

Numer sprawy: MSZ/ZP/72243-04/13.

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI UDZIAŁU (SWU)
W POSTĘPOWANIU**

**na dzierżawę nieruchomości zabudowanej
położonej w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12
z przeznaczeniem na działalność leczniczą**

prowowanego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Częstochowy Nr 437/XXIII/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez Gminę Miasta Częstochowa w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (tj. z dnia 7 grudnia 2012 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 217)

**Ilekróć w Szczegółowych Warunkach Udziału w Postępowaniu jest mowa o: „SWU” – należy przez to rozumieć Szczegółowe Warunki Udziału w niniejszym postępowaniu, w których Wyzierżawiający określa zasady i warunki udziału w postępowaniu.*

**SP ZOZ MIEJSKI SZPITAL ZESPOLONY z siedzibą
w Częstochowie przy ul. Mirowskiej 15**

Ogłasza pisemny przetarg ofertowy na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na działalność leczniczą.

Rozdział I OPIS PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA

1. Przedmiotem prowadzonego postępowania jest dzierżawa nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej przy ul. Mickiewicza 12 w Częstochowie z przeznaczeniem na prowadzenie niekonkurencyjnej w stosunku do Wydierżawiającego działalności leczniczej przez okres 25 lat od daty zawarcia umowy. Przez działalność niekonkurencyjną rozumie się taką działalność leczniczą, która nie jest tożsama z działalnością prowadzoną przez Wydierżawiającego zgodnie z wpisem do rejestru podmiotów prowadzących działalność leczniczą z dnia ogłoszenia o postępowaniu, z tym, że Dzierżawca może prowadzić działalność konkurencyjną, jeżeli prowadzenie takiego rodzaju/zakresu działalności jest wymagane do zawarcia kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia w rodzaju/zakresie niekonkurencyjnym. W innym przypadku dopuszcza się w trakcie trwania umowy prowadzenie przez Dzierżawcę działalności konkurencyjnej pod warunkiem uzyskania zgody Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający oświadcza, że władza nieruchomością położoną w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 o powierzchni 14.002 m², na podstawie umowy użytkowania zawartej z Miastem Częstochową, dla której prowadzone są księgi wieczyste KW Nr 116529 obejmujące działkę Nr 52/4 o obszarze 3.116m² położoną przy ul. Ambulatoryjnej 2 oraz KW 93027 obejmujące działki Nr 69/5, 69,6 i 52/3 o łącznym obszarze 1,0921ha położone przy ul. Mickiewicza 12 z prawem oddania jej w dzierżawę na okres 25 lat. Załącznik graficzny **nr 1** określa granice i położenie dzierżawionej nieruchomości według danych z ewidencji gruntu.
3. Zainteresowani zobowiązani są przed złożeniem oferty zapoznać się ze stanem faktycznym nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy, w terminie i w godzinach uzgodnionych z osobą wyznaczoną przez Wydierżawiającego do kontaktu w tym zakresie oraz potwierdzić ten fakt poprzez złożenie stosownego oświadczenia pod rygorem odrzucenia oferty.
4. Dzierżawca przeprowadzając roboty remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne oraz inwestycje kubaturowe na dzierżawionej nieruchomości, w celu przystosowania jej do prowadzonej przez siebie działalności leczniczej zobowiązany będzie:
 - a) wykonać wszelkie prace na własny koszt z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, p. poż, bhp,
 - b) przed rozpoczęciem wszelkich prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych oraz inwestycji kubaturowych Dzierżawca musi uzyskać zgodę Wydierżawiającego co do zakresu prac,
 - c) ewentualne nakłady poniesione przez Dzierżawcę wynikające z koncepcji prowadzonej działalności poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi, ani rozliczeniu finansowemu.

5. Przedmiot prowadzonego postępowania obejmuje: dzierżawę nieruchomości zabudowanej zlokalizowanej w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na cele związane z działalnością leczniczą oraz działalnością związaną z potrzebami pacjentów.
Powierzchnia całkowita gruntu wraz z zabudową ustalona wg Aktu Notarialnego Repertorium A nr 5548/2004 wynosi – **14.002 m²**
Kubatura – **38.547,69 m²**
Powierzchnia użytkowa wynosi – **7.890,38 m²**.
6. Z powyższej powierzchni użytkowej wyłącza się circa 40 m² na prowadzenie przez Wydzierżawiającego przez cały okres dzierżawy statutowej działalności leczniczej wskazanej w Statucie Miejskiego Szpitala Zespolonego.
7. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia dotychczasowej działalności leczniczej na terenie nieruchomości w rodzaju leczenie szpitalne do dnia upływu terminu obowiązywania zawartych umów z NFZ:
 - a) Izby Przyjęć do końca 2014 r.
 - b) Ginekologii i Położnictwa z Blokiem Operacyjnym wraz z zabezpieczeniem anestezjologicznym do końca 2014 r.
 - c) Neonatologii, do końca 2014 r.
 - d) Chorób Wewnętrznych do końca 2014 r.
 - e) Pracowni RTG do końca 2014 r.
 - f) Rehabilitacji do końca 2013 r.wraz z Poradniami i Pracowniami powiązаныmi z wykonywaniem tych świadczeń na poniżej określonych zasadach.
8. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w ciągu 3 dni od zawarcia umowy dzierżawy z tym, że:
 - a) powierzchnia Oddziału Rehabilitacji tj. 470,43m² zostanie przekazana Dzierżawcy w dniu 02.01.2014 r.
 - b) powierzchnia Izby Przyjęć oraz Oddziałów Chorób Wewnętrznych, Neonatologii, Ginekologii i Położnictwa z Blokiem Operacyjnym oraz Poradni i Pracowni powiązаныmi w wykonywaniem tych świadczeń tj. 219,3m² zostanie przekazana Dzierżawcy w dniu 02.01.2015 r.
9. Terminy wymienione w pkt.7 lit a do f i 8 lit. a i b SWU mogą ulec zmianie, w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli NFZ przedłuży zawarte z Wydzierżawiającym umowy na świadczenia wskazane w pkt.7 i 8 SWU bez przeprowadzenia kolejnego konkursu ofert ,
 - b) nie podjęcia przez podmiot tworzący uchwały dotyczącej reorganizacji Miejskiego Szpitala Zespolonego w zakresie świadczeń zdrowotnych, o których mowa w pkt.7 lit.a - f.
10. Wydzierżawiający obecnie ma zawarte umowy dzierżawy/najmu wymienione w załączniku **nr 2** do SWU, które będą realizowane na zasadach w nich określonych. Powierzchnie objęte powyższymi umowami zostaną przekazane Dzierżawcy najpóźniej po upływie terminów obowiązywania umów wskazanych w załączniku **nr 2** do SWU.
11. Dzierżawca w ramach umowy Dzierżawy ma prawo do korzystania z całego przedmiotu dzierżawy w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac budowlano-adaptacyjnych, po uzgodnieniu z Wydzierżawiającym.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania i nieprzerwanego prowadzenia w dzierżawionej nieruchomości działalności leczniczej w zakresie: ginekologii i położnictwa, neonatologii oraz chorób wewnętrznych od dnia protokolarnego przekazania tych powierzchni do końca trwania umowy dzierżawy. Sprzęt, aparatura i wyposażenie znajdujące się w przekazywanych oddziałach

