67

Rawa Mazowiecka, dn. 07.08.2018 r.

Adrian Galach
Radny Powiatu Rawskiego

[redacted]

Zarząd Powiatu Rawskiego

Za pośrednictwem
Pani Maria Charążka
Przewodnicząca Rady Powiatu Rawskiego

INTERPELACJA

Proszę o niezwłoczne udostępnienie i przesłanie drogą pocztową kserokopii szczegółowych warunków przetargu na dzierżawę Szpitala Św. Ducha w Rawie Mazowieckiej wraz z przygotowanym (stanowiącym część warunków przetargu) wzorem umowy dzierzawy.

Z poważaniem

Adrian Galach

Adrian Galach

ZARZĄD POWIATU
w Rawie Mazowieckiej
Plac Wolności 1
96 - 200 Rawa Mazowiecka

Pani
Maria Charążka
Przewodnicząca
Rady Powiatu Rawskiego

Nasz znak: WPS.II. 0003.39.2018

Data: 2018.08.17

W odpowiedzi na interpelację Pana Adriana Galacha Radnego Rady Powiatu Rawskiego z dnia 07.08.2018 roku Zarząd Powiatu Rawskiego przesyła w załączeniu kserokopię szczegółowych warunków przetargu na dzierżawę Szpitala Św. Ducha w Rawie Mazowieckiej oraz wzór umowy dzierżawy.

WICESTAROSTA
Jacek Otulak

Znak sprawy: SP ZOZ IV. 2/241/DZ/III/2013 **Rawa Mazowiecka 19.08.2013r.**

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU

Dyrektor Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (SPZOZ) w Rawie Mazowieckiej ogłasza pierwszy przetarg pisemny, ograniczony na dzierżawę na okres 30 lat zabudowanej nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym nr 4 miasta Rawa Mazowiecka przy ul. Warszawskiej14, będących własnością Powiatu Rawskiego oraz aparatury, sprzętu medycznego i wyposażenia Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej podmiotowi, który przejmie i zapewni ciągłość udzielania świadczeń zdrowotnych w rodzaju stacjonarne i całodobowe lecznictwo szpitalne, ratownictwo medyczne, ambulatoryjna opieka specjalistyczna w zakresie, co najmniej dotychczas realizowanym przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej.

Podstawa prawna do wszczęcia postępowania przetargowego:

1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości / Dz.U. Nr 207, poz. 2108 z późn. zm.);
3) Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 roku o działalności leczniczej(Dz.U. z 2013 roku poz.217)
4) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2008r. Nr 164, poz. 1027 z późn. zm.);
5) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 roku Nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
6) Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 roku poz.595);
7) Uchwała Nr XXVIII/194/2013 Rady Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej z dnia 9 lipca 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie zabudowanych nieruchomości położonych w obrębie 4 Rawy Mazowieckiej, będących własnością Powiatu Rawskiego.
8) Uchwała Nr 293/2013 Zarządu Powiatu Rawskiego z dnia 23.07.2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie sprzętu, aparatury medycznej oraz wyposażenia przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej;
9) Uchwała Nr XII/85/2011 Rady Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej dnia 30 grudnia 2011 roku w sprawie określenia zasad zbywania aktywów trwałych Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej oddawania ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie

1. Przedmiotem dzierżawy są:

1) zabudowana nieruchomość na okres 30 lat oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 307/9 o pow. 1,3964 ha i 307/11 o pow 0,6894 ha, położone w obrębie ewidencyjnym 4 miasta Rawy Mazowieckiej przy ul. Warszawskiej 14, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1R/00040066/0;
2) sprzęt, aparatura medyczna oraz wyposażenie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej - wykaz ruchomości stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego dokumentu.

przeznaczone do prowadzenia działalności leczniczej.

Przedmiot dzierżawy opisany w pkt 1 i 2 stanowi w dacie niniejszego ogłoszenia przedmiot użytkowania przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej i będzie dzierżawiony łącznie.

896

2. Warunki dzierżawy

Wydzierżawienie Oferentowi, wybranemu w drodze przetargu pisemnego ograniczonego, na okres 30 lat, przedmiotu dzierżawy o którym mowa w ust.1 pkt 1 i 2, przeznaczonych do prowadzenia działalności leczniczej na terenie Powiatu Rawskiego, nastąpi pod warunkiem:

1) przejęcia i zapewnienia przez Oferenta ciągłości udzielania świadczeń zdrowotnych w wydzierżawionych obiektach, w rodzaju: stacjonarne całodobowe lecznictwo szpitalne, ratownictwo medyczne, ambulatoryjna opieka specjalistyczna, co najmniej w zakresie dotychczas realizowanym przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej, bez ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości w szczególności na rzecz osób objętych ubezpieczeniem zdrowotnym na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych (Dz. U. z 2008 roku Nr 164, poz. 1027 z późn. zm.) i innych przepisów, gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawarte z Narodowym Funduszem Zdrowia, jego następcą prawnym lub innym płatnikiem świadczeń zdrowotnych.
   Wszelkie zmiany związane z ograniczeniem świadczeń zdrowotnych wymagają wcześniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
2) przejęcia w trybie art. 23[1] Kodeksu Pracy (Dz.U. z 1974 r. Nr 24 poz. 141 z późn. zm.) pracowników Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej, według stanu na dzień tego przejęcia - wykaz stanowi załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu;
3) przeprowadzenia inwestycji w zakresie rozbudowy, budowy i dostosowania istniejących budynków, budowli i pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy do wymogów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2012 roku, poz. 739) i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz wyposażenia go w sprzęt i aparaturę medyczną w terminie do 31 grudnia 2016 roku, aby podmiot mógł świadczyć usługi zdrowotne w ramach umów z NFZ co najmniej takim zakresie, w jakim obecnie świadczy SPZOZ (z uwzględnieniem „Programu dostosowania pomieszczeń i urządzeń SPZOZ w Rawie Mazowieckiej" do wymogów rozporządzenia – załącznik nr 3 i koncepcji rozbudowy szpitala[1]- zał. Nr 4).;

[1] *Przywołane dokumenty należy traktować jako oczekiwany zakres inwestycji. Oferent może wykorzystać załączone dokumenty albo złożyć własną koncepcję dostosowania pomieszczeń szpitala i jego rozbudowy w takim zakresie aby umożliwiała ona kontynuowanie udzielania świadczeń zdrowotnych przez okres trwania umowy w zakresie nie mniejszym niż w dniu wydania przedmiotu dzierżawy.*

3. Warunki przystąpienia do przetargu:

W przetargu pisemnym ograniczonym mogą brać udział podmioty które:

1) Posiadają osobowość prawną;
2) Uprawnione są do świadczenia usług zdrowotnych;
3) Prowadzą działalność leczniczą;
4) Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację przejętych zadań, oraz przeprowadzenie inwestycji o których mowa w pkt 2 ppkt 3 niniejszego dokumentu tj. posiadają środki finansowe w gotówce, w postaci aktywów, akcji lub udziałów lub innych zbywalnych papierów wartościowych albo w formie gwarancji lub poręczenia bankowego lub wykażą możliwość ich pozyskania w wysokości, co najmniej równej sumie deklarowanych nakładów finansowych;
5) Zobowiążą się do:

a) zapewnienia ciągłości realizacji świadczeń zdrowotnych na terenie Powiatu Rawskiego bez ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, w szczególności na rzecz osób objętych ubezpieczeniem zdrowotnym na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych (Dz. U. z 2008 roku Nr 164, poz. 1027 z późn. zm.) i innych przepisów, gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawarte z Narodowym Funduszem Zdrowia, jego następcą prawnym lub innym płatnikiem świadczeń zdrowotnych, w rodzaju: stacjonarne całodobowe lecznictwo szpitalne, ratownictwo medyczne, ambulatoryjna opieka specjalistyczna, co najmniej w zakresie dotychczas realizowanym przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej,

b) przejęcia w trybie art. 23[1] Kodeksu Pracy pracowników Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej według stanu na dzień tego przejęcia,

c) przeprowadzenia inwestycji w zakresie rozbudowy, budowy i dostosowania istniejących budynków, budowli i pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy do wymogów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2012 roku, poz. 739) i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz wyposażenia go w sprzęt i aparaturę medyczną w terminie do 31 grudnia 2016 roku, aby podmiot mógł świadczyć usługi zdrowotne w ramach umów z NFZ, co najmniej w takim zakresie w jakim obecnie świadczy SPZOZ,

d) doposażania przez cały okres dzierżawy wydzierżawionych nieruchomości w aparaturę i sprzęt medyczny umożliwiający prowadzenie działalności leczniczej zgodnie z obowiązującymi wymaganiami NFZ. Po upływie terminu dzierżawy, dzierżawca pozostawi aparaturę i sprzęt medyczny umożliwiający dalszą realizację kontraktu z NFZ oraz innymi płatnikami świadczeń zdrowotnych ich następcami prawnymi w standardzie nie gorszym niż standard aparatury i sprzętu medycznego w dniu wydzierżawienia. Dzierżawca uprawniony będzie do zamiany sprzętu i wyposażenia sprzętem i wyposażeniem stosownie do standardów obowiązujących w trakcie wykonywania umowy,

e) odkupienia od Wydzierżawiającego materiałów jednorazowego użytku, zapasów magazynowych, leków znajdujących się w aptece szpitalnej i innych w komórkach organizacyjnych SPZOZ-u po cenach zakupu poniesionych przez SPZOZ, według stanu na dzień przejęcia działalności leczniczej SPZOZ,

f) wstąpienia w prawa SPZOZ w Rawie Mazowieckiej w odniesieniu do umów cywilno-prawnych dotyczących dostaw i usług dla potrzeb Szpitala w Rawie Mazowieckiej zawartych przez SPZOZ w Rawie Mazowieckiej oraz umów najmu i dzierżawy, wg stanu na dzień przejęcia świadczeń zdrowotnych bez przejmowania zobowiązań finansowych wynikających z tych umów,

g) przejęcia odrębną umową użyczenia mienie ruchome w postaci składników majątkowych, otrzymanych do nieodpłatnego korzystania przez były SP ZOZ od organizacji społecznych i fundacji, zwłaszcza Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, celem nieodpłatnego udzielania świadczeń zdrowotnych przy ich użyciu,

h) łącznej dzierżawy zabudowanych nieruchomości oraz sprzętu, aparatury medycznej i wyposażenia SPZOZ,

i) akceptacji wszystkich warunków dzierżawy określonych w niniejszych szczegółowych warunkach przetargu oraz w załączonym projekcie umowy dzierżawy,

6) Przedłożą koncepcję organizacyjno-funkcjonalną podmiotu leczniczego oraz harmonogram rzeczowo-finansowy obejmujący wszystkie inwestycje w tym zakup sprzętu i aparatury medycznej wynikające w szczególności z przeprowadzenia inwestycji w zakresie rozbudowy, budowy i dostosowania istniejących budynków, budowli i pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy do wymogów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia

B38

podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2012 roku, poz. 739) i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

7) Wniosą, najpóźniej w dniu zawarcia umowy dzierżawy, zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 4.600.000,00 PLN (słownie: cztery miliony sześćset złotych) w formie:
   a) gwarancji bankowej płatnej na pierwsze żądanie udzielonej przez polski bank i pod polskim prawem. Gwarancja bankowa będzie co roku przedłużana tak aby swoją ważnością obejmowała każdy dzień trwania umowy,
   b) gwarancji ubezpieczeniowej, lub
   c) równoważnej.

Po zakończeniu procesu inwestycyjnego i oddaniu do użytkowania nowo wybudowanego obiektu przewiduje się zmniejszenie wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

8) Wniosą wadium w wysokości 17.000,00 PLN (słownie: siedemnaście tysięcy). Wadium należy wnieść na konto Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej na rachunek bankowy **PKO BP O. Skierniewice nr: 54102045800000120200682195 w terminie do dnia 16.09.2013 roku do godz. 15.00.** O uznaniu, że wadium zostało wpłacone w wymaganym terminie decyduje data wpływu środków finansowych na wskazany wyżej rachunek bankowy Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej.

9) Zostaną zakwalifikowane do uczestnictwa w przetargu. Wzór druku zgłoszenia uczestnictwa w przetargu stanowi załącznik nr 16 niniejszych warunków. Wraz z drukiem uczestnictwa Oferenci składają aktualny wpis do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą prowadzony przez właściwego wojewodę, wystawiony nie wcześniej niż na trzy miesiące przed terminem zgłoszenia uczestnictwa w przetargu. Druk zgłoszenia uczestnictwa wraz z wpisem należy złożyć w sekretariacie SPZOZ w Rawie Mazowieckiej, ul Warszawska 14 w terminie do dnia 12 września 2013 r. do godziny 15:00.

