer faksu / adres e-mail.

**VI. WYKAZ DOKUMENTÓW WYMAGANYCH DO ZŁOŻENIA WRAZ Z OFERTĄ:**

1. Formularz ofertowy – o treści zgodnie z załącznikiem nr 1 do WPO.

2. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
3. Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
4. Aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
5. Aktualna informacja z Krajowego Rejestru Karnego dotycząca osoby fizycznej / współnika(-ów) spółki jawnej lub spółki partnerskiej / komplementariusza spółki komandytowej lub spółki komandytowo-akcyjnej / urzędującego członka organu zarządzającego osoby prawnej potwierdzająca, że w/w osoba nie została skazana za przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
6. Dokument potwierdzający wniesienie wadium.
7. Koncepcja architektoniczno-budowlana (w tym koncepcja zagospodarowania terenu) budowy Ośrodka Radioterapii na dzierżawionej nieruchomości.

**VII. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ORGANIZATORA PRZETARGU Z OFERENTAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ, DOKUMENTÓW, UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ, A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI:**

1. Postępowanie będzie prowadzone z zachowaniem formy pisemnej. Organizator przetargu dopuszcza formę porozumiewania się:
  - 1) faksem na numer (84) 6386669 lub
  - 2) w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej: [szpital@szpital.zam.pl](mailto:szpital@szpital.zam.pl),
2. Jeżeli organizator przetargu lub Oferent przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje faksem (lub drogą elektroniczną), każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Każda ze stron na żądanie drugiej zobowiązana będzie także do potwierdzania na piśmie przesłanych w powyższy sposób oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji.
3. Oferent może zwrócić się organizatora przetargu o wyjaśnienie treści WPO. Organizator przetargu jest zobowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 6 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem, że pytanie wpłynie do organizatora przetargu nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.
4. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści WPO wpłynął po upływie terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 3 lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, organizator przetargu może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpoznania.
5. Pytania należy kierować na adres organizatora przetargu:

Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki  
im. Papieża Jana Pawła II  
Al. Jana Pawła II 10, 22-400 Zamość  
Faks: 84 6386669  
e-mail: [szpital@szpital.zam.pl](mailto:szpital@szpital.zam.pl)  
**Znak sprawy: AG.2015-1/8/2014**

6. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami organizator przetargu przekazuje Oferentom, którym przekazał WPO, bez ujawniania źródła zapytania i zamieszcza na stronie internetowej, na której udostępniono WPO.
7. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią WPO, a treścią udzielonych odpowiedzi, jako

obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze wyjaśnienie organizatora przetargu.

8. W uzasadnionych przypadkach organizator przetargu może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub odwołać treść WPO. Dokonaną zmianę (odwołanie) WPO organizator przetargu przekazuje niezwłocznie wszystkim Oferentom, którym przekazano WPO i zamieszcza na stronie internetowej, na której udostępniono WPO.
9. Zmiany / odwołania treści WPO są każdorazowo wiążące dla Oferentów.
10. W przypadku dokonywania zmiany lub odwołania treści WPO, organizator przetargu przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny do wprowadzenia zmian w ofertach, jeżeli jest to konieczne.
11. Jeżeli zmiana jest istotna, w szczególności dotyczy określenia przedmiotu, kryteriów oceny lub warunków udziału w postępowaniu, organizator przetargu przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny na wprowadzenie zmian w ofertach.
12. Osoba uprawniona do porozumiewania się z Oferentami -
  - W sprawach formalno – prawnych – mgr Andrzej Gryn, tel. 84 6773310
  - W sprawach formalno – prawnych – mgr Jadwiga Siedlecka, tel. 84 6773284
  - W sprawach formalno – prawnych – mgr Roman Kapica, tel. 84 6773285
  - W sprawach formalno – prawnych – mgr Mirosław Brzozowski, tel. 84 6773260
  - W sprawach merytorycznych – lek.med. Marek Lipiec, tel. 84 6773300
  - W sprawach technicznych – inż. Ryszard Władyga, tel. 84 67733250

13. :

- 1) tel./faks: 84 6773300, 84 6386669,
- 2) adres poczty elektronicznej: szpital@szpital.zam.pl

#### VIII. WADIUM:

1. Organizator przetargu wymaga wniesienia wadium w wysokości: 60 000 zł (słownie: *sześćdziesiąt tysięcy złotych*).
2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert.