- i pracowniach zostaną zinwentaryzowane z możliwością sprzedaży lub wdzierżawienia go Dzierżawcy zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Rady Miasta Nr 437/XXIII/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r.
13. Dzierżawca w terminie do 30 dni od daty zawarcia umowy dzierżawy, przejmie na zasadzie art.23¹ k.p. pracowników Wdzierżawiającego zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik **nr 3** do SWU (stanowiska, stawki, wymiar etatów). Po przejęciu całego przedmiotu dzierżawy Dzierżawca przejmie na tej samej zasadzie pracowników Wdzierżawiającego zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik **nr 4** do SWU (stanowiska, stawki, wymiar etatów). Wykaz stanowiący załącznik **Nr 4** do SWU zostanie zaktualizowany na dzień przekazania. Dzierżawca zapewni przejętym pracownikom warunki zatrudnienia zgodnie z treścią załącznika nr 4a do SWU (pakiet socjalny).
 14. Minimalna kwota miesięcznego czynszu za dzierżawę nieruchomości zabudowanej zlokalizowanej w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12, wynosi brutto: **127.000,00 PLN**. Oferty ze stawką czynszu dzierżawy poniżej kwoty minimalnej nie będą rozpatrywane.
 15. Dzierżawa nieruchomości uzależniona będzie od przekazania na konto SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego zaoferowanej w ofercie należnej kwoty czynszu za pierwsze 12 miesięcy dzierżawy nieruchomości, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, na podstawie faktury pro forma. Brak wpłaty w powyższym terminie spowoduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym. Na poczet powyższej kwoty zalicza się wniesione przez Dzierżawcę wadium.
 16. Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia robót remontowych, budowlanych i adaptacyjnych na dzierżawionej nieruchomości oraz zapewnienia odpowiedniego sprzętu w celu dostosowania jej do wymogów określonych w obowiązujących aktach prawnych i decyzjach administracyjnych dotyczących wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą i w związku z tym zobligowany jest do poniesienia nakładów inwestycyjnych w minimalnej kwocie brutto 32.310.000,00 PLN z tego w pierwszym etapie realizacji inwestycji tj. do końca 2014 r. – wartość nakładów nie może być niższa niż 20.000.000,00 PLN, a pozostałe 12.310.000,00 PLN muszą być zainwestowane do końca 2020 r. Brak przeprowadzenia prac remontowych i budowlanych oraz przedłożenia kosztorysu potwierdzającego, zakres i wysokość poniesionych nakładów, z kopiami faktur i dokumentami potwierdzającymi zapłatę za nie w terminie do końca 2014 r. oraz kolejnych inwestycji do końca 2020 r. spowoduje możliwość rozwiązania przez Wdzierżawiającego umowy dzierżawy bez wypowiedzenia.
 17. Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia robót remontowo - budowlanych i adaptacyjnych w terminach wskazanych w odpowiednich decyzjach administracyjnych również w pomieszczeniach oddziałów, których dzierżawa rozpocznie się w terminach określonych w pkt 7 i 8 SWU. W przypadku nie przekazania przez Wdzierżawiającego tych pomieszczeń Dzierżawcy, udokumentowane zgodnie z obowiązującymi przepisami koszty prac remontowo budowlanych i adaptacyjnych podlegać będą rozliczeniu w czynszu dzierżawnym.
 18. Określona powyżej kwota czynszu nie obejmuje żadnych kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, których ponoszenie określone jest w projekcie umowy dzierżawy stanowiącym załącznik **nr 5** do SWU. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy dzierżawy na warunkach określonych w projekcie umowy. Umowa może być zawarta z podpisami notarialnie poświadczonymi. Dzierżawca zobowiązany będzie do przejęcia lub zawarcia

nowych umów na dostawę mediów z ich dostawcami. Do tego czasu opłaty eksploatacyjne płatne będą przez Dzierżawcę w formie ryczałtu za miesiąc z dołu, do 15 dnia każdego następnego miesiąca licząc od dnia zawarcia umowy wg. załącznika **Nr 3** do umowy dzierżawy. Załącznik ten będzie uaktualniany poprzez zawiadomienie o jego treści Dzierżawcy.

19. Wyzierżawiający do czasu protokolarnego przekazania całej nieruchomości płacić będzie Dzierżawcy ryczałtem opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem powierzchni, które określono w załączniku Nr 3A do umowy dzierżawy.
20. Warunkiem koniecznym przystąpienia do przetargu i złożenia ważnej oferty jest pisemne zobowiązanie Oferenta:
 - 1) Do przejęcia na warunkach określonych w SWU w trybie art. 23¹ kodeksu pracy pracowników Miejskiego Szpitala Zespolonego świadczących pracę na terenie nieruchomości zabudowanej będącej przedmiotem dzierżawy według stanu zatrudnienia na dzień ogłoszenia przetargu, na warunkach określonych w załączniku Nr 4a do SWU.
 - 2) Do przeprowadzenia robót remontowych i budowlanych w dzierżawionej nieruchomości, w celu dostosowania jej do wymogów określonych w obowiązujących aktach prawnych i decyzjach administracyjnych, dotyczących wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą na poniżej określonych zasadach i warunkach:
 - a) prace remontowe i adaptacyjne oraz zamierzone inwestycje kubaturowe Dzierżawca zobowiązany będzie wykonać na własny koszt z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, p. poż, bhp,
 - b) przed rozpoczęciem wszelkich prac remontowych i adaptacyjnych Dzierżawca musi uzyskać zgodę Wyzierżawiającego co do zakresu prac. W tym celu zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji projektowo - kosztorysowej, a po zakończeniu prac przedłożenia kosztorysu powykonawczego określającego zakres i wysokość poniesionych przez niego nakładów, z fakturami i dokumentami potwierdzającymi zapłatę za nie.

Rozdział II. WYMAGANIA STAWIANE DZIERŻAWCY

W postępowaniu przetargowym mogą wziąć udział Oferenci, którzy spełniają następujące warunki:

1. Są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi, a w szczególności: są zarejestrowani w Krajowym Rejestrze Sądowym lub CEIDG oraz posiadają numer REGON i NIP;
2. Posiadają uprawnienia i min. 5-letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności leczniczej związanej z wykonywaniem świadczeń zdrowotnych w zakresie leczenia szpitalnego oraz leczenia ambulatoryjnego oraz dysponują odpowiednim potencjałem i osobami zdolnymi do wykonywania tych świadczeń, posiadają wpis do Rejestru Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą w rodzaju szpitalne świadczenia zdrowotne oraz ambulatoryjne świadczenia zdrowotne oraz przez nieprzerwany okres min. 5 lat mają w przedmiotowym rodzaju zawarty kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia, oraz z którymi Narodowy Fundusz Zdrowia nie rozwiązał kontraktu z przyczyn leżących po stronie świadczeniodawcy;
3. Posiadają doświadczenie, jako inwestor w inwestycjach budowlanych związanych z działalnością leczniczą;

4. Nie zalegają w płaceniu składek na ubezpieczenia społeczne;
5. Nie zalegają w płaceniu podatków;
6. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zabezpieczającej zawarcie i realizację umowy;
7. Posiadają polisę OC potwierdzającą zawarcie przez Oferenta umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z udzielaniem świadczeń zdrowotnych;
8. Wpłacą na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wadium oraz załączą dowód jego wpłaty do oferty;
9. Zobowiążą się do dzierżawy nieruchomości, z przeznaczeniem na działalność leczniczą na zasadach określonych w SWU i zaakceptują dołączony projekt umowy dzierżawy.