4. W celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w przetargu Oferent składa wraz z ofertą następujące dokumenty:

1) Statut lub umowę spółki Oferenta, a także uchwały właściwych organów, o ile są wymagane statutem lub umową spółki na przystąpienie do niniejszego przetargu lub na zawarcie umowy dzierżawy.
2) Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert;
3) Sprawozdania finansowe sporządzane zgodnie z przepisami o rachunkowości, a jeżeli podlega ono badaniu przez biegłego rewidenta również z opinią o badanym sprawozdaniu albo w przypadku oferentów nie zobowiązanych do sporządzenia sprawozdania finansowego, inne dokumenty określające obroty, zysk oraz zobowiązania i należności za okres ostatnich 3 lat obrotowych, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy to za cały ten okres.
4) Informacja banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w którym oferent posiada podstawowy rachunek bankowy, potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub inne dokumenty potwierdzające spełnienie warunku określonego w pkt 3, ppkt 4 niniejszego dokumentu w wysokości co najmniej równej sumie deklarowanych nakładów finansowych, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
5) Zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia oferty. Dotyczy to członków organów uprawnionych do zarządzania lub reprezentowania podmiotów uprawnionych do złożenia oferty.
6) Wykaz prowadzonych podmiotów leczniczych wraz z aktualnymi wpisami do Rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą prowadzonego przez właściwego Wojewodę wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia oferty- wzór stanowi Załącznik nr 8
7) Dowód wpłaty wadium.
8) Aktualne zaświadczenie właściwego Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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.

9) Aktualne zaświadczenie 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.

10) koncepcję organizacyjno-funkcjonalną podmiotu leczniczego wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym obejmującym wszystkie inwestycje w tym zakup sprzętu, aparatury medycznej i wyposażenia wynikające w szczególności z przeprowadzenia inwestycji w zakresie rozbudowy, budowy i dostosowania istniejących budynków, budowli i pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy do wymogów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2012 roku, poz. 739) i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz do ponoszenia dalszych nakładów na rozbudowę, przebudowę i remonty niezbędne do zachowania dotychczasowego zakresu świadczeń zdrowotnych oraz jej rozszerzenia.

11) Oświadczenie Oferenta, że zobowiązuje się do:

a) zapewnienia ciągłości realizacji świadczeń zdrowotnych na terenie Powiatu Rawskiego bez ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, w szczególności na rzecz osób objętych ubezpieczeniem zdrowotnym na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych (Dz. U. z 2008 roku Nr 164, poz. 1027 z późn. zm.) i innych przepisów, gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawarte z Narodowym Funduszem Zdrowia, jego następcą prawnym lub innym płatnikiem świadczeń zdrowotnych, w rodzaju: stacjonarne całodobowe lecznictwo szpitalne, ratownictwo medyczne, ambulatoryjna opieka specjalistyczna, co najmniej w zakresie dotychczas realizowanym przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej,

b) przejęcia w trybie art. 23^1 Kodeksu Pracy pracowników Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej według stanu na dzień tego przejęcia,

c) przeprowadzenia inwestycji w zakresie rozbudowy, budowy i dostosowania istniejących budynków, budowli i pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy do wymogów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2012 roku, poz. 739) i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz wyposażenia go w sprzęt i aparaturę medyczną w terminie do 31 grudnia 2016 roku, aby podmiot mógł świadczyć usługi zdrowotne w ramach umów z NFZ, co najmniej w takim zakresie w jakim obecnie świadczy SPZOZ,

d) doposażania przez cały okres dzierżawy wydzierżawionych nieruchomości w aparaturę i sprzęt medyczny umożliwiający prowadzenie działalności leczniczej zgodnie z obowiązującymi wymaganiami NFZ. Po upływie terminu dzierżawy, dzierżawca pozostawi aparaturę i sprzęt medyczny umożliwiający dalszą realizację kontraktu z NFZ oraz innymi płatnikami świadczeń zdrowotnych ich następcami prawnymi w standardzie nie gorszym niż standard aparatury i sprzętu medycznego w dniu wydzierżawienia; dzierżawca uprawniony będzie do zamiany sprzętu i wyposażenia sprzętem i wyposażeniem stosownie do standardów obowiązujących w trakcie wykonywania umowy,

e) wstąpienia w prawa SPZOZ w Rawie Mazowieckiej w odniesieniu do umów cywilno-prawnych dotyczących dostaw i usług dla potrzeb Szpitala w Rawie Mazowieckiej zawartych przez SPZOZ w Rawie Mazowieckiej oraz umów najmu i dzierżawy wg stanu na dzień przejęcia świadczeń zdrowotnych, bez przejmowania zobowiązań finansowych wynikających z tych umów

f) przejęcia odrębną umową użyczone mienie ruchome w postaci składników majątkowych, otrzymanych do nieodpłatnego korzystania przez były SP ZOZ od organizacji społecznych

fundacji, zwłaszcza Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, celem nieodpłatnego udzielania świadczeń zdrowotnych przy ich użyciu,

g) odkupienia od Wydzierżawiającego materiałów jednorazowego użytku, zapasów magazynowych, leków znajdujących się w aptece szpitalnej i innych w komórkach organizacyjnych SPZOZ-u po cenach zakupu poniesionych przez SPZOZ, według stanu na dzień przejęcia działalności leczniczej SPZOZ,

h) łącznej dzierżawy zabudowanych nieruchomości oraz sprzętu, aparatury medycznej i wyposażenia SPZOZ,

i) akceptacji wszystkich warunków dzierżawy określonych w niniejszych szczegółowych warunkach przetargu oraz w załączonym projekcie umowy dzierżawy

- wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 13

5. Czynsz i inne opłaty

1) Wywoławczą miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego wynosi kwota netto 85.000,00 PLN (Słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy), plus podatek VAT w wysokości 19.550,00zł.(słownie: dziewiętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt) z tytułu dzierżawy zabudowanych nieruchomości oraz aparatury, sprzętu medycznego i wyposażenia SPZOZ, będących przedmiotem dzierżawy. Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji raz w roku zgodnie z art. 5 ustaw z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego. Dopuszcza się możliwość zaliczenia części czynszu dzierżawnego na poczet rozliczenia nakładów poniesionych przez Dzierżawcę, na dobudowę, budowę lub rozbudowę przedmiotu dzierżawy, które podlegać będą ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu umowy dzierżawy.

2) Czynsz dzierżawny o którym mowa w podpunkcie 1 płatny będzie w okresach miesięcznych z góry do 10 – tego dnia każdego miesiąca;

3) Oprócz czynszu dzierżawnego opisanego w ppkt 1 Oferent wybrany w drodze przetargu, z którym zostanie zawarta umowa dzierżawy, przejmie przedmiot dzierżawy i zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem całego przedmiotu dzierżawy tj. opłat za media, kosztów eksploatacji, bieżących remontów, ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy, itd. oraz do ponoszenia zobowiązań publiczno – prawnych do których ponoszenia zobowiązany jest dzierżawca nieruchomości lub co do ponoszenia których zobowiązany był Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej wynikających z obowiązujących przepisów.