#### UWAGA:

W przypadku wadium wnoszonego w formie pieniężnej, za datę i godzinę wniesienia wadium przyjmuje się datę i godzinę wpływu środków pieniężnych na wskazany w ust. 5 rachunek bankowy (uznanie rachunku). Uznanie rachunku powinno nastąpić najpóźniej do dnia 23.05. 2014 r., do godziny 11<sup>00</sup>[tj.

Organizator przetargu uzna czynność wniesienia wadium za prawidłową wtedy, gdy Oferent załączy do składanej oferty dokument potwierdzający obciążenie jego rachunku bankowego zapłatą na rzecz organizatora przetargu tytułem wniesionego wadium i środki pieniężne wpłyną na rachunek bankowy organizatora przetargu do dnia 23.05. 2014 r., do godziny 11<sup>00</sup> [tj. do wyznaczonego dnia składania ofert].

3. Wadium może być wniesione w formie:

- 1) pieniężnej,
- 2) gwarancji bankowej,
- 3) gwarancji ubezpieczeniowej.

#### UWAGA:

W razie wniesienia wadium w formie pieniężnej, Oferent zobowiązany jest dołączyć do oferty **dokument** potwierdzający obciążenie jego rachunku bankowego zapłatą na rzecz organizatora przetargu tytułem wniesionego wadium (przez dokument, rozumie się w szczególności potwierdzenie dokonania przelewu).

W razie wniesienia wadium w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, Oferent zobowiązany jest dołączyć do oferty **oryginał** gwarancji wadialnej.

4. Wadium wnoszone w formie gwarancji musi spełniać następujące wymogi:

1. być wystawione na Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki im. Papieża Jana Pawła II [Al. Jana Pawła II 10, 22-400 Zamość];
2. zawierać w swej treści oświadczenie gwaranta, w którym zobowiązuje się on do bezwarunkowej wypłaty kwoty wadium na pierwsze żądanie organizatora przetargu, zawierające oświadczenie, iż zaszła jedna z następujących przesłanek - Oferent, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy w sprawie dzierżawy na warunkach określonych w ofercie, nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.
5. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy organizatora przetargu:

**Nr rachunku bankowego**  
**61 1240 2816 1111 0010 3901 3524**



**Bank PEKAO S.A. I oddział w Zamościu**  
z dopiskiem:  
**„Wadium do przetargu ofertowego na dzierżawę nieruchomości”**  
**Znak sprawy: AG.2015-1/8/2014**

6. Dowody wniesienia wadium należy umieścić w ofercie.
7. Warunki zwrotu wadium - organizator przetargu zwraca wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza z zastrzeżeniem ust. 8. Oferentowi, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, organizator przetargu zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy dzierżawy oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wadium wniesione w formie pieniężnej zostanie zwrócone wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było przechowywane przez organizatora przetargu, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji za przelew na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta.
8. Warunki zatrzymania wadium - organizator przetargu zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy w sprawie dzierżawy na warunkach określonych w ofercie, nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

**UWAGA:**

Brak wniesienia wadium na w/w warunkach, będzie skutkowało odrzuceniem oferty.