Rozdział III. TERMIN REALIZACJI

1. Z wybranym w wyniku przetargu Dzierżawcą zostanie podpisana umowa dzierżawy na okres 25 lat po zatwierdzeniu jej przez Prezydenta Miasta Częstochowy.
2. Przekazywanie przedmiotu dzierżawy następować będzie protokołami zdawczo – odbiorczymi, podpisanymi przez obydwie strony w terminach określonych w SWU oraz w zawartej umowie.

Rozdział IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADANYCH OFERT.

1. Oferty pisemne w zamkniętej kopercie z napisem **„Przetarg na dzierżawę nieruchomości zabudowanej położonej w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na działalność leczniczą”** należy składać w Sekretariacie Miejskiego Szpitala Zespolonego z siedzibą w Częstochowie przy ul. Mirowskiej 15 (Pawilon „G”, I piętro, pokój nr 17) lub przesłać na wskazany adres Szpitala, do dnia **08.08.2013 r.**, do godziny 10⁰⁰. Liczy się data wpływu oferty do wyżej wyznaczonego dnia i godziny.
2. Oferty pisemne należy składać na całość przedmiotu dzierżawy. Oferty częściowe oraz nie spełniające warunków SWU będą odrzucane.
3. Oferta powinna być zabezpieczona wadium w wysokości 730.000,00 PLN (słownie: siedemset trzydzieści tysięcy złotych). Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Miejskiego Szpitala Zespolonego:

BGŻ S.A O/Częstochowa 25 2030 0045 1110 0000 0184 0230 z dopiskiem „wadium - Dzierżawa ul. Mickiewicza” najpóźniej na 5 dni przed terminem otwarcia ofert. Dowód wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.

Nie wniesienie wadium w wymaganym terminie i wysokości skutkuje wykluczeniem Oferenta z postępowania.

Wyzierżawiający zwróci niezwłocznie, lecz nie później niż w ciągu 3 dni roboczych, wadium Oferentowi:

- 1) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
 - 2) który został wykluczony z postępowania,
 - 3) którego oferta została odrzucona,
 - 4) w przypadku, gdy Wyzierżawiający odwołał lub unieważnił postępowanie.
- Oferentowi, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza wniesione wadium zostanie zaliczone w poczet czynszu dzierżawy.

Wadium przepada na rzecz Miejskiego Szpitala Zespolonego w przypadku, gdy Oferent, który wygrał przetarg:

- 1) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w SWU oraz ofercie, w terminie 7 dni od wezwania do zawarcia umowy. W takim przypadku Wyzierzawiający może, według swojego wyboru, unieważnić postępowanie lub zawrzeć umowę z Oferentem, który zaproponował w postępowaniu następną najkorzystniejszą ofertę.
 - 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.
4. Pisemna oferta złożona przez Dzierżawcę powinna zawierać formularz ofertowy zgodnie z wzorem określonym w SWU oraz dokumenty potwierdzające spełnianie warunków określonych w Rozdziale II SWU:
- 1) na potwierdzenie spełniania warunku określonego w pkt 1 - posiadania uprawnień do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi należy dołączyć poświadczoną za zgodność kserokopię dokumentów: NIP, REGON oraz wypis z KRS lub CEIDG.
 - 2) na potwierdzenie spełniania warunku określonego w pkt 2:
 - a) wypis z rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą,
 - b) pisemne oświadczenie o prowadzeniu działalności leczniczej w rodzaju leczenia szpitalnego oraz świadczeń ambulatoryjnych przez okres co najmniej 5 lat przed terminem składania ofert,
 - c) pisemne oświadczenie, że dysponuje lub będzie dysponować odpowiednim potencjałem i osobami zdolnymi do wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie leczenia szpitalnego oraz świadczeń ambulatoryjnych,
 - d) pisemne oświadczenie, że Oferent przez nieprzerwany okres min. 5 lat ma zawarty kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia w rodzaju leczenie szpitalne oraz świadczenia ambulatoryjne oraz, że Narodowy Fundusz Zdrowia nie rozwiązał z nim kontraktu z przyczyn leżących po stronie świadczeniodawcy;
 - e) wykaz inwestycji polegających na utworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących do prowadzenia działalności leczniczej zrealizowanych przez Oferenta w ciągu ostatnich 10 lat.
 - 3) na potwierdzenie spełniania warunku określonego w pkt 3:

Sporządzony przez Oferenta, jako inwestora pisemny wykaz zrealizowanych inwestycji budowlanych (robót budowlanych w rozumieniu Prawa budowlanego) w budynkach służących do prowadzenia działalności leczniczej w rozumieniu ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej o wartości minimalnej jednej inwestycji 1.000.000,- PLN brutto w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert.

Wykaz ma zawierać informacje o rodzaju i wartości inwestycji, daty i miejsca jej realizacji oraz zakończenia zgodnie z wymaganiami przepisów prawa. Wymagana jest co najmniej jedna inwestycja spełniająca podane warunki;
 - 4) na potwierdzenie spełniania warunków określonych w pkt.4 i 5:
 - a) aktualne 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 ofert;
 - b) aktualne zaświadczenia właściwego oddziału ZUS 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 ofert.

5) na potwierdzenie spełniania warunku określonego w pkt.6:

- a) sprawozdania finansowe Oferenta za lata 2011 oraz 2012, a jeżeli sprawozdanie podlega badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości, również z opinią odpowiednio o badanym sprawozdaniu, a w przypadku Oferenta niezobowiązanego do sporządzania sprawozdania finansowego innych dokumentów określających przychody oraz wyniki finansowe potwierdzające uzyskanie średniego za te dwa lata minimalnego: przychodu w kwocie 50.000.000,- PLN oraz zysku w kwocie 5.000.000,- PLN.
- b) informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Oferenta, wystawionej nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert na kwotę nie mniejszą niż 30.000.000,- PLN.

6) na potwierdzenie spełniania warunku określonego w pkt 7:

aktualnej kserokopii polisy wraz z dowodem jej opłacenia, a w przypadku jej braku, innego dokumentu potwierdzającego, że Dzierżawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w wysokości, nie niższej, niż wynikająca z obowiązujących przepisów, dotyczących ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych.

