

SPECYFIKACJA WARUNKÓW PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO

dotycząca dzierżawy na okres 12 lat nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Jarochowskiego 5-5A, o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Łazarz, ark. mapy 29 dz. 20/31 cz. o powierzchni 8800 m² oraz dz. 20/33 o powierzchni 10074 m² zapisanych w księdze wieczystej nr KW PO1P/00181557/5, wraz ze znajdującym się na niej obiektem „Pływalnia Letnia” i środkami trwałymi. Łączna powierzchnia oddanej w dzierżawę nieruchomości wynosi 18874m², przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń oddanych w dzierżawę wynosi 1047,20m².

Wydzierżawiający:

Miasto Poznań - Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji (POSiR), Samorządowy Zakład Budżetowy, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań NIP 209-00-01-440

nr tel: 61 835 79 00

nr fax: 61 835 41 53

strona internetowa: www.posir.poznan.pl

1. Opis przedmiotu przetargu:

- 1.1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa na okres 12 lat nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jarochowskiego 5-5A, o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Łazarz, ark. mapy 29 dz. 20/31 cz. o powierzchni 8800 m² oraz dz. 20/33 o powierzchni 10074 m² zapisanych w księdze wieczystej nr KW PO1P/00181557/5, wraz ze znajdującym się na niej obiektem „Pływalnia Letnia” i środkami trwałymi. Łączna powierzchnia oddanej w dzierżawę nieruchomości wynosi 18874m², przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń oddanych w dzierżawę wynosi 1047,20m². Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze działania Oddziału POSiR – Arena (ul. Wyspiańskiego 33)
Mapę lokalizacyjną przedstawia **załącznik nr 1** do Specyfikacji.
- 1.2. Okres dzierżawy – 12 lat.
- 1.3. Przedmiot dzierżawy jest własnością Miasta Poznania zarządzaną przez POSiR na podstawie decyzji nr ZG-620/5030/104/2000 Zarządu Miasta Poznania z dnia 06.11.2001r.
- 1.4. Cele określone przez Wydierżawiającego do realizacji na przedmiocie dzierżawy muszą być związane z propagowaniem kultury fizycznej oraz prowadzeniem działalności rekreacyjnej na rzecz mieszkańców Poznania, w szczególności udostępniania basenów odkrytych w sezonie letnim. Dzierżawca ma prawo używania przedmiotu dzierżawy również na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej.

2. Opis warunków udziału w przetargu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków:

2.1. Warunkiem udziału przez Oferenta w postępowaniu jest:

- a) niezaleganie z uiszczaniem podatków z wyjątkiem przypadków uzyskania przewidzianych prawem zwolnień, odroczeń, rozłożenia na raty zaległych płatności lub wstrzymania w całości wykonania decyzji właściwego organu – potwierdzone stosownym zaświadczeniem wystawionym nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- b) niezaleganie z uiszczaniem opłat na rzecz Wydierżawiającego, z wyjątkiem uzyskania zwolnienia, odroczenia lub rozłożenia na raty zaległych płatności
- c) wniesienie na rachunek bankowy Wydierżawiającego wadium w wysokości 2000,00 zł.

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

- a) aktualny odpis z właściwego rejestru dla Oferenta, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert w niniejszym przetargu lub wydruk z portalu Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) lub wydruk z portalu Krajowego Rejestru Sądowego
- c) 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
- d) oświadczenie Oferenta o niezaleganiu z uiszczaniem opłat na rzecz Wydierżawiającego lub oświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności.
- e) oświadczenie Oferenta o spełnianiu warunków udziału w niniejszym przetargu – wzór stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej specyfikacji.
- f) Potwierdzenie/oświadczenie wniesienia wadium.

Sposób dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od Oferentów określony został według formuły „spełnia – nie spełnia”. Niespełnienie choćby 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 nie spełniające warunków udziału w przetargu zostaną odrzucone.

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.

3. Opis sposobu obliczenia wartości oferty:

3.1. Przy obliczaniu wartości oferty należy uwzględnić wszelkie elementy oraz posiadane informacje o przedmiocie przetargu, a także wymagania i warunki dzierżawy określone w niniejszej Specyfikacji oraz jej załącznikach.
Żadne roszczenia z tytułu zmiany kwoty po zawarciu umowy nie będą uwzględniane.

3.2. Przy obliczaniu wartości 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 3** do niniejszej Specyfikacji, zgodnie z którym umowa zostanie zawarta.