6. Wybór najkorzystniejszej oferty zostanie dokonany według następujących kryteriów:

L. p.	Kryterium	Waga max pkt.	Sposób obliczenia wartości oferty
1	Oferowana miesięczna stawka czynszu dzierżawnego brutto	10	X= oferta danego oferenta x 10 / oferta o najwyższej kwocie
2.	***Płatność czynszu dzierżawnego jednorazowo za okres:*** **1) za 12 miesięcy z góry – 1 pkt** **2) za 24 miesiące z góry – 2 pkt** **3) za 36 miesięcy z góry – 3 pkt** **4) za 48 miesięcy z góry- 4 pkt** **5) za 60 miesięcy z góry – 5 pkt**	5	
3.	Utrzymanie zatrudnienia pracowników przejętych w trybie art. 23' KP przez okres: - brak deklaracji utrzymania zatrudnienia – 0 pkt. - minimum 6 miesięcy - 2 pkt. - minimum 12 miesięcy -5 pkt	5	

4.	Wielkość nakładów finansowych wskazanych w koncepcji organizacyjno – funkcjonalnej Oferenta obejmujących przeprowadzenie inwestycji w zakresie rozbudowy, budowy i dostosowania istniejących budynków, budowli i pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy do wymogów rozporządzenia zgodnie z przedłożonym harmonogramem rzeczowo-finansowym (PLN) – Formularz Oferty	65	X= oferta danego oferenta x 65 / oferta o najwyższej kwocie
5.	Wielkość nakładów finansowych wskazanych w koncepcji organizacyjno – funkcjonalnej Oferenta na inwestycje w sprzęt, aparaturę medyczną i wyposażenie – Formularz Oferty	10	X= oferta danego oferenta x 10 / oferta o najwyższej kwocie
6.	Doświadczenie oferenta w prowadzeniu podmiotów leczniczych na dzień złożenia oferty, na podstawie złożonych wraz z ofertą dokumentów: - 1 pkt. za każdy prowadzony podmiot leczniczy (max. 5 pkt)	5	
	Suma punktów badanej oferty	**100**	

Oferta, która przedstawi najkorzystniejszy bilans (maksymalna liczba przyznanych punktów w oparciu o ustalone kryteria) zostanie uznana za najkorzystniejszą, pozostałe oferty zostaną sklasyfikowane zgodnie z ilością uzyskanych punktów. Umowa dzierżawy zostanie zawarta z oferentem, który uzyska największą sumę punktów.

7. Opis przygotowania oferty.

1) Oferta winna być złożona na Formularzu ofertowym – wzór stanowi załącznik nr 15.
2) Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest do przedłożenia wraz z ofertą dokumentów wymienionych w pkt 4;
3) Ponadto Oferent składa następujące dokumenty:
   a) Oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń- wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 9.
   b) Oświadczenie, że zapoznał się z treścią Umowy dzierżawy i przyjmuje ją bez zastrzeżeń stanowiącej załącznik nr 14 -wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 10.
   c) Oświadczenie, że otrzymał wszystkie informacje dotyczące Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej, konieczne do sporządzenia niniejszej oferty wraz ze zobowiązaniem do dochowania tajemnicy przedsiębiorstwa i wykorzystania udostępnionych mu informacji jedynie do celów złożenia oferty w przetargu- wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 11.
   d) Oświadczenie, że zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i akceptuje warunki dzierżawy określone w niniejszym ogłoszeniu - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 12.
4) Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z napisem **„Przetarg pisemny ograniczony na dzierżawę zabudowanej nieruchomości położonej w Rawie Mazowieckiej przy ul. Warszawskiej 14 oraz sprzętu, aparatury medycznej i wyposażenia SPZOZ w Rawie Mazowieckiej"**;
5) Złożona przez Oferenta oferta oraz wszystkie załączniki powinny być podpisane przez osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta i jego reprezentacji albo przez osoby upoważnione do zawarcia umowy dzierżawy zgodnie ze Statutem Oferenta oraz aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego lub ewidencji działalności gospodarczej;

402

6) Wszystkie dokumenty i oświadczenia wymagane niniejszym przetargiem mogą być złożone w oryginale lub w kopii, w sytuacji gdy dokument będzie złożony w kopii wymagane jest jego potwierdzenie za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentowania Oferenta zgodnie ze statutem Oferenta oraz aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego lub ewidencji działalności gospodarczej z dopiskiem „ za zgodność z oryginałem";
7) Ofertę wraz załącznikami należy przygotować w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności;
8) Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, w przeciwnym razie zostanie wykluczony z postępowania przetargowego;
9) Każda zapisana strona oferty musi być ponumerowana. W przypadku poprawek lub zmian w tekście oferty wymagane jest ich własnoręczne parafowanie przez osobę podpisującą ofertę;
10) Organizator przetargu nie dopuszcza składania ofert częściowych;
11) Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi Oferent;
12) Oferent może zwrócić się na piśmie (listownie lub drogą elektroniczną) o wyjaśnienie warunków przetargu i wątpliwości związanych ze sposobem przygotowania oraz złożenia oferty. Wyjaśnienia będą udzielane na piśmie i podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej, gdy zapytanie wpłynie najpóźniej na 7 dni przed ostatecznym terminem złożenia oferty.

8. Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert

1) Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z napisem **„Przetarg pisemny ograniczony na dzierżawę zabudowanej nieruchomości położonej w Rawie Mazowieckiej przy ul. Warszawskiej 14 oraz sprzętu, aparatury medycznej i wyposażenia SPZOZ w Rawie Mazowieckiej"** w Sekretariacie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej ul. Warszawska 14, lub przesłać na adres: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, ul. Warszawska 14, 96-200 Rawa Mazowiecka **do dnia 16.09.2013 roku do godz. 15.00.**
2) **Przetarg (część jawna) odbędzie się w dniu 20.09.2013 o godz. 10.00 w budynku administracyjnym – Gabinet Dyrektora SP ZOZ.**
3) Dodatkowe informacje o nieruchomościach będących przedmiotem przetargu oraz warunkach przystąpienia do przetargu można uzyskać w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej, kierując zapytania na piśmie, najpóźniej na 7 dni przed ostatecznym terminem złożenia oferty, na wyżej podany adres lub na adres: e-mail: sekretariat@rawskiszpital.pl od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 15.00. Istnieje możliwość dokonania oględzin przedmiotu dzierżawy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Dyrektorem SPZOZ.

9. Wadium

1) Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał będzie zaliczone na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego;
2) Wadium przepada na rzecz Wydzierżawiającego, gdy Oferent, którego oferta zostanie wybrana w przetargu nie zawrze umowy dzierżawy w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Oferenta. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
3) Wadium, które wniosą pozostali uczestnicy przetargu zostanie zwrócone na wskazany przez nich rachunek bankowy w terminie 3 dni od dnia zakończenia przetargu lub jego odwołania, zamknięcia przetargu lub wyboru oferty, unieważnienia lub zakończenia wynikiem negatywnym przetargu.

