

# SPECYFIKACJA WARUNKÓW PRZETARGU III

## Wydierżawiający :

Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji z siedzibą w Poznaniu (61-553), ul. Chwiałkowskiego 34,  
nr tel ; 61 835 79 00  
nr fax ; 61 835 41 53  
strona internetowa ; [www.posir.poznan.pl](http://www.posir.poznan.pl).

### 1. Opis przedmiotu przetargu ;

1.1 Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Gołęcińskiej 7 o pow. 51 573 m<sup>2</sup>, zabudowanej obiektem pn. „Ośrodek Wypoczynkowy Rusałka”.

Szczegółowy opis nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji.

1.2. Przewidywany okres dzierżawy – 20 lat.

1.3. Przedmiot dzierżawy jest własnością Miasta Poznania oddany w trwałe zarząd na rzecz Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji.

### **1.4. CELE OKREŚLONE PRZEZ POSiR DO REALIZACJI NA TERENIE O/W RUSAŁKA**

#### CELE GŁÓWNE

- a) Przywrócenie potencjału Ośrodka Wypoczynkowego Rusałka gwarantującego zdolność do świadczenia usług mieszkańcom Poznania na poziomie przystającym do współczesnych standardów.
- b) Zachowanie charakteru przyjaznego człowiekowi miejsca sprzyjającego wypoczynkowi w bliskim kontakcie z naturą.
- c) Zmniejszenie sezonowości funkcjonowania Ośrodka - czasu działania Ośrodka poprzez działania dopuszczone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### CELE POŚREDNIE

- d) świadczenie usług turystycznych, sportu i rekreacji na terenie ośrodka w ramach działań dopuszczonych mpzp z lokalizacją tymczasowych obiektów budowlanych

- dla obsługi turystów, jak: wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego, mała gastronomia
- e) zorganizowanie i prowadzenie wypożyczalni sprzętu wodnego,
  - f) modernizacja i utrzymanie urządzeń kąpieliska miejskiego,
  - g) modernizacja bazy gastronomicznej,
  - h) modernizacja istniejącej bazy sportowo-rekreacyjnej tj. boisk do gier zespołowych,
  - i) utrzymanie funkcji terenu ogólnodostępnego z zapleczem sanitarnym czynnym przez cały rok,
  - j) budowa i utrzymanie funkcji edukacyjnej np. edukacyjny plac zabaw, ścieżka edukacyjna itp., również poza przedmiotem dzierżawy,
  - k) uszanowanie miejsca pamięci,
  - l) dostosowanie terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne ze szczególnym uwzględnieniem budowy boiska do gry boccia,
  - m) utworzenie systemu miejsc wypoczynku m.in. poprzez ustawienie ławek, przygotowanie infrastruktury do innych dyscyplin sportu i rekreacji np. siłowni zewnętrznej,

## **2. Opis warunków udziału w przetargu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków ;**

### **2.1. Warunkiem udziału w postępowaniu jest ;**

- niezaleganie z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne z wyjątkiem przypadków uzyskania przewidzianych prawem zwolnień, odroczeń, rozłożenia na raty zaległych płatności lub wstrzymania w całości wykonania decyzji właściwego organu;
- niezaleganie z uiszczaniem opłat na rzecz Miasta Poznania;
- wniesienie wadium w wysokości 10 000,00 PLN.

### **2.2. Oświadczenia i dokumenty jakie należy złożyć wraz z ofertą w celu potwierdzenia warunków udziału w przetargu**

- Aktualny odpis z właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert w niniejszym przetargu lub wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG),
- Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, 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 – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

- Aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, 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- wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

- Oświadczenie oferenta o niezaleganiu z opłatami na rzecz Miasta Poznania.

- Oświadczenie oferenta o spełnianiu warunków udziału w niniejszym przetargu – wzór załącznik nr 5,

Sposób dokonywania oceny spełniania warunków, wymaganych od oferentów, określony został według formuły „spełnia – nie spełnia”. Niespełnienie chociażby jednego warunku, skutkować będzie odrzuceniem oferty. Ocena spełniania warunków dokonywana będzie wyłącznie na podstawie oświadczeń i dokumentów żądanych w niniejszej specyfikacji i złożonych wraz z ofertą.

