

ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT I NEGOCJACJI

Podstawy prawne

Dyrektor Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Lublińcu

na podstawie:

- uchwały nr 155/XV/2025 r. Rady Powiatu w Lublińcu z dnia 10 kwietnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr 110/X/2025 Rady Powiatu w Lublińcu z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia kierunków oraz etapów organizacji ochrony zdrowia w Powiecie Lublinieckim,

- uchwały nr 156/XV/2025 Rady Powiatu w Lublińcu z dnia 10 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od przeprowadzenia procedury przetargowej i wydzierżawienie nieruchomości stanowiących własność Powiatu Lublinieckiego, przekazanych w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Lublińcu podmiotowi wyłonionemu w postępowaniu prowadzonym w trybie zaproszenia do składania ofert i negocjacji,

- uchwały nr 157/XV/2025 Rady Powiatu w Lublińcu z dnia 10 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od przeprowadzenia procedury przetargowej i wydzierżawienie sprzętu medycznego i wyposażenia (mienia ruchomego) oraz środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, stanowiących własność Powiatu Lublinieckiego, przekazanych w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Lublińcu oraz stanowiących majątek własny SP ZOZ, podmiotowi wyłonionemu w postępowaniu prowadzonym w trybie zaproszenia do składania ofert i negocjacji,

- uchwały Zarządu Powiatu w Lublińcu nr 425/LXXXIV/2025 z dnia 9 października 2025 r. w sprawie upoważnienia Dyrektora Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Lublińcu przy ulicy Sobieskiego 9.

Przedmiot dzierżawy

1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu Lublinieckiego, przekazane w użytkowanie SP ZOZ w Lublińcu:

- działka nr 604/336, KW CZ1L/00038105/2 – budynek szpitalny i budynek byłej apteki (pow. 0,5228 ha),

- działka nr 3141/337, KW CZ1L/00038106/9 – budynek szpitalny,

- działka nr 3140/337, KW CZ1L/00039077/3 – niezabudowana, z infrastrukturą techniczną.

Łączna powierzchnia: 0,9615 ha. Umowa dzierżawy nieruchomości zostanie zawarta na okres minimum 10 lat, nie dłużej jednak niż na okres 30 lat .

2. Aktywa stanowiące własność Powiatu Lublinieckiego oraz SP ZOZ w Lublińcu. Umowa dzierżawy aktywów zostanie zawarta na okres do 10 lat, z możliwością jej przedłużenia na okres równy okresowi dzierżawy nieruchomości.

Cel i sposób wykorzystania

Nieruchomości i aktywa muszą być wykorzystane przez Dzierżawcę do:

1. Kontynuacji udzielania świadczeń zdrowotnych finansowanych ze środków publicznych.
2. Realizacji umów zawieranych z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego następcą prawnym w wysokości co najmniej 80% wartości świadczeń realizowanych przez SPZOZ na dzień publikacji Zaproszenia.
3. Zabezpieczenia zadań publicznych: ratownictwo medyczne, obrona cywilna, przygotowania obronne państwa, działania na wypadek epidemii.
4. Rozwoju usług medycznych na rzecz mieszkańców powiatu i województwa.

Warunki finansowe

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawy nieruchomości została przez Zapraszającego określona w wartości: 309 000 zł netto + VAT, w tym:

- szpital: 296 000 zł,
- budynek byłej apteki: 3 700 zł,
- parking utwardzony: 5 100 zł,
- parking nieutwardzony: 4 200 zł.

W ofercie Oferent może zaproponować niższą, niż określona powyżej, stawkę czynszu dzierżawy nieruchomości. Proponowana wartość nie może jednak być niższa niż 60 % wartości stawki określonej przez Zapraszającego (nie niższa niż 185 400,00 zł netto).

2. Miesięczna stawka czynszu dzierżawy aktywów została przez Zapraszającego określona w wartości: 63 398 zł netto + VAT.

W ofercie Oferent może zaproponować niższą, niż określona powyżej, stawkę czynszu dzierżawy aktywów. Proponowana wartość nie może jednak być niższa niż 50% wartości stawki określonej przez Zapraszającego (nie niższa niż 31 699 zł netto).

Kryteria wyboru oferty

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawy nieruchomości (waga 45%).

W ramach tego kryterium Oferent, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) ofertę miesięcznej stawki czynszu dzierżawy nieruchomości otrzyma maksymalną ilość punktów przyznawanych za to kryterium, tj. 45 punktów. Oferenci, którzy złożyą oferty powyżej minimalnej wartości wskazanej przez Zapraszającego, ale poniżej najkorzystniejszej oferty otrzymają w ramach tego kryterium punkty proporcjonalnie do tego, o ile ich oferty były niższe w stosunku do najwyższej propozycji.

2. Deklarowana przez Oferenta krotność określonej przez Zapraszającego wysokości miesięcznego czynszu dzierżawy nieruchomości, płatna z góry po zawarciu umowy (waga 20%).

Uwaga! Deklarowana przez Oferenta krotność musi odnosić się do wartości określonej przez Zapraszającego, o której mowa w pkt 1 "Warunków finansowych", tj. do krotności kwoty 309 000 zł. W ramach tego kryterium punkty przyznawane będą jedynie Oferentom, którzy zadeklarują co najmniej 3- krotność określonej przez Zapraszającego stawki czynszu.