9. Termin ważności wadium musi być zgodny z terminem związania ofertą.

**IX. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ:**

Oferent pozostaje związany ofertą przez okres **60 dni** od upływu terminu składania ofert. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

**X. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY:**

1. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, której treść musi odpowiadać treści niniejszym Warunkom Przetargu Ofertowego.
2. Oferta powinna zawierać wypełniony Formularz ofertowy (**wg. wzoru określonego w załączniku nr 1 do WPO**) oraz pełnomocnictwo do podpisania oferty (w formie oryginału lub kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem), o ile upoważnienie do podpisania oferty nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z ofertą.
3. Wraz z ofertą powinny być złożone dokumenty wymagane postanowieniami Rozdziału VI WPO.

**UWAGA:**

Dokumenty składane w formie kopii, powinny być poświadczone za zgodność z oryginałem przez osobę podpisującą w/w dokumenty w imieniu Oferenta.

4. Oferta musi być sporządzona z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Każdy dokument składający się na ofertę musi być czytelny.
6. Oferta musi być podpisana zgodnie z zasadami reprezentacji wskazanymi we właściwym rejestrze. Jeśli osoba/osoby podpisująca ofertę działa/-ją na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi w swej treści wyraźnie wskazywać uprawnienie do podpisania oferty.
7. Oferta musi być sporządzona w języku polskim pismem maszynowym, komputerowym albo ręcznym. Każdy dokument składający się na ofertę sporządzony w innym języku niż język polski powinien być złożony wraz z tłumaczeniem na język polski. W razie wątpliwości uznaje się, iż wersja polskojęzyczna jest wersją wiążącą.
8. Ofertę należy umieścić w zamkniętym opakowaniu, uniemożliwiającym odczytanie jego zawartości bez uszkodzenia tego opakowania. Opakowanie powinno być oznaczone nazwą (firmą) i adresem Oferenta, zaadresowane na:

**Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki**  
**im. Papieża Jana Pawła II**  
**Al. Jana Pawła II 10, 22-400 Zamość**  
oraz opisane:  
**- Przetarg nieograniczony ofertowy na wydzierżawienie nieruchomości -**  
[Znak sprawy: AG.2015-1/8/2014]  
nie otwierać przed dniem **23.05.2014 godz. 13<sup>00</sup>**

9. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

**XI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT:**

1. Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie w siedzibie organizatora przetargu, przy Al. Jana Pawła II 10 [22-400 Zamość], pokój - 248, **do dnia 23.05.2014 roku do godz. 12<sup>00</sup>**. Kopertę należy oznaczyć zgodnie z treścią postanowień Rozdziału X ust. 8 WPO.
2. Otwarcie ofert nastąpi **dnia 23.05.2014 roku o godz. 13<sup>00</sup>** w siedzibie organizatora przetargu, przy Al. Jana Pawła II 10 [22-400 Zamość], pokój – 210.
3. Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą uczestniczyć w publicznej sesji otwarcia ofert.
4. Organizator przetargu może wydłużyć termin składania ofert, o czym poinformuje Oferentów, którym przekazano WPO oraz zamieści informację na stronie internetowej, na której udostępniono WPO.

**XII. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ORGANIZATOR PRZETARGU BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY I SPOSÓB OCENY OFERT:**

Kryterium oceny ofert w niniejszym przetargu jest stawka oferowanego składnika stałego czynszu zwana dalej CENĄ OFERTY oraz OKRES DZIERŻAWY.

Poszczególnym kryteriom jest przypisana następująca ranga:

- 1) cena oferty – 85 %,
- 2) okres dzierżawy – 15 %.

Cena oferty musi być podana w PLN **liczbowo oraz słownie**. W przypadku rozbieżności pomiędzy podanym w Formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do WPO) zapisem liczbowym ceny oferty, a zapisem słownym, rozstrzygający jest zapis słowny.

Cenę oferty stanowi kwota netto za wydzierżawienie 1 m<sup>2</sup> nieruchomości.

Cena oferty nie ulegnie zmianie przez okres ważności oferty (związania ofertą).

Cenę oferty należy przedstawić w Formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 1 do WPO.

Cena musi być wyrażona w jednostkach nie mniejszych niż grosze.