7) na potwierdzenie spełniania warunku określonego w pkt. 8: dowód wpłaty wadium w wymaganej w Rozdz. IV pkt.3 formie i wysokości;

8) na potwierdzenie spełniania warunku określonego w pkt. 9:

- a) pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do dzierżawy nieruchomości z przeznaczeniem na działalność leczniczą na zasadach określonych w SWU oraz o zaakceptowaniu projektu umowy dzierżawy,
- b) koncepcję i opis działalności leczniczej jaką Oferent będzie prowadzić w dzierżawionej nieruchomości, z uwzględnieniem planów i terminów budowy nowych obiektów budowlanych, remontów i modernizacji oddziałów istniejących oraz organizacji nowych w oparciu o kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia, z uwzględnieniem wymogu zainwestowania minimalnej kwoty w wysokości 32.310.000,00 PLN brutto, w tym co najmniej 20.000.000,00 PLN brutto do 31 grudnia 2014 r., a pozostałej kwoty do końca 2020 r. Pisemne zobowiązanie do dokonania adaptacji i modernizacji przedmiotu dzierżawy wraz z podaniem kwoty planowanych nakładów oraz z przedstawieniem organizacji i zagospodarowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, poprzez sporządzenie we własnym zakresie koncepcji projektu modernizacji pomieszczeń, zgodnej z wymogami określonymi w obowiązujących aktach prawnych i decyzjach administracyjnych dotyczących wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotów wykonujących działalność leczniczą;

5. Ponadto oferta musi zawierać:

- a) pisemne oświadczenie Oferenta, że zobowiązuje się do pozostawienia, po wygaśnięciu umowy dzierżawy, nakładów inwestycyjnych bez obowiązku odpłatności z tego tytułu ze strony Wydierżawiającego;

b) dokumenty potwierdzające, że oferta wraz z załączonymi do niej dokumentami została podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta.

Brak wymienionych powyżej dokumentów i oświadczeń skutkować będzie wykluczeniem Oferenta z postępowania oraz odrzuceniem jego oferty.

6. Wymagane dokumenty należy złożyć w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta. W przypadku składania kserokopii dokumentów muszą one być opatrzone klauzulą „za zgodność z oryginałem”, posiadać datę potwierdzenia i podpis uprawnionej osoby podpisującej ofertę.
7. Oferenci w razie wątpliwości mogą zwracać się do Wydzierżawiającego o wszelkie wyjaśnienia dotyczące niniejszego postępowania.
8. Zapytania należy kierować na adres SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego tylko na piśmie: pocztą elektroniczną (zp@zsm.czyst.pl) lub faksem na numer **34/ 370 21 35**. z dopiskiem *Nr sprawy: MSZ.ZP/72243-04/13 „Dzierżawa nieruchomości”*
9. Osobami uprawnionymi do kontaktowania się z Oferentami są:
 - w sprawach dot. przedmiotu dzierżawy**
Za-ca Dyrektora ds. Eksploatacyjno – Technicznych Paweł Lelonkiewicz
Gł. Specjalista. ds. Inwestycjo - Remontowych Piotr Kaczmarczyk
Kierownik Działu Gospodarczego Ewa Kozłowska
 - w sprawach dot. świadczeń medycznych**
Zastępca Dyrektora ds. Lecznictwa Dariusz Kopczyński
 - w sprawach formalnych**
Sekcja Zamówień Publicznych Grażyna Harciarek
10. Wyjaśnienia będą udzielane niezwłocznie wszystkim Oferentom oraz zamieszczane na stronie internetowej SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego (www.zsm.czyst.pl) chyba, że zapytanie wpłynie na mniej niż 4 dni przed ustalonym terminem otwarcia ofert.
11. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie SWU wpłynie po ustalonym terminie Wydzierżawiający może udzielić odpowiedzi albo pozostawić wniosek bez rozpoznania.
12. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wprowadzenia zmian w SWU, w tym w wyniku zgłoszonych przez Oferentów uzasadnionych uwag. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu składania lub otwarcia ofert, a także terminu rozstrzygnięcia przetargu. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.

Rozdział V. MIEJSCE I SPOSÓB SKŁADANIA OFERT

1. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę. Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę zostanie wykluczony z postępowania.
2. Każda strona oferty powinna być ponumerowana i parafowana przez Oferenta. Wszelkie zmiany, poprawki w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę.
3. Oferenci ponoszą wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

4. Oferta powinna być napisana w języku polskim czytelnie, przy użyciu nośnika pisma nie ulegającego usunięciu bez pozostawienia śladów oraz podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta w zakresie jego praw majątkowych. W przypadku, gdy Oferenta reprezentuje pełnomocnik do oferty powinno być dołączone aktualne pełnomocnictwo określające zakres umocowania i powinno być podpisane przez osoby reprezentujące Oferenta.
5. Oferta może zostać cofnięta do dnia składania ofert, do godziny 10.00.
6. Oferent związany jest złożoną przez siebie ofertą przez okres 30 dni licząc od dnia otwarcia ofert.
7. Komisyjne otwarcie ofert nastąpi w dniu **08.08.2013 r.** o godzinie **10³⁰** w Sekcji Zamówień Publicznych Miejskiego Szpitala Zespolonego w Częstochowie przy ul. Mirowskiej 15. (Pawilon „G”, pokój nr 14).
8. Oferta ma obejmować całość przedmiotu przetargu. Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

Rozdział VI. OCENA OFERT I KRYTERIA OCENY.

1. Oferta nie spełniająca formalnych lub merytorycznych wymogów określonych w niniejszych SWU zostanie odrzucona.
2. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej Wydzierżawiający będzie kierował się następującymi kryteriami:
 - 1) Oferowana kwota miesięcznego czynszu za dzierżawę nieruchomości - **40%**
 - 2) Ocena koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy oraz prowadzenia w nim działalności leczniczej - **40%**
 - 3) Wartość inwestycji polegających na utworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących do prowadzenia działalności leczniczej zrealizowanych przez Oferenta w ciągu ostatnich 10 lat - **20 %**

Sposób obliczania ceny oferty najkorzystniejszej:

Wartość punktowa kryterium nr 1 [Oferowana cena czynszu za dzierżawę nieruchomości] wyliczana będzie według wzoru:

$$\text{Wartość punktowa ceny} = \frac{C_b}{C_{\max}} \times 100 \times 40 \%$$

C_{\max} – zaoferowana najwyższa cena

C_b – cena oferowana przez Oferenta

Oferent, który przedstawi w ofercie najwyższą cenę otrzyma największą ilość punktów, pozostali Oferenci odpowiednio mniej zgodnie ze wzorem.

Wartość punktowa kryterium nr 2 [Ocena koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy oraz prowadzenia w nim działalności leczniczej] dokonywana będzie przez komisję w oparciu o przedstawione wraz z ofertą oświadczenia i dokumenty dotyczące koncepcji projektu modernizacji i adaptacji przedmiotu dzierżawy oraz opis proponowanych rozwiązań według podanych niżej kryteriów:

- ocena zaproponowanych w koncepcji planu modernizacji rozwiązań organizacji i zagospodarowania przedmiotu dzierżawy oraz sposobu i rodzaju prowadzenia działalności leczniczej – 1-25 pkt,

- ocena atrakcyjności proponowanego zakresu świadczeń zdrowotnych dla potrzeb pacjentów Częstochowy – 1-15 pkt,
- zwiększenie kompleksowości usług na terenie Częstochowy 1-15 pkt ,
- zwiększenie powierzchni budynku szpitala 1-15 pkt,
- poziom zatrudnienia, zwłaszcza personelu medycznego – 1-10 pkt,
- wiarygodność przedstawionej koncepcji 1-20 pkt.

