

ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

Dom Pomocy Społecznej „Kombatant” w Ciechanowie zaprasza do składania pisemnych ofert na dzierżawę na okres do 10 lat na cele prowadzenia działalności leczniczo – medycznej części nieruchomości obiektu domu pomocy społecznej w Ciechanowie przy ul. Batalionów Chłopskich 12, obejmującej:

1. basen rehabilitacyjny (zaplecze rehabilitacyjne hydroterapii) o powierzchni całkowitej 1262 m² (powierzchnia użytkowa: 1118,70 m²), w tym:
 - piwnice – 460 m² (pomieszczenia techniczne i magazyny),
 - parter – 703 m² (m.in. hol z recepcją, hala basenu, szatnie z natryskami: męska, damska, męska dla niepełnosprawnych i damska dla niepełnosprawnych, sauna, sanarium, łazienki, pomieszczenie ratownika)
 - antresola – 99 m² (m.in. solarium, pokój relaksu, łazienka)
2. pomieszczenia towarzyszące o powierzchni użytkowej ok. 100 m², w tym:
 - pomieszczenie „Pro morte” wraz z przedsionkiem – 17,70 m²,
 - pokój biurowy – 18,80 m²,
 - szatnia dla pracowników – 23,40 m²,
 - przedpokój z łazienką przy szatni – 9,60 m²,
 - pokój gościnny z łazienką – 15,90 m²,
 - łazienka dla niepełnosprawnych – 3,60 m²,
 - dwie łazienki ogólnodostępne (damska i męska) – 6,10 m²,
 - WC dla personelu – 3,40 m²,
 - komunikacja (części wspólne budynku).

Wywoławcza miesięczna stawka czynszu dzierżawnego wynosi 4.500 zł netto.

Warunki udziału w postępowaniu:

1. Uiszczenie na konto DPS „Kombatant” w Ciechanowie Nr **58 1020 1592 0000 2002 0255 0713** wadium w pieniądzu w wysokości 3-krotności wywoławczej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego, tj. kwoty **13.500,00 zł** (wadium musi zostać zaksięgowane na koncie najpóźniej w dniu 12.07.2021 r. do godziny 12⁰⁰). W przypadku wycofania się oferenta po zawiadomieniu go o wyborze jego oferty, ponosi on wszelkie skutki prawne oraz traci wpłacone wadium.
2. Złożenie pisemnej oferty **do 12 lipca 2021 r. do godziny 12⁰⁰**
 - a) miejsce składania ofert:
Sekretariat Domu Pomocy Społecznej „Kombatant” w Ciechanowie
ul. Batalionów Chłopskich 12
06-400 Ciechanów

b) oferta powinna być złożona w zapieczętowanej kopercie opisanej „**OFERTA DZIERŻAWY KOMBATANT – nie otwierać przed 12 lipca 2021 r. godz. 12⁰⁰**” dostarczonej osobiście lub pocztą (pod uwagę będą brane wyłącznie oferty, które wpłyną do adresata w wyznaczonym terminie).

c) oferta powinna zawierać:

- dane dotyczące nazwy i siedziby oferenta,
- odpisy wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG),
- numer księgi Rejestru Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą,
- oświadczenie o nadanych numerach NIP i REGON,
- wskazanie osoby lub osób upoważnionych do reprezentowania oferenta przy prowadzeniu negocjacji,
- proponowany sposób zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, rodzaj działalności gospodarczej, na który przedmiot dzierżawy musiałby być wykorzystywany,
- zakładany okres trwania dzierżawy,
- proponowany czynsz dzierżawy w stosunku miesięcznym netto.

Kryterium wyboru oferty

Do podpisania umowy zostanie wytypowana oferta, która osiągnie najwyższą wartość współczynnika wyliczonego wg. wzoru:

$\frac{Cm * T}{120}$, gdzie:

$W = \frac{Cm * T}{120}$

Cm – czynsz miesięczny netto wynikający ze złożonej oferty,

T – okres dzierżawy wynikający ze złożonej oferty w miesiącach.

Otwarcie ofert: 12 lipca 2021 r. po godzinie 12⁰⁰

Warunki dzierżawy:

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa, a także w sposób nie uciążliwy dla pozostałych użytkowników obiektu.
2. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania bieżących napraw i konserwacji, niezbędnych do zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym na własny koszt i we własnym zakresie. Wszelkie prace i naprawy wymagające ingerencji w części wspólne wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Wszelkie zamiany konstrukcyjne i rearanżacje mogą się odbywać wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.