3.3. Rozliczenie następować będzie tylko w złotych polskich.

4. Opis sposobu oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty:

4.1. Wydierżawiający wymaga, aby oferowana wysokość czynszu za przedmiot dzierżawy nie była niższa niż:

1) **1000,00 zł netto** miesięcznie (czynsz nr 1) w miesiącach styczeń-maj oraz październik-grudzień.

2) **2000,00 zł netto** miesięcznie (czynsz nr 2) w miesiącach czerwiec-wrzesień.

Oferenci proponujący warunki dzierżawy poniżej podanego progu wysokości czynszu

zostaną wykluczeni z postępowania, a ich oferty nie będą oceniane.

- 4.2. Wyzierżawiający wymaga, aby Dzierżawca zrealizował w ramach modernizacji i inwestycji w okresie **pierwszych 3 lat trwania umowy prace za kwotę min. 700.000,00 zł netto obejmujące:**

- **modernizację budynku głównego pływalni;**
- **wykonanie strefy gastronomicznej w budynku szatniowo – socjalnym;**
- **zagospodarowanie i rewitalizację terenu zewnętrznego.**

Zakres i terminy prac modernizacyjnych i inwestycyjnych oraz inne, dodatkowe prace modernizacyjne i inwestycyjne należy osobno wymienić w załączniku nr 4 do niniejszej specyfikacji (formularz oferty).

- 4.3. Ocenie będzie podlegać:

- 1) wysokość oferowanego czynszu nr 1 za dzierżawę w miesiącach styczeń-maj oraz październik-grudzień (30 punktów);
- 2) wysokość oferowanego czynszu nr 2 za dzierżawę w miesiącach czerwiec-wrzesień (30 punktów)
- 3) wysokość oferowanych nakładów na modernizacje i inwestycje (40 punktów).

- 4.4. Sposób oceny ofert:

Oferta, w której oferowany czynsz miesięczny za dzierżawę będzie najwyższa, otrzyma maksymalną liczbę punktów w tej części przetargu (30 +30 = 60). Pozostali Oferenci uzyskają proporcjonalnie mniej punktów obliczonych według wzoru:

$$\text{liczba punktów} = \frac{\text{wysokość czynszu w analizowanej ofercie}}{\text{najwyższy oferowany czynsz}} \times 30$$

Oferta, której oferowana wysokość nakładów na modernizacje i inwestycje będzie najwyższa, otrzyma maksymalną liczbę punktów w tej części przetargu (40). Pozostali Oferenci uzyskają proporcjonalnie mniej punktów obliczonych według wzoru analogicznego do zaprezentowanego powyżej.

Punkty będą obliczane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Umowa dzierżawy zostanie zawarta z Oferentem, który otrzyma najwyższą liczbę punktów z zastrzeżeniem pkt 11.6.

Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór będzie utrudniony lub niemożliwy, komisja przetargowa zorganizuje dodatkowy przetarg ustny pomiędzy tymi Oferentami. Komisja zawiadomi na piśmie 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. Oferta musi być sporządzona na piśmie trwałą techniką w języku polskim, pismem czytelnym, oraz zostać podpisana przez osobę(y) uprawnioną do reprezentowania Oferenta w obrocie gospodarczym zgodnie z aktem rejestracyjnym i wymogami

- ustawowymi;
- 5.4. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę;
 - 5.5. Ofertę składa się w jednym egzemplarzu;
 - 5.6. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych oraz ofert wariantowych;
 - 5.7. Ewentualne poprawki powinny być dokonane czytelnie oraz opatrzone podpisem osób podpisujących ofertę;
 - 5.8. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ją Oferent;
 - 5.9. Ofertę należy złożyć na formularzu załączonym do Specyfikacji lub przepisany z zachowaniem kolejności i pełnego zakresu treści (**załącznik nr 4**);
 - 5.10. W celu zabezpieczenia oferty przed dekompletacją wszystkie kartki i załączniki należy ponumerować, całość złączyć i opatrzyć spisem treści;
 - 5.11. Opakowanie (kopertę) lub inny rodzaj zabezpieczenia uniemożliwiający zapoznanie się z treścią oferty przed terminem otwarcia ofert, należy zaadresować do Wydzierżawiającego, oznaczyć nazwą i adresem Oferenta oraz opisać hasłem: **„PRZETARG – PŁYWAŁNIA LETNIA ul. Jarochowskiego ” – nie otwierać przed**
13.12.2016 godz. 10⁰⁰.....
 - 5.12. Dodatkowo do oferty należy dołączyć dowód wniesienia wadium.