Ocena oferty będzie dokonana według następujących zasad:

- 1) Wartość punktowa ceny będzie obliczona według wzoru:

$$X_c = \frac{C_{of}}{C_n} \times R \times 100$$

Gdzie:

$X_c$  - wartość punktowa ceny

$C_n$  - najwyższa proponowana cena

$C_{of}$  - cena oferty ocenianej

$R$  - ranga – wartość procentowa za to kryterium

- 2) Za kryterium okres dzierżawy organizator przetargu przyzna punkty wg poniżej opisanych zasad:

Oferent, który zaoferuje okres dzierżawy 30 lat otrzyma 0 punktów. Nie powoduje to odrzucenia oferty. Za zaoferowane krótszego okresu dzierżawy w przedziale poniżej 30 lat do 20 lat Oferent otrzyma maksymalnie 10 pkt. tj:

- 1 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 29 lat
- 2 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 28 lat
- 3 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 27 lat
- 4 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 26 lat
- 5 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 25 lat
- 6 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 24 lat
- 7 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 23 lat
- 8 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 22 lat

- 9 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 21 lat
- 10 pkt. za okres dzierżawy wynoszący 20 lat

Oferent może zaoferować okres dzierżawy krótszy niż 30 lat określając okres dzierżawy w pełnych latach. Zaoferowanie okresu dzierżawy poniżej 20 lat będzie punktowane jak zaoferowanie okresu dzierżawy wynoszącego 20 lat.

Wartość punktowa za kryterium okres dzierżawy obliczana będzie wg wzoru:

$$X_c = \frac{T_{of}}{T_{max}} \times R \times 100$$

Gdzie:

- $X_c$  - wartość punktowa
- $T_{of}$  - ilość punktów uzyskanych przez ocenianą ofertę
- $T_{max}$  - ilość punktów możliwych do uzyskania (10)
- $R$  - ranga – wartość procentowa za to kryterium

Ilość punktów jaką ostatecznie uzyska oferta będzie sumą punktów, którą zdobyła oferta za kryterium cena oferty i kryterium okres dzierżawy.

Organizator przetargu wybierze Oferenta, którego oferta spełnia wszystkie wymagania określone w WPO i który złożył ofertę, która uzyskała najwyższą liczbę punktów (tzw. najkorzystniejsza oferta).

### XIII. WYBÓR OFERENTA I PRZESŁANKI ODRZUCENIA OFERTY:

1. Oferty zostaną otwarte w obecności Komisji przetargowej powołanej Zarządzeniem Nr 32/2014 Dyrektora Samodzielnego Publicznego Szpitala Wojewódzkiego im. Papieża Jana Pawła II w Zamościu z dnia 6.03.2014r. w sprawie „*Powołania Komisji przetargowej do przeprowadzenia przetargu ofertowego na wydzierżawienie nieruchomości*”.
2. Komisja przetargowa:
  - 1) ustali liczbę ofert, które wpłynęły do wyznaczonego terminu ich składania;
  - 2) otworzy koperty z ofertami i ogłosi obecnym podczas czynności otwarcia nazwę i adres Oferenta oraz ceny ofert netto;
  - 3) sprawdzi, czy oferty wniesione w terminie zostały zabezpieczone wadium;
  - 4) dokona badania ofert pod kątem kompletności załączonych, a wymaganych w Rozdz. VI WPO dokumentów;
  - 5) sprawdzi, czy oferta spełnia wszystkie wymagania określone w WPO.
3. W przypadku, gdy Oferent nie przedstawił wszystkich wymaganych dokumentów lub gdy oferta zawiera braki formalne, Komisja wzywa Oferenta do usunięcia tych braków w ściśle określonym terminie oraz formie – pod rygorem odrzucenia oferty.

#### UWAGA:

Wezwanie do usunięcia braków **nie może** dotyczyć Formularza ofertowego (załącznik nr 1 do WPO) lub/i dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium, w przypadku nie załączenia w/w dokumentów do oferty. Brak tych dokumentów, skutkuje odrzuceniem oferty.