10. Inne informacje

1) Lista osób zakwalifikowanych do przetargu wywieszona zostanie na tablicy ogłoszeń w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej ul. Warszawska 14 oraz na stronie internetowej www.rawskiszpital.pl **w dniu 13.09.2013 roku;**

2) Organizator zastrzega sobie możliwość kierowania na piśmie dodatkowych pytań do oferentów w celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących ofert;
3) Ogłoszenie wyników przetargu nastąpi z chwilą wyboru najkorzystniejszej oferty, na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej;
4) Organizator listem poleconym zawiadomi Oferenta o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy;
5) Jeżeli Oferent nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi;
6) Osoba reprezentująca w przetargu osobę prawną lub inny podmiot, winna okazać się stosownymi pełnomocnictwami;
7) Dyrektor Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej zastrzega sobie prawo do:
   a) unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn,
   b) zamknięcia przetargu bez wybrania żadnej z ofert.

Rawa Mazowiecka, dnia 19.08.2013 r.

Załączniki do Szczegółowych warunków przetargu:

Załącznik nr 1 - Wykaz ruchomości,

Załącznik nr 2 – Wykaz pracowników w poszczególnych grupach zawodowych SP ZOZ,

Załącznik nr 3 - Program dostosowania pomieszczeń i urządzeń SPZOZ w Rawie Mazowieckiej do wymogów rozporządzenia,
Załącznik nr 4 - Koncepcja rozbudowy szpitala,
Załącznik nr 5 – Wykaz obowiązujących umów cywilno – prawnych SP ZOZ,
Załącznik nr 6 – Informacja o sytuacji finansowej SP ZOZ,
Załącznik nr 7 - Statut SP ZOZ,
Załącznik nr 8 – Wzór druku dla Oferentów - Wykaz prowadzonych podmiotów leczniczych,
Załącznik nr 9 - Wzór druku dla Oferentów – Oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
Załącznik nr 10 - Wzór druku dla Oferentów – Oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z treścią Umowy dzierżawy i przyjmuje ją bez zastrzeżeń,
Załącznik nr 11 - Wzór druku dla Oferentów – Oświadczenie Oferenta, że otrzymał wszystkie informacje dotyczące Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej, konieczne do sporządzenia oferty wraz ze zobowiązaniem do dochowania tajemnicy przedsiębiorstwa i wykorzystaniu udostępnionych mu informacji jedynie do celów złożenia oferty w przetargu,
Załącznik nr 12 - Wzór druku dla Oferentów – Oświadczenie Oferenta, że zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i akceptuje warunki dzierżawy określone w ogłoszeniu.
Załącznik nr 13 - Wzór druku dla Oferentów – Oświadczenie Oferenta o akceptacji wszystkich warunków dzierżawy określonych w szczegółowych warunkach przetargu oraz w załączonym projekcie umowy dzierżawy,
Załącznik nr 14 – Projekt umowy dzierżawy,
Załącznik nr 15 - Wzór druku dla Oferentów – Formularz Ofertowy,
Załącznik nr 16 - Wzór druku dla Oferentów – Formularz zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.
Załącznik nr 17 - Oświadczenie o braku wpisu do rejestru dłużników niewypłacalnych,
Załącznik nr 18 - Oświadczenie o braku wpisu do rejestru nierzetelnych kredytobiorców w BIK.

ZATWIERDZA DYREKTOR SP ZOZ: .....

DYREKTOR
Samodzielnego Publicznego
Zakładu Opieki Zdrowotnej
w Rawie Mazowieckiej
Dariusz Piotr Adamski

UMOWA DZIERŻAWY

(„Umowa")

zawarta w Rawie Mazowieckiej w dniu ..... 2013 roku pomiędzy:

1.Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej z siedzibą w Rawie Mazowieckiej (adres: ul. Warszawska 14, 96-200 Rawa Mazowiecka), wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000174011, REGON: 750081271, reprezentowanym przez Dyrektora Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Daniela Roberta Aptapskiego, zwanego w dalszej części Umowy „Wydzierżawiającym" lub „SPZOZ"

i

Powiatem Rawskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Rawskiego w imieniu którego działają:

1) Józef Matysiak -Starosta Rawski

2) Marian Krzyczkowski- Wicestarosta

a

.....

....., zwanym w dalszej części Umowy **„Dzierżawcą"**

§ 1

1. Umowa zostaje zawarta w związku z wyborem oferty Dzierżawcy złożonej w przetargu przeprowadzonym w trybie art. 70^1 - 70^5 Kodeksu cywilnego, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały Uchwały Nr XXVIII/194/2013 Rady Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej z dnia19 lipca 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie zabudowanych nieruchomości położonych w obrębie 4 Rawa Mazowiecka, będących własnością Powiatu Rawskiego i Uchwały Nr 293/2013 Zarządu Powiatu Rawskiego z dnia 23 lipca 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie sprzętu, aparatury medycznej oraz wyposażenia przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej.

2. Oferta Dzierżawcy stanowi załącznik nr ..... do Umowy.

§ 2

1. Na podstawie Umowy Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy opisany w ust. 2 i 3 poniżej w zamian za zapłatę czynszu.

2. Przedmiotem dzierżawy są:

1) zabudowana nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerami działek 307/9 o pow. 1,3964 ha i 307/11 o pow. 0,6894 ha, położona w obrębie 4 Rawy Mazowieckiej przy ul. Warszawskiej 14, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr LD1R/00040066/0 (**„Nieruchomość"**). Nieruchomość stanowi własność Powiatu Rawskiego i pozostaje w użytkowaniu

405

SPZOZ w Rawie Mazowieckiej ustanowionym na czas nieokreślony. Nieruchomość jest zabudowana budynkami Szpitala Św. Ducha oraz Działu Ratownictwa Medycznego – przeznaczonymi na prowadzenie działalności leczniczej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, grunty o przeznaczeniu: tereny zabudowy usługowej służby zdrowia oraz opieki społecznej i socjalnej. Nieruchomość jest obciążona:

a) w dz. III KW- służebność przesyłu na czas nieoznaczony,

b) w dz. IV KW- hipoteka umowna łączna.

2) sprzęt, aparatura medyczna oraz wyposażenie Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej przeznaczone do prowadzenia działalności leczniczej, stanowiące własność Wydzierżawiającego oraz Powiatu Rawskiego (**„Wyposażenie"**), zwane dalej łącznie **„Przedmiotem dzierżawy"**.