Ocena punktowa w podanym wyżej zakresie wyliczana wg wzoru:

$$\text{Wartość punktowa oceny koncepcji} = T_n / T_{\max} \quad \times 100 \times 40 \%$$

T_{\max} - max liczba przyznanych punktów

T_n - liczba punktów uzyskanych przez Oferenta

Wartość punktowa kryterium nr3 (Wartość inwestycji – robót budowlanych polegających na utworzeniu lub modernizacji pomieszczeń służących do prowadzenia działalności leczniczej (oddziałów wraz z powiązаныmi pracownikami) zrealizowanych przez Oferenta w ciągu ostatnich 10 lat, o minimalnej wartości jednostkowej inwestycji 1.000.000,- PLN, a maksymalnej 10.000.000,-PLN wyliczana będzie wg wzoru:

$$\text{Wartość punktowa łącznej wartości inwestycji} = S_b / S_{\max} \times 100 \times 20 \%$$

S_{\max} - najwyższa wskazana łączna wartość inwestycji, nie więcej jednak niż 10.000.000-PLN

S_b – wskazana łączna wartość inwestycji badanej oferty.

Ocena końcowa ofert zostanie dokonana według sumy ustalonych kryteriów (1,2,3) tj. Oferowana łączna cena dzierżawy nieruchomości + Ocena koncepcji, adaptacji i modernizacji pomieszczeń punktów+ wartość inwestycji.

5. Oferta, która przedstawi najlepsze warunki w określonych powyżej kryteriach zostanie uznana za najkorzystniejszą. Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę jego uczestników, jeżeli chociaż jeden z uczestników zaoferuje cenę nie niższą od ceny minimalnej.
6. W przypadku uzyskania jednakowej maksymalnej ilości punktów przez dwu lub więcej Oferentów - przetarg kontynuowany będzie w formie ustnego przetargu - licytacji, do której przystąpią tylko ci Oferenci. Jedynym kryterium dodatkowego przetargu będzie wysokość czynszu, przy czym wysokością wywoławczą będzie najwyższy czynsz spośród ofert, które uzyskały maksymalną cenę zaś minimalne postąpienie będzie wynosić 1000 zł. O terminie przetargu ustnego Oferenci zostaną powiadomieni pisemnie.

Rozdział VII ROZSTRZYGNIECIE I WYNIKI PRZETARGU

1. Komisja przetargowa rozstrzyga o wynikach postępowania nie później niż do 7 dni roboczych od daty otwarcia ofert.
2. Wyniki przetargu uznaje się za obowiązujące po ich zatwierdzeniu przez Dyrektora SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego oraz zatwierdzeniu umowy przez Prezydenta Miasta Częstochowy.
3. Niezwłocznie po zatwierdzeniu wyników zawiadamia się na piśmie wszystkich Oferentów o zakończeniu i wynikach przetargu.

4. Wyzierżawiający zawrze umowę z Dzierżawcą, którego oferta odpowiadać będzie warunkom formalnym oraz zostanie uznane za najkorzystniejszą w oparciu o ustalone kryteria oceny ofert.
5. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu w całości, bez wyboru którejkolwiek z ofert, lub odmowy podpisania umowy bez obowiązku wskazania przyczyny.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych SWU mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

ZAŁĄCZNIKI:

- 1) Mapa określająca granice i położenie dzierżawionego nieruchomości według danych z ewidencji gruntu
- 2) Wykaz obecnie zawartych umów dzierżawy/najmu
- 3) Wykaz pracowników do przekazania w I etapie
- 4) Wykaz pracowników do przekazania w II etapie
- 4a) Pakiet socjalny pracowników
- 5) Projekt umowy dzierżawy
- 6) Formularz oferty

**ZATWIERDZAM:
Dyrektor
Wojciech Konieczny**

**UMOWA DZIERŻAWY
Nr MSZ/DG/...../2013 -PROJEKT**

zawarta w dniu w Czestochowie pomiedzy :

SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespolonym z siedziba

w Czestochowie

przy ul. Mirowskiej 15 42-202 Czestochowa

NIP: 9491763544 REGON: 151586247 KRS 0000026830

reprezentowanym przez:

zwanym dalej "Wydzierzawiajacy"

a

.....

z siedziba w

NIP: REGON: KRS:

reprezentowanym/a przez:

Prezesa/Dyrektora

zwanym dalej „Dzierzawca”

Zgodnie z wynikiem rozstrzygniętego postępowania przetargowego dot. Dzierżawy, przeprowadzonego w dniu i złożoną ofertą zawarto umowę o następującej treści:

§1

1. Wydierzawiajacy wydierzawi Dzierzawcy nieruchomosc zabudowaną położoną w Czestochowie przy ul. Mickiewicza 12 o powierzchni 14.002 m², dla której prowadzone są księgi wieczyste KW Nr 116529 obejmujące działkę Nr 52/4 o obszarze 3.116m² położoną przy ul. Ambulatoryjnej 2 oraz KW 93027 obejmujące działki Nr 69/5, 69,6 i 52/3 o łącznym obszarze 1,0921ha położone przy ul. Mickiewicza 12, zwaną dalej przedmiotem dzierżawy z przeznaczeniem na cele związane z działalnością leczniczą oraz działalnością związaną z potrzebami pacjentów, zgodnie z warunkami określonymi w umowie oraz w Szczegółowych Warunkach Udziału w Postępowaniu (dalej, jako SWU), które stanowią załącznik Nr 4 do niniejszej umowy.
2. Z przedmiotu dzierżawy wyłącza się powierzchnię użytkową circa 40 m² na prowadzenie przez Wydierzawiajacego przez cały okres dzierżawy statutowej działalności leczniczej.
3. Przedmiot dzierżawy będzie przekazywany Dzierzawcy etapami, na podstawie protokołów zdawczo –odbiorczych w następujących terminach:
 - a) Część przedmiotu dzierżawy zaznaczona na załączonym do umowy planie (Załącznik nr 1) kolorem czerwonym w ciągu 3 dni roboczych od daty podpisania umowy,
 - b) Część przedmiotu dzierżawy zaznaczona na planie kolorem zielonym (Załącznik Nr 1A) w dniu **02.01.2014r.**
 - c) Pozostała część przedmiotu dzierżawy w dniu **02.01.2015r.**

- d) Cześć przedmiotu umowy objęta umowami dzierżawy/najmu wymienionymi w załączniku nr 2 do SWU zostanie przekazana Dzierżawcy najpóźniej po upływie terminów obowiązywania tych umów.
4. Terminy wymienione w paragrafie 1 ust.3, lit. b, c, mogą ulec zmianie, w następujących przypadkach:
- a) jeżeli NFZ przedłuży zawarte z Wydierżawiającym umowy na świadczenia wskazane w pkt.7 i 8 SWU bez przeprowadzenia kolejnego konkursu ofert ,
 - b) nie podjęcia przez podmiot tworzący uchwały dotyczącej reorganizacji Miejskiego Szpitala Zespolonego w zakresie świadczeń zdrowotnych, o których mowa w pkt.7 lit.a-f SWU.
5. Dzierżawca ma prawo od momentu przekazania pierwszej części przedmiotu dzierżawy, po uzgodnieniu z Wydierżawiającym, do korzystania z całego przedmiotu dzierżawy celem prowadzenia prac niezbędnych do dostosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności leczniczej, jaką będzie prowadzić Dzierżawca, a szczególnie celem spełnienia wymagań niezbędnych do zawarcia kontraktu z NFZ. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić prace w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Wydierżawiającego oraz jego personelu i pacjentów.