Oferty złożone przez podmioty nie spełniające warunków udziału w przetargu zostaną odrzucone.

Oferenci mogą wspólnie ubiegać się o dzierżawę. W takim przypadku oferenci muszą ustanowić pełnomocnika do reprezentowania ich w przetargu i zawarcia umowy dzierżawy. Postanowienia dotyczące Oferenta stosuje się odpowiednio do Oferentów składających ofertę wspólną.

Brak ustanowienia pełnomocnika traktowany będzie jako złożenie oferty przez osobę nieuprawnioną, a oferta zostanie uznana za nieważną i odrzucona.

Dokumenty powinny być złożone w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez oferenta, za wyjątkiem pełnomocnictwa, które powinno być złożone w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem.

**Do oferty należy dołączyć także „program działalności” zawierający :**

- wizualizację ośrodka po oferowanej w programie modernizacji i po wykonaniu planowanych inwestycji ( w formie elektronicznej i papierowej),
- opis planowanych działań i oferowanych usług na terenie nieruchomości zgodnych z celami określonym w pkt 1.4 niniejszej specyfikacji;
- harmonogram rzeczowo-finansowy planowanych działań modernizacyjnych i inwestycyjnych.

Opisane w pkt 1.4 niniejszej specyfikacji cele wyznaczone przez POSiR stanowią minimalny program konieczny do zrealizowania. Każdy oferent może ten program poszerzyć o dodatkowe atrakcje mieszczące się w „celach głównych”.

Dołączona wizualizacja i atrakcyjność programu będzie przedmiotem oceny oferty przez Komisję przetargową. Sposób oceny opisany jest w pkt 4 niniejszej specyfikacji.

Wydzierżawiającemu przysługuje uprawnienie do powołania do prac Komisji biegłych specjalistów w różnych dziedzinach np. architekt, plastyk, urbanista itd., w celu uzyskania opinii i oceny ofert.

### **3. Opis sposobu obliczenia ceny oferty;**

3.1. Przy obliczaniu ceny oferty należy uwzględnić wszelkie elementy oraz posiadane informacje o przedmiocie przetargu, wymagania i warunki dzierżawy określono w niniejszej specyfikacji oraz jej załącznikach.

Żadne roszczenia z tytułu zmiany ceny po zawarciu umowy nie będą uwzględniane.

3.2. Przy obliczaniu ceny oferty należy uwzględnić w szczególności wszystkie zobowiązania oferenta wobec Wydierżawiającego oraz inne obowiązki wynikające z postanowień umownych, zawartych we wzorze umowy dzierżawy, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji, zgodnie z którym umowa zostanie zawarta.

3.3. Dopuszcza się rozliczenie tylko w złotych polskich.

### **4. Opis sposobu oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty :**

1) Wydierżawiający wymaga, aby oferowana wysokość czynszu nie była niższa niż 2 500,00 zł miesięcznie netto,

2) Wydierżawiający wymaga aby zaoferowana wysokość nakładów nie była niższa niż 500 000,00 netto PLN, do zainwestowania w ciągu czterech pierwszych lat trwania umowy pod rygorem odrzucenia oferty.

Oferenci proponujący warunki dzierżawy poniżej podanych progów zostaną wykluczeni z

postępowania, a ich oferty nie będą oceniane.