§ 3

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) przejęcia i zapewnienia ciągłości udzielania świadczeń zdrowotnych w wydzierżawionych obiektach w rodzaju: stacjonarne całodobowe lecznictwo szpitalne, ratownictwo medyczne, ambulatoryjna opieka specjalistyczna, co najmniej w zakresie dotychczas realizowanym przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Rawie Mazowieckiej bez ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości w szczególności na rzecz osób objętych ubezpieczeniem zdrowotnym na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 roku o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz.U. z 2008 roku Nr 164, poz.1027 z późn zm.) i innych przepisów, gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawarte z Narodowym Funduszem Zdrowia (**„NFZ"**), jego następcą prawnym lub innym płatnikiem świadczeń zdrowotnych;

2) przejęcia w trybie art. 23^1 Kodeksu pracy pracowników SPZOZ według stanu na dzień ..... zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr.....do Umowy (załącznik zostanie zaktualizowany w razie konieczności na dzień .....) i kontynuowania tego zatrudnienia przez okres ..... (wskazany przez Dzierżawcę, jeżeli Dzierżawca zadeklarował się utrzymać zatrudnienie) oraz realizowania wszystkich zobowiązań wynikających ze stosunku pracy;

3) przeprowadzenia inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy i dostosowania istniejących budynków i budowli wchodzących w skład Przedmiotu dzierżawy do wymogów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2012 roku, poz. 739) i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz wyposażenia go w sprzęt i aparaturę medyczną w terminie do 31 grudnia 2016 roku, aby podmiot mógł świadczyć usługi zdrowotne w ramach umów z NFZ, co najmniej w takim zakresie, w jakim obecnie świadczy Wydzierżawiający – zgodnie z załączoną ofertą;

4) doposażania przez cały okres dzierżawy wydzierżawionych nieruchomości w sprzęt, aparaturę medyczną oraz wyposażenie umożliwiające prowadzenie działalności leczniczej zgodnie z wymaganiami NFZ oraz przepisami prawa. Po zakończeniu Umowy dzierżawy, Dzierżawca pozostawi sprzęt, aparaturę medyczną oraz wyposażenie umożliwiające Wydzierżawiającemu SPZOZ w Rawie

Mazowieckiej dalszą realizację kontraktu z NFZ oraz innymi płatnikami świadczeń zdrowotnych lub ich następcami prawnymi. Dzierżawca uprawniony będzie do wymiany Wyposażenia innym sprzętem i aparaturą medyczną, co nie będzie miało wpływu na wysokość czynszu określonego w Umowie;

5) odkupienia od Wydzierżawiającego materiałów jednorazowego użytku, zapasów magazynowych, leków znajdujących się w aptece szpitalnej i innych przejmowanych komórkach organizacyjnych SPZOZ-u po cenach zakupu poniesionych przez SPZOZ, według stanu na dzień ..... Umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu rozpoczęcia wykonywania Umowy;

6) wstąpienia w prawa i obowiązki SPZOZ w odniesieniu do umów cywilno – prawnych dotyczących dostaw, usług, najmu, dzierżawy i innych zawartych przez SPZOZ i obowiązujących na dzień .....;

7) przejęcia odrębną umową użyczone mienie ruchome w postaci składników majątkowych, otrzymanych do nieodpłatnego korzystania przez SPZOZ od organizacji społecznych i fundacji, zwłaszcza Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, celem nieodpłatnego udzielania świadczeń zdrowotnych przy ich użyciu. Przejęcie wymaga zgody tych organizacji i fundacji.

8) używania Przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem;

9) naprawy szkód powstałych w Przedmiocie dzierżawy.

§ 4

1. Wydzierżawiający jest uprawniony w każdym czasie i na każdym etapie do kontroli sposobu i terminowości wykonania umowy przez Dzierżawcę, a Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie tej kontroli oraz udostępnić wszelkie żądane w toku kontroli dokumenty związane z wykonaniem umowy i udzielić wszelkich informacji niezbędnych do oceny sposobu i terminowości wykonania umowy w uzgodnionych terminach.

2. Dzierżawca zobowiązuje się składać Wydzierżawiającemu sprawozdania z prowadzonej działalności obejmujące w szczególności informacje:

1) zakresie udzielanych świadczeń zdrowotnych,

2) wysokości (wartości)kontraktów zawartych z NFZ lub jego następcami prawnymi na udzielanie świadczeń zdrowotnych,

3) dokonanych nakładach inwestycyjnych lub remontowych i ich wartości,

4) wynikach finansowych działalności prowadzonej przez Dzierżawcę z wykorzystaniem Przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca będzie składał sprawozdanie wymienione w ust. 1 po każdych 12 miesiącach kalendarzowych działalności. Sprawozdanie powinno zostać przedłożone Wydzierżawiającemu w terminie 2 miesięcy od zakończenia danego dwunastomiesięcznego okresu oraz każdorazowo na żądanie Wydzierżawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się dostosować wydzierżawiany obiekt do wymogów określonych przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i utrzymywać go w sposób zgodny z tymi przepisami oraz warunkami technicznym i przepisami regulującymi zasady utrzymywania obiektów budowlanych.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania i ponoszenia kosztów systematycznej kontroli budynków i w razie konieczności dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i konserwacji, a w szczególności:

1) dokonywania przeglądów budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) dokonywania niezbędnych pomiarów;

3) prowadzenia dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) wykonywania napraw i konserwacji:

a) dachu,

b) ścian zewnętrznych, wewnętrznych i konstrukcyjnych budynku,

c) instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej (w tym pionów),

d) instalacji ogrzewania, wentylacji, itd.,

e) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno–budowlanych, instalacyjnych, technologicznych, itd.

3. Do obowiązków Dzierżawcy należy także utrzymywanie porządku i czystości na terenie objętym Przedmiotem dzierżawy.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) pisemnego powiadamiania Wydzierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie do 14 dni od jej dokonania;

2) niewnoszenia prawa dzierżawy mienia objętego Przedmiotem dzierżawy, jako aport lub jako wkład do spółki. Wniesienie Przedmiotu dzierżawy do spółki zależnej przeznaczonej wyłącznie do wykonywania działalności objętej Umową wymaga zgody Wydzierżawiającego;

3) przeprowadzenia likwidacji Wyposażenia za pisemną zgodą Wydzierżawiającego. Likwidacja Wyposażenia nie wypływa na wysokość czynszu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu dokumentację z likwidacji Wyposażenia, umożliwiającą wykreślenie Wyposażenia ze środków trwałych Wydzierżawiającego lub Powiatu Rawskiego.

§ 7

1. Dzierżawca na swój koszt ubezpieczy przez cały okres trwania Umowy Przedmiot dzierżawy od skutków zdarzeń losowych (w szczególności powodzi, pożaru, huraganu, gradobicia, itp.) oraz innych zdarzeń z cesją praw z umowy ubezpieczenia na Wydzierżawiającego.

2. Umowa ubezpieczenia zostanie zawarta przez Dzierżawcę najpóźniej w dniu poprzedzającym wydanie Przedmiotu dzierżawy. Wydzierżawiający nie wyda Przedmiotu dzierżawy przed jego ubezpieczeniem, w tym opłaceniem składki za ubezpieczenie, i uprawniony jest w takim przypadku do odstąpienia od umowy z winy Dzierżawcy.

3. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać powyższe ubezpieczenie przez cały okres obowiązywania Umowy oraz przedstawiać Wydzierżawiającemu dowód zawarcia ubezpieczenia i opłacenia składki najpóźniej na dwa tygodnie przed upływem okresu ubezpieczenia.