Dokumenty składane przez Oferentów w odpowiedzi na wezwanie do usunięcia braków, muszą potwierdzać spełnianie przez Oferenta warunków udziału w postępowaniu nie później niż w dniu, w którym upłynął termin składania ofert.

4. Po etapie badania ofert Komisja dokona oceny złożonych ofert i wskaże tę spośród nich, która uzyskała najwyższą ilość punktów i przekaże Zarządowi Województwa Lubelskiego koncepcję załączoną do oferty, która uzyskała najwyższą ilość punktów. W przypadku gdy Zarząd Województwa Lubelskiego przedstawi uwagi do koncepcji, uwagi te zostaną przesłane do Oferenta. Oferent będzie zobowiązany w terminie 7 dni od dnia otrzymania uwag Zarządu Województwa Lubelskiego do złożenia pisma informującego czy uwagi Zarządu Województwa

Lubelskiego zostaną przez niego uwzględnione, czy odmawia uwzględnienia tych uwag. Pismo informujące o stanowisku Oferenta wobec uwag Zarządu Województwa Lubelskiego należy złożyć w siedzibie organizatora przetargu przy Al. Jana Pawła II 10 [22-400 Zamość] pokój 248 w w/w terminie do godz. 13<sup>00</sup>. Brak złożenia w/w pisma przez Oferenta w terminie, o którym mowa wyżej będzie uznany za odmowę uwzględnienia uwag Zarządu Województwa Lubelskiego przez Oferenta.

5. Po akceptacji koncepcji przez Zarząd Województwa Lubelskiego oraz po udzieleniu przez Zarząd Województwa Lubelskiego zgody na zabudowę przedmiotowej części działki Komisja wybierze ofertę najkorzystniejszą, do której została załączona koncepcja zaakceptowana przez Zarząd Województwa Lubelskiego lub koncepcja, co do której Oferent zobowiązał się uwzględnić uwagi Zarządu Województwa Lubelskiego. Wynik przetargu będzie obowiązujący po jego zatwierdzeniu przez Dyrektora organizatora przetargu. W przypadku nie uwzględnienia przez Oferenta uwag Zarządu Województwa Lubelskiego dotyczących koncepcji przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
6. W przypadku złożenia przez Oferentów ofert, które otrzymają jednakową (tzn. taką samą) liczbę punktów, Komisja przetargowa zastrzega sobie prawo do wezwania tych Oferentów do złożenia pisemnych ofert dodatkowych w wyznaczonym terminie.
7. Po upływie wyznaczonego terminu na złożenie dodatkowych ofert, odpowiednie zastosowanie będą miały ust 4 – 6.
8. Jeżeli wybrany Oferent odmówił zawarcia umowy dzierżawy, nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta, Komisja przetargowa może wybrać ofertę kolejnego Oferenta (wg. rankingu oceny ofert) bądź zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.

#### **XIV. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY:**

1. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie do podpisania umowy na warunkach określonych we Wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 2 do WPO w miejscu i w terminie wyznaczonym przez organizatora przetargu.
2. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Mają do niej zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. W związku z ust. 1 i 2, umowa dzierżawy zostaje zawarta nie z chwilą otrzymania przez Oferenta informacji o wyborze jego oferty, lecz z chwilą podpisania umowy dzierżawy.

#### **XV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY ORAZ ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI ZAWIERANEJ UMOWY:**

Wymagania dotyczące wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz postanowienia umowy zawarto we Wzorze umowy dzierżawy, który stanowi załącznik nr 2 do WPO.

#### **XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:**

1. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, o czym poinformuje Oferentów, którym przekazano WPO oraz zamieszcza informację na stronie internetowej, na której udostępniono WPO.
2. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, organizator przetargu niezwłocznie zwróci Oferentom wniesione wadium.
3. Organizator przetargu nie zwraca kosztów poniesionych na przygotowanie ofert (w tym załączników do oferty).