#### 4.1 Ocenie będą podlegać :

- 1) wysokość proponowanego czynszu plus wysokość przewidywanych nakładów – 60,00 punktów,
- 2) proponowany program działalności – 40,00 punktów,

#### 4.2 Sposób oceny ofert:

- a) oferta, w której oferowana suma proponowanego czynszu miesięcznego x 12 miesięcy x 20 lat plus całkowita wielkość proponowanych nakładów będzie najwyższa otrzyma maksymalną ilość - 60,00 pkt

Pozostali Oferenci uzyskają proporcjonalnie mniej punktów według wzoru:

$$\text{Ilość punktów} = \frac{\text{cena badanej oferty}}{\text{najwyższa cena ofertowa}} \times 60$$

- b) przy ocenie programu działalności komisja weźmie pod uwagę :

- zbieżność proponowanego programu z celami wyznaczonymi przez POSiR ( pkt 1.4. niniejszej specyfikacji) – maksymalnie 10,00 punktów,
- atrakcyjność proponowanego programu – maksymalnie 10,00 punktów,
- harmonogram rzeczowo-finansowy – maksymalnie 10,00 punktów,
- wizualizacja – maksymalnie 10,00 punktów.

Punkty w kryterium **program działalności** przyznawać będą indywidualnie członkowie Komisji :

- maksymalną ilość 10,00 punktów otrzyma oferent, którego oferowany program gwarantuje **realizację** wszystkich **celów** dla nieruchomości, pozostali oferenci odpowiednio mniej,
- maksymalną ilość 10,00 punktów otrzyma oferent, którego oferta zawiera najwięcej dodatkowych **atrakcji** i najbardziej urozmaicony program, pozostali odpowiednio mniej,

Punkty w kryterium **harmonogram rzeczowo-finansowy** przyznawane będą w następujący sposób ;

- maksymalną ilość 10,00 punktów otrzyma oferent, który zaoferuje wykonanie prac modernizacyjnych i realizację inwestycji w okresie do 3 lat ( 36 miesięcy od daty przejęcia nieruchomości);

- za zaoferowanie wykonania prac modernizacyjnych i realizację inwestycji w okresie 4 lat ( 48 miesięcy od daty przejęcia nieruchomości) oferent otrzyma 0,00 punktów;
- maksymalną ilość 10,00 punktów otrzyma oferent, którego **wizualizacja** Ośrodka uznana zostanie za najlepszą, pozostali odpowiednio mniej, według indywidualnej, subiektywnej oceny członków Komisji.

Umowa dzierżawy zostanie zawarta z oferentem, którego oferta uzyska łącznie najwyższą ilość punktów.

**Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja przetargowa zorganizuje dodatkowy przetarg ustny pomiędzy tymi oferentami.**

**Komisja zawiadamia równorzędnych oferentów o terminie dodatkowego przetargu ustnego.**

W trakcie przetargu ustnego oferenci składają propozycje do protokołu, po przeanalizowaniu których komisja podejmuje ostateczną decyzję.

#### **5. Opis sposobu przygotowania i złożenia oferty ;**

- do oferty należy dołączyć :

5.1. Dokumenty i oświadczenia wskazane w niniejszej Specyfikacji;

5.2. Jeżeli zasady reprezentacji nie wynikają jednoznacznie z przedłożonych wypisów (odpisów), wymaga się złożenia dokumentu jednoznacznie wskazującego osobę uprawnioną do reprezentowania składającego ofertę (pełnomocnictwa).

5.3. Oferenci wspólnie ubiegający się o dzierżawę, powinni ustanowić pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie dzierżawy wraz z ofertą przedłożyć pełnomocnictwo;

5.4. Oferta musi być sporządzona na piśmie trwałą techniką w języku polskim, pismem czytelnym, oraz podpisana przez osobę(y) uprawnioną do reprezentowania Oferenta w obrocie gospodarczym zgodnie z aktem rejestracyjnym i wymogami ustawowymi,

5.5. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę,

5.6. Ofertę składa się w jednym egzemplarzu,

5.7. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych oraz ofert wariantowych,

5.8. Ewentualne poprawki winny być umieszczone czytelnie oraz opatrzone podpisem jednej z osób podpisujących ofertę

5.9. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ją oferent,

5.10. Ofertę należy złożyć na formularzu załączonym do Specyfikacji lub przepisany z zachowaniem kolejności i pełnego zakresu ich treści.