6. Miejsce i termin składania i otwarcia ofert:

- 6.1. Oferty należy składać do dnia **12.12.2016** do godz. **12⁰⁰** w sekretariacie siedziby Wydzierżawiającego w Poznaniu przy ul. Chwiałkowskiego 34. Oferty składa się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- 6.2. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **13.12.2016** godz. **10⁰⁰** w sali konferencyjnej w siedzibie Wydzierżawiającego w Poznaniu przy ul. Chwiałkowskiego 34.
- 6.3. Podczas otwarcia ofert podana zostanie nazwa (firma) i adres (siedziba) Oferenta, którego oferta jest otwierana, a także wartość oferty.
- 6.4. Oferty złożone po terminie nie będą otwierane i rozpatrywane.

7. Zapytania i wyjaśnienia:

Wszelkie zapytania dotyczące przedmiotu przetargu i spraw formalnych kierować należy:

–na adres Wydzierżawiającego: Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań;

–pod nr tel: (61) 835 79 00,

–na adres e-mail: sekretariat@posir.poznan.pl.

Osoba do kontaktu z Oferentami:

- **wizja terenowa:** Paweł Wichłacz Kierownik Oddziału Arena, p.wichlacz@posir.poznan.pl
Roland Szafranski Z-ca Kierownika Oddziału Arena, r.szafranski@posir.poznan.pl

Oddział Arena tel. (61) 866-23-45.

- **sprawy przetargu:** Paweł Wichłacz Kierownik Oddziału Arena, p.wichlacz@posir.poznan.pl, tel. (61) 866-23-45.

Wyjaśnienia będą udzielone Oferentom niezwłocznie na piśmie oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Pytania przekazane w terminie późniejszym niż 6 dni przed terminem otwarcia ofert

pozostaną bez odpowiedzi.

Każdy zainteresowany Oferent może obejrzeć nieruchomość stanowiącą przedmiot przetargu od poniedziałku do piątku w godzinach 10:00 – 15:00 po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu.

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 na 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 **2000,00 zł** 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 należy wnieść w formie pieniądza.
Wpłaty wadium należy dokonywać przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego (nr konta: **29 1020 4027 0000 1302 1262 2371**).
- 10.3. Potwierdzenie/oświadczenie 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 Wydzierżawiającego.
- 10.4. Oferent, który nie wnieśli wadium, zostanie wykluczony z postępowania, a jego oferta zostanie uznana za odrzuconą.
- 10.5. Wydzierżawiający zwróci wadium niezwłocznie, jeżeli:
 - a) upłynie termin związania ofertą,
 - b) Oferent nie wygra przetargu,

- c) przetarg zostanie unieważniony.
- 10.6. Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone na wniosek Oferenta:
- który wycofał ofertę,
 - którego oferta została odrzucona.
- 10.7. Wyzierżawiający zwróci wadium pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
- 10.8. Wyzierżawiający zatrzyma wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
- odmówił lub uchyliła się od podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych w niniejszej specyfikacji oraz wzorze umowy stanowiącym **załącznik nr 3**
 - nie wniósł wymaganej kaucji, a Wyzierżawiający rozwiązał umowę z tej przyczyny,
 - zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

11. Postanowienia końcowe:

- 11.1. Wyzierżawiający zastrzega, że początek obowiązywania umowy dzierżawy może rozpocząć się nie wcześniej, niż w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy.
- 11.2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa składająca się z przedstawicieli Wyzierżawiającego.
- 11.3. Komisja sporządza pisemny protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół jest jawny po zakończeniu postępowania.
- 11.4. Nie przewiduje się środków odwoławczych od zatwierdzonego przez Wyzierżawiającego stanowiska Komisji przetargowej o wyniku postępowania.
- 11.5. Wyzierżawiający zawiadomi niezwłocznie Oferentów o wyniku postępowania, informując ich o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz odrzuceniu pozostałych ofert z uzasadnieniem.
- 11.6. Wyzierżawiający zawiadomi osobę wybraną jako Dzierżawcę o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej w ciągu 14 dni od uzyskania zgody organu nadzorującego i organu właściwego dla trwałego zarządcy (Wyzierżawiającego) na zawarcie umowy, zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
- 11.7. Niedopełnienie obowiązku podpisania umowy w uzgodnionym terminie uznane zostanie za uchylenie się od jej podpisania.
- 11.8. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Załączniki :

1. Mapa lokalizacyjna
2. Oświadczenie oferenta
3. Wzór umowy dzierżawy
4. Formularz oferty

Zatwierdzam:

RADCA PRAWNY
Michał Napierala

DYREKTOR
Zbigniew Madoński