§ 8

1. W celu realizacji zobowiązania opisanego w § 3 pkt 3 i 4 Umowy, w okresie do 31 grudnia 2016 roku Dzierżawca wykona roboty budowlane oraz dokona innych nakładów określonych

w harmonogramie rzeczowo-finansowym załączonym do oferty Dzierżawcy, który stanowi załącznik nr ... do Umowy. Przeprowadzenie przedmiotowych robót nie może ograniczać lub utrudniać prowadzenia działalności leczniczej.

2. Strony przewidują możliwość dokonywania zmian w harmonogramie rzeczowo – finansowym, przy czym zmiany te nie mogą dotyczyć nieuzasadnionego wydłużenia czasu ich realizacji. Na każdorazową zmianę w harmonogramie wymagana jest pisemna zgoda Wydzierżawiającego.

3. Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane w celu wykonania robót budowlanych określonych w załączniku nr ..... do Umowy.

4. Wszelkie inne roboty budowlane niż opisane w § 3 pkt 3 oraz § 8 Umowy mogą być wykonywane przez Dzierżawcę wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Wydzierżawiającego oraz zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, po uzyskaniu przez Dzierżawcę wszelkich koniecznych uzgodnień i zezwoleń.

§ 9

1. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Wydzierżawiającego, zawierającego opis stanu technicznego Nieruchomości, rodzaj i stan techniczny budynków i ich pomieszczeń, instalacji i urządzeń znajdujących się na Nieruchomości, po łącznym spełnieniu następujących warunków:

1) przejęciu przez Dzierżawcę pracowników SPZOZ w trybie art. 23^1 Kodeksu pracy według stanu na dzień przejęcia, przy czym Dzierżawca jest obowiązany do wykonywania czynności związanych z realizacją powyższego obowiązku w terminach wskazanych przez Wydzierżawiającego. Dokumentacja pracownicza przejętych pracowników zostanie wydana Dzierżawcy protokolarnie w dniu, w którym nastąpi skutek przejęcia pracowników;

2) przedstawieniu Wydzierżawiającemu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 7 ust. 1 i 2 Umowy wraz z dowodem opłacenia składki;

3) wstąpieniu przez Dzierżawcę w prawa i obowiązki Wydzierżawiającego SPZOZ w Rawie Mazowieckiej w odniesieniu do umów dotyczących dostaw i usług dla potrzeb SPZOZ w Rawie Mazowieckiej, a także umów najmu i dzierżawy zawartych przez Wydzierżawiającego oraz innych umów cywilno – prawnych;

4) udzieleniu Wydzierżawiającemu zabezpieczenia należnego wykonania Umowy, o którym mowa w § 13 Umowy;

5) oraz po spełnieniu warunków wymienionych w § 20.

2. Stan Przedmiotu dzierżawy opisany w protokole stanowić będzie podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu obowiązywania Umowy.

§ 10

1. Wydzierżawiający w okresie od dnia rozstrzygnięcia przetargu do chwili podpisania Umowy nie zwiększy liczby osób, które mają być przejęte przez Dzierżawcę stosownie do postanowień § 3 lit. b) Umowy ani też nie dokona podwyżek wynagrodzeń tych osób i nie przyzna im dodatkowych świadczeń;

2. W przypadku uznania za nieważne lub w przypadku uchylenia uchwał, o których mowa w §1 ust.1, Wydzierżawiający będzie odpowiadać wyłącznie za szkody rzeczywiste poniesione przez Dzierżawcę.

§ 11

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ..... złotych netto miesięcznie (słownie: ..... złotych) plus podatek VAT, co stanowi ..... złotych brutto miesięcznie.
2. Czynsz dzierżawny będzie płatny z dołu do 10 dnia każdego miesiąca. Zapłata następować będzie przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.
3. W przypadku niedotrzymania terminów płatności czynszu, Wydzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
4. Czynsz podlegać będzie waloryzacji raz w roku zgodnie z art.5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku Nr 102, poz.651 z późn. zm.) na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego.

§ 12

Poza czynszem Dzierżawca będzie ponosił w szczególności następujące koszty:
1) koszty mediów (ciepła i zimna woda, energia elektryczna, gaz, telefon) – na podstawie umów zawartych przez Dzierżawcę z właściwymi gestorami mediów;
2) koszty wywozu i utylizacji odpadów – na podstawie umowy zawartej przez Dzierżawcę z właściwym podmiotem;
3) podatki i inne opłaty o charakterze publiczno – prawnym, w szczególności podatek od nieruchomości – płatne w terminie 5 dni od wezwania do zapłaty skierowanego przez Wydzierżawiającego;
4) wszelkie koszty związane z prowadzoną działalnością leczniczą, korzystaniem z Przedmiotu dzierżawy oraz związane z utrzymaniem i zabezpieczeniem obiektu przed zniszczeniem, niewskazane szczegółowo w Umowie.

§ 13

1. Tytułem należytego wykonania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 4.600.000,00 PLN (słownie: cztery miliony sześćset tysięcy złotych) w formie nieodwołalnej, bezwarunkowej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej udzielonej przez polski bank i pod polskim prawem albo równoważnej gwarancji ubezpieczeniowej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać zabezpieczenie przez cały okres obowiązywania Umowy. Po zakończeniu inwestycji o których mowa w §3 pkt 3 kwota zabezpieczenia może ulec zmniejszeniu na zasadach określonych w odrębnej umowie.

§ 14

1. Dzierżawca zobowiązuje się nie przelewać, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, praw i obowiązków wynikających z Umowy na inny podmiot przez cały okres jej obowiązywania oraz zobowiązuje się do nie przenoszenia działalności szpitala oraz działu ratownictwa medycznego w inne miejsce.

2. Dzierżawca ma prawo podnajmu, poddzierżawiania, użyczania lub udostępniania w jakikolwiek inny sposób przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim i czerpania z tego tytułu pożytków po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 15

Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność, w tym również za zapłatę nałożonych kar, przed organami kontroli, w tym m.in. Sanepidem, organami ochrony przeciwpożarowej, organami nadzoru budowlanego za nieprzestrzeganie obowiązujących przepisów związanych z prowadzoną działalnością i stanem Przedmiotu dzierżawy w okresie trwania Umowy.

§ 16

1. Umowa zostaje zawarta na okres 30 lat licząc od dnia rozpoczęcia jej wykonywania.
2. Dniem rozpoczęcia wykonywania Umowy będzie dzień .....