Zadeklarowana i uiszczona na rzecz SPZOZ krotność zostanie przez Wydierżawiającego zaliczona na poczet ostatecznie ustalonej w umowie wartości miesięcznego czynszu dzierżawy nieruchomości w ten sposób, że zmniejszy proporcjonalnie do uiszczonej kwoty miesięczną wysokość tego czynszu, począwszy od pierwszego miesiąca obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości.

W ramach tego kryterium Oferent, który złoży najkorzystniejszą ofertę krotności określonej przez Zapraszającego stawki miesięcznego czynszu dzierżawy nieruchomości, jaką deklaruje uiszczyć z góry otrzyma maksymalną ilość punktów przyznawanych za to kryterium, tj. 20 punktów. Oferenci, którzy zadeklarują uiszczenie z góry krotności określonej przez Zapraszającego stawki miesięcznego czynszu dzierżawy, ale za okres krótszy niż najkorzystniejsza oferta w tym zakresie, otrzymają w ramach tego kryterium punkty proporcjonalnie do tego, o ile ich oferty były niższe (mniejsza krotność) w stosunku do najwyższej propozycji.

3. Deklarowany przez Oferenta okres dzierżawy nieruchomości ponad minimalne 10 lat, nie dłużej jednak niż 30 lat (waga 20%).

Deklarowany przez Oferenta okres dzierżawy nieruchomości musi być wyrażany w latach. W ramach tego kryterium Oferent, który złoży najkorzystniejszą ofertę w zakresie długości okresu dzierżawy nieruchomości otrzyma maksymalną ilość punktów przyznawanych za to kryterium, tj. 20 punktów. Oferenci, którzy zadeklarują okres dzierżawy nieruchomości dłuższy niż 10 lat, ale krótszy niż najkorzystniejsza oferta w tym zakresie otrzymają w ramach tego kryterium punkty proporcjonalnie do tego, o ile ich oferty były krótsze w stosunku do najdłuższego zadeklarowanego okresu.

4. Miesięczna stawka czynszu dzierżawy aktywów (waga 5%).

W ramach tego kryterium Oferent, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) ofertę miesięcznej stawki czynszu dzierżawy aktywów otrzyma maksymalną ilość punktów

przyznawanych za to kryterium, tj. 5 punktów. Oferenci, którzy złożą oferty powyżej minimalnej wartości wskazanej przez Zapraszającego, ale poniżej najkorzystniejszej oferty w tym zakresie otrzymają w ramach tego kryterium punkty proporcjonalnie do tego, o ile ich oferty były niższe w stosunku do najwyższej propozycji.

5. Deklarowany przez Oferenta okres dzierżawy aktywów (waga 5%)

W ramach tego kryterium Oferent, który złoży najkorzystniejszą (za dłuższy okres) ofertę na dzierżawę aktywów otrzyma maksymalną ilość punktów przyznawanych za to kryterium, tj. 5 punktów.

6. Doświadczenie Oferenta w prowadzeniu działalności leczniczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (waga 5%).

W ramach tego kryterium doświadczenie Oferenta powinno być wyrażone w miesiącach. W ramach tego kryterium Oferent, który wykaże najdłuższy okres prowadzenia działalności leczniczej otrzyma maksymalną ilość punktów przyznawanych za to kryterium, tj. 5 punktów. Pozostali Oferenci otrzymają w ramach tego kryterium punkty proporcjonalnie do tego, o ile okresy prowadzenia przez nich działalności leczniczej są krótsze od najdłuższego wykazanego okresu.

Procedura

1. Oferty należy składać w języku polskim, w zamkniętej kopercie z opisem:

„Oferta na wydzierżawienie nieruchomości i aktywów SP ZOZ w Lublińcu”.

Miejsce: Sekretariat SP ZOZ w Lublińcu, ul. Sobieskiego 9.

2. Termin składania ofert: do dnia 16 października 2025 r., godz. 15:00

3. Etap I – otwarcie ofert, które nastąpi w dniu 17 października 2025r o godz. 9:00 w siedzibie SP ZOZ w Lublińcu, przy ul. Sobieskiego 9, w dziale nr 38 w SP ZOZ w Lublińcu

Etap II— część niejawna – obejmująca negocjacje z Oferentami, wpisanymi na listę Oferentów po zakończeniu Etapu I. Zapraszający zastrzega sobie prawo do podjęcia negocjacji jeżeli wpłynie jedna oferta

4. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę obejmującą ofertę dzierżawy nieruchomości i dzierżawy aktywów.

Zabezpieczenie świadczeń

1. Dzierżawca zobowiązuje się do nieprzerwanego prowadzenia działalności leczniczej i utrzymania świadczeń na poziomie co najmniej 80% wartości świadczeń realizowanych przez SPZOZ na podstawie umów zawartych z Narodowym Funduszem Zdrowia na dzień publikacji Zaproszenia.

2. Oferent zobowiązuje się do przedstawienia planu gwarantującego ciągłość świadczeń na wypadek rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

Postanowienia końcowe

1. Zapraszający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania bez podania przyczyn.

2. Załączniki:

- Załącznik nr 1- mapa sytuacyjna nieruchomości,
- Załącznik nr 2 - wykaz umów zawartych przez SP ZOZ z NFZ,
- Załącznik nr 3 - wykaz aktywów,
- Załącznik nr 4 - wykaz umów cywilnoprawnych,
- Załącznik nr 5 - Regulamin zaproszenia do składania ofert i negocjacji,
- Załącznik nr 6 - formularz ofertowy

DYREKTOR
Samodzielnego Publicznego Zespołu
Opieki Zdrowotnej w Lublińcu
Gabriel Dors