5.11. W celu zabezpieczenia oferty przed dekompletacją wszystkie kartki i załączniki należy ponumerować, całość złączyć (zszyć, zbindować) w trwały sposób i opatrzyć spisem treści,

5.12. Opakowanie (np. kopertę) lub inny rodzaj zabezpieczenia uniemożliwiający zapoznanie się z treścią oferty przed terminem otwarcia ofert, należy zaadresować do Wydzierżawiającego, oznaczyć nazwą i adresem oferenta i opisać hasłem: **„RUSAŁKA” – nie otwierać przed 19 lipca 2013r. godz. 12: 10.**

5.13. Dodatkowo do oferty należy dołączyć dowód wniesienia wadium.

## 6. **Miejsce i termin składania i otwarcia ofert ;**

6.1. Oferty należy składać do dnia **19 lipca 2013r. do godz.12:00** w sekretariacie Wydzierżawiającego, w Poznaniu przy ul. Chwiałkowskiego 34.

Oferty składa się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6.2. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **19 lipca 2013r. godz. 12:10** w salce konferencyjnej w siedzibie Wydzierżawiającego w Poznaniu ul. Chwiałkowskiego 34.

6.3. Podczas otwarcia ofert podana zostanie nazwa (firma), adres ( siedziba) oferenta, którego oferta jest otwierana.

6.4. Oferty złożone po terminie składania ofert zostaną odesłane bez otwierania.

## 7. **Zapytania i wyjaśnienia;**

Wszelkie zapytania dotyczące przedmiotu przetargu i spraw formalnych kierować należy na adres Wydzierżawiającego : POSiR ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań, nr tel : 61 835 79 00, fax 61 833 -46 51, e-mail : [a.woltynska@posir.poznan.pl](mailto:a.woltynska@posir.poznan.pl)

Wyjaśnienia będą udzielone oferentom niezwłocznie i zostaną zamieszczone wraz z treścią pytań na stronie internetowej [www.posir.poznan.pl](http://www.posir.poznan.pl) .

Osoby do kontaktu z oferentami :

Małgorzata Górską,

Alina Woltyńska

Pytania przekazane w terminie późniejszym niż 6 dni przed terminem otwarcia ofert pozostaną bez odpowiedzi.

Każdy zainteresowany oferent może dokonać wizji lokalnej i obejrzeć nieruchomość,

obiekty zamknięte można oglądać po telefonicznym uzgodnieniu do 10 lipca 2013r.  
Kontakt w sprawie wizji : Alina Woltyńska tel. 61 835 79 22.

#### **8. Sposób porozumiewania się ;**

8.1. W niniejszym postępowaniu oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wydzierżawiający i Oferenci przekazują pisemnie. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje przekazane za pomocą telefaksu lub drogą elektroniczną uważa się za złożone w terminie, jeżeli zostały przekazane w taki sposób, że można zapoznać się z ich treścią przed upływem terminu i zostały niezwłocznie potwierdzone pisemnie w korespondencji dostarczonej adresatowi.

8.2. W przypadku przekazania oświadczenia, wniosku, zawiadomienia lub informacji za pomocą telefaksu lub drogą elektroniczną, na żądanie nadawcy adresat zobowiązany jest niezwłocznie potwierdzić otrzymanie przesyłki.

8.3. Niniejsze postępowanie prowadzi się w języku polskim.

#### **9. Termin związania ofertą ;**

9.1. Okres związania ofertą wynosi 60 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

9.2. W uzasadnionych przypadkach co najmniej 7 dni przed upływem terminu związania ofertą Wydzierżawiający może zwrócić się do oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania ofertą o oznaczony okres, jednak nie dłużej niż 30 dni.

9.3. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie tego terminu nie powoduje utraty wadium.

9.4. Zgoda oferenta na przedłużenie okresu związania ofertą jest dopuszczalna tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium, a jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą.