§ 17

1. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu lub ich następcom prawnym przedmiot dzierżawy w stanie odpowiadającym jego normalnemu zużyciu przy zachowaniu prawidłowego używania:
1) nieruchomość – z uwzględnieniem poczynionych na nią wszelkich nakładów inwestycyjnych;
2) rzeczy ruchome – sprzęt, aparaturę medyczną i wszelkie inne przedmioty stanowiące wyposażenie przeznaczone do prowadzonej działalności leczniczej, łącznie z tymi, które zakupi na własny rachunek lub nabędzie na innej podstawie w czasie trwania Umowy z zastrzeżeniem ust.3.
2. Po zakończeniu umowy Dzierżawcy nie przysługuje zwrot z tytułu nakładów, w tym inwestycyjnych i remontowych oraz wszelkich innych, które poczynił na przedmiot dzierżawy w czasie trwania umowy. Zasada ta ma zastosowanie również wtedy, gdy Umowa zostanie rozwiązana przed upływem okresu na który została zawarta.
3. Sprzęt, aparaturę medyczną i inne przedmioty wyposażenia nabyte przez Dzierżawcę w czasie trwania Umowy, które nie są niezbędne do prowadzenia działalności leczniczej, gdyż wykraczają poza obowiązujące standardy wyposażenia określone w obowiązujących przepisach Dzierżawca może zatrzymać dla siebie albo sprzedać Wydzierżawiającemu. W przypadku sprzedaży jej zasady i warunki będą określone w odrębnej Umowie.
4. Stan zwracanego przedmiotu dzierżawy będzie określony w protokole zdawczo – odbiorczym.
5.1 W trakcie obowiązywania Umowy dopuszcza się możliwość zaliczenia nakładów finansowych poniesionych przez Dzierżawcę na inwestycje określone w §3 pkt. 3)na poczet czynszu określonego w §11 pkt 1.
5.2 Rozliczenie o którym mowa w ustępie powyżej będzie możliwe po zakończeniu i odebraniu inwestycji.
5.3 W ujęciu miesięcznym kwota rozliczanych nakładów finansowych poniesionych na realizację inwestycji określonych w §3 pkt 3) nie może przewyższyć 50% wartości stawki miesięcznej czynszu określonego w §11 pkt 1.
5.4 Szczegółowe warunki rozliczenia o którym mowa w ustępie 5.1 będą określone odrębną umową.

§ 18

1. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym czasie na zasadzie wzajemnego porozumienia.

411

2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca, w przypadku naruszenia jej warunków przez drugą stronę w innych przypadkach niż określone w ust. 3. Wówczas przed wypowiedzeniem należy pisemnie wezwać stronę do zaniechania tego naruszenia i w zależności od rodzaju naruszenia wyznaczyć termin do jego usunięcia.

3. Wydzierżawiający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeśli Dzierżawca:

1) zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie dokona zapłaty zaległego czynszu w dodatkowym miesięcznym terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego pod rygorem wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia;

2) nie zawrze umów z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenie usług zdrowotnych, co najmniej w zakresie świadczonym przez SPZOZ w dacie zawarcia Umowy w ramach ubezpieczenia zdrowotnego.

3) nie zrealizował w terminie robót budowlanych określonych w załączniku ... do Umowy;

4) zaprzestał wykonywania, w całości lub w części, działalności leczniczej w Przedmiocie dzierżawy;

5) oddał Przedmiot dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego;

6) naruszył którekolwiek z zobowiązań określonych w § 14 ust. 1 Umowy;

7) na skutek naruszenia przepisów i obowiązków naraża się na wykreślenie go z rejestru zakładów opieki zdrowotnej;

8) nie przedstawił w terminie dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w § 7 Umowy na kolejny okres wraz z dowodem opłacenia składki;

9) nie przedstawił w terminie nowej gwarancji bankowej/gwarancji ubezpieczeniowej, zgodnie z § 13 Umowy;

10) używa Przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem, a w szczególności niszczy lub dewastuje Przedmiot dzierżawy.

4. Przed dokonaniem rozwiązania Umowy z przyczyn opisanych w ust. 3 powyżej, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do zaprzestania naruszania Umowy, wyznaczając odpowiedni termin.

§ 19

1. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wydzierżawiającego z którejkolwiek z przyczyn wymienionych w §18 ust.3 pkt. 2 – 9 Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 12 krotnego czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy.

2. Ponadto, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego następujących kar umownych:

1) kary umownej w kwocie 1% ostatniego czynszu brutto za każdy dzień zwłoki w zwrocie Przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu Umowy;

2) kary umownej w kwocie 150% wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie czynszu;

3) kary umownej w kwocie 1% kwoty czynszu brutto określonego w §13 ust. 1) Umowy za każdy dzień zwłoki w wykonaniu robót budowlanych określonych w załączniku nr ... do Umowy;

4) kary umownej w wysokości 12 krotnego czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Wydzierżawiającego z powodu nie przedstawienia umowy ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty składki w sytuacji opisanej w § 7 ust. 2 Umowy.

3. Niezależnie od uprawnienia do kar umownych, Wydzierżawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 20

1. Umowa wchodzi w życie pod następującymi warunkami, spełnionymi łącznie:

1) dokonania w terminie ... dni od daty podpisania Umowy wpisu Dzierżawcy, który ma przejąć świadczenie usług medycznych w Przedmiocie dzierżawy, do rejestru zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Wojewodę ..... oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu, w tym samym terminie dowodu wykonania powyższego obowiązku;

2) zawarcia z Łódzkim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia przez Dzierżawcę, w terminie ... dni od daty podpisania Umowy, umowy na świadczenie usług zdrowotnych w zakresie, w jakim są one realizowane przez Wydzierżawiającego.

2. W przypadku nie spełnienia warunków określonych w ust. 1, Umowa nie wchodzi w życie, a Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydzierżawiającego z tytułu przystąpienia do przetargu oraz jej zawarcia.

§ 21

W przypadku likwidacji SPZOZ lub rozwiązania użytkowania ustanowionego na nieruchomościach na rzecz SPZOZ, w okresie obowiązywania Umowy, w jego prawa i obowiązki wchodzi Powiat Rawski, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 22

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnych aneksów, pod rygorem nieważności.

2. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy, a w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, Kodeksu pracy, Prawa budowlanego, ustawy o ochronie przeciwpożarowej, ustawy o działalności leczniczej i przepisy wykonawcze do tych ustaw.

4. Wszelkie spory wynikające lub związane z Umową będą rozpoznawane przez sąd właściwy dla Wydzierżawiającego.

5. Umowę sporządzono w 6 egzemplarzach po 2 egzemplarze dla każdej strony.

Dzierżawca **Wydzierżawiający**

Powiat Rawski

403

Załączniki:

Załącznik nr 1 – odpis aktualny z Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej dla Wydzierżawiającego

Załącznik nr 2 – odpis aktualny z Rejestru Przedsiębiorców dla Dzierżawcy

Załącznik nr 3 – oferta Dzierżawcy wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym

Załącznik nr 4 – szczegółowy opis Przedmiotu dzierżawy