§2

1. Dzierżawca oświadcza, iż przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie na cele związane z działalnością leczniczą oraz działalnością związaną z potrzebami pacjentów, przez cały okres trwania niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się nie zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca nie ma prawa oddawać przedmiotu dzierżawy osobom lub podmiotom trzecim do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać, jak również nie ma prawa zawierania umów o podobnym charakterze z podmiotami lub osobami trzecimi.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny przedmiotu dzierżawy oraz, że zobowiązuje się przeprowadzić wszelkie prace inwestycyjne, adaptacyjne, remontowe, modernizacyjne, budowlane niezbędne do dostosowania przedmiotu dzierżawy do swoich potrzeb oraz do wymogów przepisów prawa na poniżej określonych zasadach i warunkach:
 - a) prace Dzierżawca zobowiązany będzie wykonać na własny koszt z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, p. poż, bhp,
 - b) przed rozpoczęciem wszelkich prac remontowych, adaptacyjnych lub budowlanych Dzierżawca musi uzyskać zgodę Wydierżawiającego co do zakresu prac. W tym celu zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji projektowo-kosztorysowej. Wydierżawiający może odmówić zgody jedynie w uzasadnionych przypadkach.
2. Wszelkie inwestycje, adaptacje, remonty, modernizacje i ulepszenia dokonywane przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi w naturze, ani rozliczeniu finansowemu, z zastrzeżeniem § 8 ust. 5.
3. Wydierżawiający zobowiązany jest do udostępnienia Dzierżawcy wszelkich dokumentów, informacji i danych dotyczących przedmiotu dzierżawy oraz współpracować, w miarę potrzeby, z Dzierżawcą przy wykonywaniu zadań, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§4

1. Dzierżawca będzie płacił za przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości: brutto:(słownie:).
2. Określony powyżej czynsz nie obejmuje żadnych kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy takich, jak opłaty za energię elektryczną, woda i ścieki, nieczystości stałe, odpady medyczne, opłaty związane z ochroną środowiska, usługi ochrony, usługi telekomunikacyjne, podatki oraz inne daniny i świadczenia publicznoprawne itp, które ponosić będzie Dzierżawca.
3. Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy zawarcie umów z dostawcami mediów technicznych i usług.
4. Do czasu przekazania Dzierżawcy całości przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający będzie ponosił następujące koszty:
 - a) do dnia przekazania części przedmiotu dzierżawy zaznaczonej na załączonym do umowy planie kolorem czerwonym ryczałtową kwotę tytułem opłat eksploatacyjnych, która będzie określona w załączniku Nr 3 A do niniejszej umowy.
 - b) do dnia przekazania części przedmiotu dzierżawy zaznaczonej na załączonym do umowy planie kolorem zielonym kwotę ryczałtową kwotę tytułem opłat eksploatacyjnych, która będzie określona w załączniku Nr 3 A do niniejszej umowy
5. Należności z tytułu czynszu Dzierżawca płacił będzie z góry, na podstawie faktur wystawionych przez Wydierżawiającego w okresach miesięcznych, do dnia 10 – tego każdego miesiąca na rachunek Wydierżawiającego wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem ust.6.
6. Dzierżawca do 7 dni od zawarcia umowy zapłaci Wydierżawiającemu z góry czynsz za 12 miesięcy tj. kwotę na podstawie faktury pro forma.
7. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
8. Brak otrzymania faktury od Wydierżawiającego w określonym terminie nie zwalnia Dzierżawcy od zapłaty czynszu dzierżawnego.
9. Wysokość czynszu określona w ust.1 niniejszego paragrafu będzie ulegać zmianie wyłącznie w drodze corocznej waloryzacji o roczny wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, począwszy od stycznia 2014 roku.
10. Strony zgodnie ustalają, że zmiana czynszu, o którym mowa w ustępie 9 następować będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego i nie wymaga zmiany postanowień umowy w postaci aneksu.
11. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego określonego w niniejszej umowie wnoszonego na rzecz Wydierżawiającego skutkować będzie naliczaniem odsetek w wysokości ustawowej.
12. W celu zabezpieczenia roszczenia Wydierżawiającego o zwrot przedmiotu dzierżawy, niezależnie od przyczyn ustania obowiązywania umowy, Dzierżawca w terminie 30 dni od podpisania umowy złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji wydania przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem w jego treści, iż Wydierżawiający będzie mógł uzyskać klauzulę wykonalności do 31.12.2040 r.

13. W przypadku nieopuszczenia przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości pięciokrotnej stawki czynszu za każdy miesiąc.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) prowadzenia w przedmiocie dzierżawy działalności leczniczej zgodnie z SWU oraz złożoną ofertą przez cały okres trwania umowy,
- 2) utrzymania czystości i estetyki w przedmiocie dzierżawy oraz we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym, przestrzegania przepisów ppoż., bhp i sanitarno – epidemiologicznych,
- 3) korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób należyty i zapewniający jego zachowanie w stanie niepogorszonym,
- 4) zwrotu przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w stanie niepogorszonym poza stanem będącym wynikiem prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy,
- 5) ponoszenia odpowiedzialności za zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu dzierżawy,
- 6) usuwania we własnym zakresie i na swój koszt awarii, usterek, wynikających ze zwykłego użytkowania przedmiotu dzierżawy,
- 7) wykonania konserwacji, remontów wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy.
- 8) przejęcia pracowników Wydierżawiającego i zatrudniania ich na zasadach określonych w załączniku nr 4a do SWU stanowiącym załącznik Nr 5 do niniejszej umowy.

§6

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania według swojego uznania (jednak nie częściej niż raz na miesiąc) okresowych kontroli prawidłowości eksploatacji dzierżawionych pomieszczeń. W tym celu Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy.