#### **10. Wymagania dotyczące wadium;**

10.1. Wadium w wysokości 10 000,00 PLN wnosi się przed upływem terminu składania ofert. Ważność wadium wynosi 60 dni. Bieg terminu ważności wadium rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

10.2. Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku następujących formach:  
- pieniądzu,



- gwarancjach bankowych,
- gwarancjach ubezpieczeniowych,

**Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr konta 18 10501520 1000 0023 5095 0024.**

10.3. Potwierdzenie dokonania przelewu winno być dołączone do oferty. Wniesienie wadium w pieniądzu będzie skuteczne, jeżeli przed upływem wskazanego do składania ofert terminu znajdzie się na rachunku bankowym Wydierżawiającego. Wadium wnoszone w pozostałych formach powinno być złożone w formie oryginału w sekretariacie POSiR przed upływem terminu do składania ofert. Do oferty należy dołączyć kopię dokumentu wadialnego potwierdzonego przez wykonawcę za zgodność z oryginałem.

10.4. Gwarancja musi być podpisana w sposób umożliwiający identyfikację osoby podpisującej, np. podpis złożony wraz z imienną pieczętką lub czytelny podpis (z podaniem imienia i nazwiska). Z treści gwarancji winno wynikać bezwarunkowe, na każde pisemne żądanie zgłoszone przez Wydierżawiającego w terminie związania ofertą, zobowiązanie Gwaranta do wypłaty Wydierżawiającemu pełnej kwoty wadium w okolicznościach określonych w niniejszej specyfikacji.

10.5. Oferent, który nie wniesie wadium lub nie zabezpieczy oferty akceptowalną formą wadium zostanie wykluczony z postępowania a jego oferta zostanie uznana za odrzuconą.

10.6. Wydierżawiający zwróci wadium niezwłocznie, jeżeli :

- upłynie termin związania ofertą,
- zostanie zawarta umowa dzierżawy,
- przetarg zostanie unieważniony.

10.7. Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone na wniosek Oferenta ;

- który wycofał ofertę,
- którego oferta została odrzucona.

10.8. Wydierżawiający zwróci wadium wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta w terminie 7 dni od podpisania umowy.

**10.9. Wydierżawiający zatrzyma wadium wraz z odsetkami, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana:**

- odmówił lub uchyła się od podpisania umowy dzierżawy na warunkach

określonych we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Specyfikacji w warunkach określonych w ofercie.

- nie wniósł wymaganej kaucji a Wyzierzawiający rozwiązał umowę z tej przyczyny zgodnie z §22 lit.c.

- zawarcie umowy w dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

## **11. Postanowienia końcowe**

11.1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa powołana przez Dyrektora POSiR spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.

11.2. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół jest jawny po zakończeniu postępowania.

11.3. Nie przewiduje się środków odwoławczych od zatwierdzonego przez Dyrektora POSiR stanowiska Komisji przetargowej o wyniku postępowania.

11.4. POSiR zawiadomi niezwłocznie Oferentów o wyniku postępowania, informując ich o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz odrzuceniu ofert podając uzasadnienie faktyczne i prawne wykonanych czynności.

11.5. Organizator przetargu zawiadomi osobę wybraną jako dzierżawcę o miejscu i terminie zawarcia umowy. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w listopadzie 2013r.

11.6. Niedopełnienie obowiązku podpisania umowy w uzgodnionym terminie uznane zostanie za uchylanie się od jej podpisania.

11.7. Na zabezpieczenie płatności czynszu i wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z umowy Dzierżawca wpłaci w terminie 7 dni od podpisania umowy Wyzierzawiającemu kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu ofertowego.

11.8. Zasady wpłaty kaucji reguluje § 14 projektu umowy – załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji.

11.9. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

11.10. Postępowanie określone niniejszą Specyfikacją prowadzone jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny ( Dz.U. Nr 16 poz. 93 ze zmianami)

Załączniki :

- opis przedmiotu przetargu
- wzór umowy
- formularz oferty
- plan zagospodarowania przestrzennego
- oświadczenie o spełnianiu warunków

**Komisja Przetargowa:**

1. Maciej Mielęcki .....
2. Alina Woltyńska .....
3. Małgorzata Górka .....
4. Jarosław Forycki .....
5. Marian Wiśniewski .....

**Zatwierdzam:**