4. Oprócz czynszu powiększonego o wartość VAT, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, tj:
 - a) obiekt basenu rehabilitacyjnego:
 - zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków, na podstawie realnego zużycia wykazanego na podlicznikach,
 - energii elektrycznej, na podstawie realnego zużycia wykazanego na liczniku,
 - centralnego ogrzewania, na podstawie realnego zużycia wykazanego na podliczniku,
 - kosztów funkcjonowania basenu typu: badanie próbek wody, zakup soli i środków do uzdatniania wody, wymiana zużytych części i bieżące naprawy wynikające z eksploatacji obiektu,
 - b) pomieszczenia towarzyszące znajdujące się w łączniku przy basenie rehabilitacyjnym – z uwagi na brak podliczników rozliczenia mediów będzie dokonywane proporcjonalnie do wydzierżawianej powierzchni; Wydierżawiający wystawi refakturę dotyczącą mediów,
 - c) wywozu nieczystości,
 - d) podatku od nieruchomości,
 - e) ubezpieczenie OC i mienia,
 - f) innymi opłatami związanymi z przedmiotem Dzierżawy i prowadzoną działalnością.
5. Wartość czynszu dzierżawnego będzie corocznie waloryzowana wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
6. Rozliczenia za wywóz nieczystości stałych, ubezpieczenie OC i mienia oraz dodatkowe opłaty związane z przedmiotem Dzierżawy i prowadzoną działalnością, Dzierżawca będzie dokonywał na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami usługi. Wydierżawiający wskaże Dzierżawcy miejsce przeznaczone na umieszczenie kontenera na nieczystości stałe. Opłata za wykorzystane miejsce na w/w kontener, jak również dostęp do parkingu oraz terenu zielonego wliczona jest w czynsz dzierżawny.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania estetyki i utrzymania Przedmiotu dzierżawy oraz części wspólnych służących komunikacji w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
8. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać i podnajmować.
9. Wykonywanie wszelkich prac musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym przepisami prawa budowlanego.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej w Przedmiocie dzierżawy, w tym opracowania i zaznajomienia pracowników z planem ewakuacji i zasadami postępowania na

wypadek pożaru, adekwatnymi do zajmowanych pomieszczeń i rodzaju prowadzonej działalności.

11. Dzierżawca doposaży na własny koszt całość użytkowanej powierzchni w wymagane przepisami prawa, przy danym rodzaju działalności, urządzenia, instalacje i systemy, w tym systemy bezpieczeństwa i będzie poddawał je okresowym przeglądom technicznym i konserwacjom za pośrednictwem osób posiadających odpowiednie uprawnienia, a potwierdzone za zgodność kopie dokumentów (protokołów) będzie niezwłocznie przekazywał Wyzierżawiającemu.
12. W przypadku realizacji planowanej inwestycji budowy Powiatowego Centrum Wytchnieniowego, Dzierżawca udostępni pomieszczenia obecnej szatni dla pracowników na cele wybudowania łącznika między budynkami. Sytuacja ta stanowić będzie podstawę do aneksowania umowy dzierżawy w zakresie zmniejszenia wysokości czynszu proporcjonalnie do wyłączonej z dzierżawy powierzchni.

W umowie, oprócz ogólnych postanowień dotyczących warunków dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany zostanie m. in. do:

- utrzymania dzierżawionej części nieruchomości wraz z wszelkimi znajdującymi się na niej obiektami budowlanymi w należyтым stanie technicznym,
- ewentualnego doposażenia obiektu o elementy wymagane odrębnymi przepisami prawa lub takie, które Dzierżawca uzna za konieczne w wyposażeniu,
- nieodpłatnie udostępnianie basenu rehabilitacyjnego (zaplecze rehabilitacyjne hydroterapii) na potrzeby pensjonariuszy DPS oraz przyszłych pensjonariuszy Powiatowego Centrum Wytchnieniowego (wraz z opiekunami) – w wymiarze 10 godzin tygodniowo wg. harmonogramu ustalonego pomiędzy stronami umowy,
- ponoszenia całości kosztów utrzymania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy zgodnie z zasadami gospodarności i jego przeznaczeniem, w tym do zapłaty podatku od nieruchomości,
- ubezpieczenia obiektu,
- zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom podczas korzystania z basenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Informacje uzupełniające:

Koszt utrzymania basenu rehabilitacyjnego przy DPS „Kombatant” w Ciechanowie bez uwzględnienia kosztów wynagrodzenia pracowników wyniósł w 2019 r. około 216.000,00 zł. Składały się na niego koszty mediów (energia elektryczna, energia cieplna PEC, woda, ścieki), badania próbek wody, zakupu soli i środków do uzdatniania wody, materiałów do napraw, konserwacji i remontów, części zapasowych i gospodarczych, produktów do pomiaru wody w basenie, bieżących napraw oraz podatek od nieruchomości. W 2020 roku z uwagi na wprowadzony w kraju stan epidemii COVID-19, basen funkcjonował tylko przez około 6 miesięcy i wygenerował koszty (w zakresie jak w 2019 r.) w wysokości ok. 162.000,00 zł.

D Y R E K T O R

mgr Dariusz Marchlewski