§7

1. Dzierżawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność z tytułu działalności prowadzonej w dzierżawionej nieruchomości, zwłaszcza w zakresie szkód w mieniu i na osobach.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie lub kradzież mienia Dzierżawcy lub mienia osób trzecich korzystających z usług Dzierżawcy.
3. W przypadku obciążenia Wydierżawiającego odpowiedzialnością z tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Wydierżawiającemu przysługuje roszczenie do Dzierżawcy o zwrot wszelkich kosztów, które Wydierżawiający poniósł w związku z koniecznością naprawienia szkody, w tym również kosztów poniesionych celem ich dochodzenia od Dzierżawcy.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się do ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości na następujących zasadach:
 - a) Budynek do 31.12.2014 r. zostanie ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych przez Wydierżawiającego. Dzierżawca zostanie obciążony składką ubezpieczeniową liczoną proporcjonalnie do czasu dzierżawy w dwóch ratach:

- od dnia przekazania obiektu Dzierżawcy do 30.04.2014r.
 - od 01.05.2014 r. do 31.12.2014 r.
- b) Prowadzone w budynku roboty budowlane zostaną ubezpieczone przez Wyzierżawiającego od ryzyk budowlanych na sumę odpowiadającą wartości budowy (inwestycji). Kosztami ubezpieczenia zostanie obciążony Dzierżawca i zwróci je Wyzierżawiającemu w terminie 7 dni od otrzymania stosownej noty księgowej. Strony dopuszczają możliwość ubezpieczenia ryzyk budowy przez Dzierżawcę, ale wyłącznie wówczas, gdy warunki ubezpieczenia oraz zakład ubezpieczeń zostaną zaakceptowane przez Wyzierżawiającego. W przypadku braku akceptacji Wyzierżawiający zawrze stosowną umowę ubezpieczenia, a jej kosztami obciąży Dzierżawcę, zgodnie z zasadami określonymi w zdaniu 2 niniejszego punktu.
- c) Dzierżawca zawrze na własny koszt umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, posiadania i użytkowania mienia, które zabezpieczy roszczenia Wyzierżawiającego w razie szkody spowodowanej przez Dzierżawcę na dzierżawionej nieruchomości, w tym także szkody wynikłe wskutek prowadzenia prac remontowych. Minimalna suma gwarancyjna winna wynosić: 5.000.000 zł. na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Kolejne umowy ubezpieczenia będą zawierane przez cały okres trwania umowy, a jej kopie potwierdzone za zgodność z oryginałem przedkładane Wyzierżawiającemu niezwłocznie, bez wezwania.

§8

1. Umowa zostaje zawarta na okres 25 lat licząc od dnia jej zawarcia bez możliwości rozwiązania w innych przypadkach niż określone poniżej.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - 1) prowadzenia przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego działalności w sposób niezgodny ze SWU pomimo upływu 30-dniowego, pisemnie wyznaczonego dodatkowego terminu na doprowadzenie do zgodności,
 - 2) zaprzestania prowadzenia przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy działalności leczniczej przynajmniej w jednym z wymienionych w SWU zakresów.
 - 3) zaleganiu w zapłacie czynszu dzierżawnego za okres co najmniej 2 miesięcy pomimo upływu 14-dniowego, pisemnie wyznaczonego dodatkowego terminu na uregulowanie zaległości.
 - 4) braku ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości w sposób określony w § 7 ust. 4
 - 5) braku spełnienia warunku, o którym mowa w § 4 ust. 12.
 - 6) braku wpłaty należnego czynszu za 12 miesięcy w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.
3. Dzierżawca może rozwiązać umowę za 12-miesięcznym wypowiedzeniem jeżeli dalsze prowadzenie działalności leczniczej zgodnie z warunkami przetargu stanie się niemożliwe dla Dzierżawcy.
4. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać umowę za porozumieniem stron.
5. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot w jakiegokolwiek formie wszelkich nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy tytułem wykonanych prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych oraz inwestycji kubaturowych, chyba, że niniejsza umowa zakończy się przed upływem okresu, na który jest zawarta

z przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy. Wówczas Dzierżawcy przysługuje zwrot wartości niezamortyzowanych nakładów (wedle ksiąg rachunkowych Dzierżawcy, do których Wydierżawiający będzie miał prawo wglądu) na dzień rozwiązania umowy. Uprawnienie to nie przysługuje Dzierżawcy w przypadku zakończenia umowy w terminie do 5 lat od daty jej podpisania lub jej rozwiązania na podstawie ust. 2 niniejszego paragrafu.

6. Po zakończeniu umowy dzierżawy, niezależnie od sposobu, w jaki to nastąpi, wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołów zdawczo - odbiorczych.

§9

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 11

Umowa wraz z załącznikami nr 1,1A,2,2A,2B,3,3A, 4,5 stanowi integralną całość.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po każdym dla jednej ze stron.

DZIERŻAWCA

.....

WYDIERŻAWIAJĄCY

.....

**Załącznik nr 2 do umowy
dzierżawy Nr MSZ/DG/.../2013**

**PROTOKÓŁ Nr 1/2013
ZDAWCZO – ODBIORCZY**

dot. Komisyjnego przekazania w ciągu 3 dni od daty podpisania umowy części przedmiotu dzierżawy zaznaczonej na załączonym do umowy planie (Załącznik nr 1) kolorem czerwonym położonej w SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na działalność leczniczą,

.....
**Załącznik nr 2A do umowy
dzierżawy Nr MSZ/DG/.../2013**

**PROTOKÓŁ Nr 2/2013
ZDAWCZO – ODBIORCZY**

dot. Komisyjnego przekazania w dniu **02.01.2014r.** części przedmiotu dzierżawy zaznaczonej na załączonym do umowy planie (Załącznik nr 1) kolorem zielonym położonej w SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na działalność leczniczą

.....
**Załącznik nr 2B do umowy
dzierżawy Nr MSZ/DG/.../2013**

**PROTOKÓŁ Nr 3/2013
ZDAWCZO – ODBIORCZY**

dot. Komisyjnego przekazania w dniu **02.01.2015r.** pozostałej części przedmiotu dzierżawy zaznaczonej na załączonym do umowy planie (Załącznik nr 1) położonej w SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na działalność leczniczą

Stosownie do zawartej umowy Nr MSZ/DG/ /2013 z dnia2013 r.
pomiedzy: SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespolonym
z siedziba w Czestochowie przy ul. Mirowskiej 15,

a

.....

Komisja w skladzie:

Ze strony Wyzierzawiajacego:

1.
2.
3.
4.

Ze strony Dzierzawcy

1.
2.

W dniu r. dokonala przegladu i przekazania czesci nieruchomosci
przeznaczonej pod dzierzawe.

Stwierdzono stan:

.....
.....
.....
.....

Uwagi stron:

.....
.....

Na tym protokol zakonczono i podpisano.

1.
2.
3.
4.
5.

DZIERZAWCA

WYDZIERZAWIAJACY

.....

.....

**Załącznik nr 3 do umowy
dzierżawy Nr MSZ/DG...../2013**

Opłaty eksploatacyjne płatne będą przez Dzierżawcę w formie ryczałtu za miesiąc dołu, do 15 dnia każdego następnego miesiąca licząc od dnia zawarcia umowy:

- a) opłata za zimną wodę - ryczałt w wysokości:**
netto
brutto
- b) opłata za ciepłą wodę użytkową - ryczałt w wysokości:**
netto
brutto
- c) opłata za ścieki - ryczałt w wysokości:**
netto
brutto
- d) opłata za energię elektryczną- ryczałt w wysokości**
netto.....
brutto
- e) opłata za energię elektryczną**
netto.....
brutto
- f) opłaty za rozmowy telefoniczne rozliczne będą na podstawie bilingu rozmów**
- g) opłata za c.o w okresie zimowym za ogrzewanie pomieszczeń**
netto.....
brutto.....
2. Opłaty będą ustalane według następujących stawek:
- cena za 1m³ wody – 3,69 brutto
 - cena za odprowadzanie ścieków za 1 m³ – 5,84 brutto
 - średnia cena za podgrzania wody użytkowej 1 m³ – 23,42 brutto
 - średnia cena ogrzewania powierzchni za m² – 8,41 brutto
3. Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów przez ich dostawców.
4. W przypadku założenia przez Dzierżawcę podliczników płatność będzie realizowana zgodnie z ich wskazaniem przy zachowaniu stawek dostawców mediów.
5. Wszystkie czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem ruchu ponosić będzie Dzierżawca

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

.....

**Załącznik nr 3A do umowy
dzierżawy Nr MSZ/DG...../2013**

Opłaty eksploatacyjne płatne będą przez **Wydierżawiającego** w formie ryczałtu za miesiąc dołu, do 15 dnia każdego następnego miesiąca licząc od dnia zawarcia umowy:

- a) opłata za zimną wodę - ryczałt w wysokości:**
 - netto
 - brutto
 - b) opłata za ciepłą wodę użytkową - ryczałt w wysokości:**
 - netto
 - brutto
 - c) opłata za ścieki - ryczałt w wysokości:**
 - netto
 - brutto
 - d) opłata za energię elektryczną- ryczałt w wysokości**
 - netto**.....
 - brutto**
 - e) opłata za energię elektryczną**
 - netto**.....
 - brutto**
 - f) opłaty za rozmowy telefoniczne rozliczne będą na podstawie bilingu rozmów**
 - g) opłata za c.o w okresie zimowym za ogrzewanie pomieszczeń**
 - netto**.....
 - brutto**.....
3. Opłaty będą ustalane według następujących stawek:
- cena za 1m³ wody – 3,69 brutto
 - cena za odprowadzanie ścieków za 1 m³ – 5,84 brutto
 - średnia cena za podgrzania wody użytkowej 1 m³ – 23,42 brutto
 - średnia cena ogrzewania powierzchni za m² – 8,41 brutto
6. Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów przez ich dostawców.
7. W przypadku założenia przez Wydierżawiającego podliczników płatność będzie realizowana zgodnie z ich wskazaniem przy zachowaniu stawek dostawców mediów.
8. Wszystkie czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem ruchu ponosić będzie Dzierżawca

DZIERŻAWCA

.....

WYDIERŻAWIAJĄCY

.....

**Załącznik Nr 5 do umowy
dzierżawy Nr MSZ/DG...../2013**

1. Dzierżawca gwarantuje pracownikom przejętym od Wydierżawiającego zatrudnienie na co najmniej tych samych warunkach, jak w dniu przejęcia, przez okres 5 lat.
2. Przejęcie pracowników od Wydierżawiającego przez Dzierżawcę nastąpi w trybie art. 23¹ Kodeksu pracy po zakończeniu wykonywania przez Wydierżawiającego świadczeń zdrowotnych w ramach umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia, w całych zespołach lekarskich, pielęgniarskich (położnych) i salowych pracujących w danej jednostce organizacyjnej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie Oddziału Chorób Wewnętrznych, Ginekologii i Położnictwa oraz Neonatologii przez cały okres trwania umowy dzierżawy, w pierwszej kolejności przy udziale przejętych pracowników.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zatrudniania przejętych pracowników w obiekcie przy ul. Mickiewicza 12 w Częstochowie.
5. Dzierżawca nie może przez okres 5 lat od dnia przejęcia pracowników, bez zgody pracownika przekazać go innemu podmiotowi ani podwykonawcy. Przekazanie pracownika za jego zgodą nie oznacza zwolnienia Dzierżawcy z obowiązku zapewnienia gwarancji zatrudnienia przez 5 lat od daty przejęcia. Tym samym Dzierżawca przejmuje odpowiedzialność za realizację powyższej gwarancji przez okres 5 lat od daty przejęcia przez niego pracownika przez inny podmiot lub podwykonawcę, pod rygorem zapłaty pracownikowi odszkodowania na zasadach określonych w pkt 6.
6. Dzierżawca nie może rozwiązać z przejętym pracownikiem umowy o pracę, z wyłączeniem art. 52 i 53 Kodeksu pracy w drodze porozumienia stron oraz w związku z przejściem na emeryturę lub rentę, ani zmienić na niekorzyść warunków pracy i płacy przejętego pracownika w okresie 5 lat od dnia przejęcia. W razie naruszenia tego zakazu Dzierżawca zobowiązuje się do wypłaty odszkodowania w wysokości 12-miesięcznego wynagrodzenia liczonego jak ekwiwalent za urlop.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do przejęcia od Wydierżawiającego Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w części i wysokości określonej powszechnie obowiązującymi przepisami i utrzymywania go przez okres pięciu lat od przejęcia pracowników.
8. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wypełnia postanowień powyższych punktów pracownik ma prawo, w terminie 12 miesięcy od przejęcia go przez Dzierżawcę, powrotu na poprzednio zajmowane stanowisko pracy u Wydierżawiającego, o ile będzie on miał możliwość zatrudnienia go, w szczególności będzie prowadził działalność tożsamą z kwalifikacjami pracownika. W takiej sytuacji Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu stosowną część Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.
9. Po dokonaniu wyboru Dzierżawcy Wydierżawiający zobowiązuje się do spotkania ze związkami zawodowymi, stosownie do treści art. 26 ustawy o związkach zawodowych.

Załącznik Nr 6 do SWU

O F E R T A

na dzierżawę nieruchomości zabudowanej położonej w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na działalność leczniczą

NAZWA OFERENTA:

.....

ADRES:.....

.....

ORGAN

REJESTROWY:.....

REGON: **NIP:**

Odpowiadając na ogłoszone postępowanie przetargowe dot. dzierżawy nieruchomości zabudowanej położonej w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 przeznaczonej na działalność leczniczą na warunkach określonych w SWU.

Przystępuję do postępowania przetargowego i oferuję:

1) Czyszn miesięczny za dzierżawę nieruchomości w wysokości:

netto:.....zł (słownie:.....),

brutto:.....zł.(słownie:

2) Łączna wysokość czynszu za dzierżawę nieruchomości

netto:zł (słownie:.....),

brutto:.....zł..(słownie:

Jako składający ofertę oświadczam, że:

1) zapoznałem się i akceptuję treść ogłoszenia, projekt umów dzierżawy nieruchomości,

2) zapoznałem się i akceptuję warunki określone w szczegółowych warunków udziału w postępowaniu przetargowym (SWU),

Ponadto, jako składający ofertę oświadczam, że:

1) Znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,

- 2) Nie zalegam w placeniu skladek na ubezpieczenie spoleczne,
- 3) Nie zalegam w placeniu podatku dochodowego,
- 4) Urzedujacy czlonkowie wladz nie byli skazani prawomocnym wyrokiem za popelnione przestepstwo,

Zalaczniki do Oferty:

1. Wykaz dokumentow

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Pod grozba odpowiedzialnosci karnej oswiadczam, ze zalaczone do oferty dokumenty opisuja stan prawny i faktyczny, na dzien otwarcia ofert (art. 233 k.k.)

Nasza oferta sklada sie na kolejno ponumerowanych stronach.

Dnia:

.....
podpisy osob wskazanych w dokumencie
uprawniajacych do wystepowania w obrocie
prawnym lub posiadajacych pelnomocnictwo