

MIĘDZYLESKI SZPITAL SPECJALISTYCZNY

04 - 749 Warszawa, ul. Bursztynowa 2

Tel. (0-22) 47-35-301

Warszawa, 10 października 2023 r

Znak sprawy U-3/K/23

SPECYFIKACJA WARUNKÓW KONKURSU OFERT

Dotyczy:

Konkurs ofert na dzierżawę powierzchni użytkowej w budynku „F” pod prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu apteki ogólnodostępnej.

Zatwierdzam _____

Rozdział I

INSTRUKCJA DLA DZIERŻAWCÓW

I. INSTRUKCJE OGÓLNE

1. **Międzyleski Szpital Specjalistyczny w Warszawie, ul. Bursztynowa 2** zaprasza do składania ofert w ramach konkursu ofert na:

Dzierżawę powierzchni użytkowej w budynku „F” pod prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu apteki ogólnodostępnej.

2. Dokumenty składające się na specyfikację warunków konkursu ofert należy traktować jako poufne i nie udostępniać osobom trzecim.
3. Obecnie na terenie Szpitala funkcjonują następujące rodzaje działalności gospodarczej:
 - a) gastronomiczny
 - b) spożywczy
 - c) przemysłowy
 - d) sprzęt medyczny
4. W lokalu o powierzchni 146 m², świadczona jest do dnia 05.12.2023 r. działalność gospodarcza polegająca na prowadzeniu apteki ogólnodostępnej.

II. WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO KONKURSU

1. O zamówienie mogą ubiegać się Dzierżawcy, którzy spełniają następujące warunki:
 - spełniają wymagania określone w niniejszej specyfikacji warunków konkursu ofertowego;
 - wydzierżawia powierzchnię na czas określony tj. **36 miesięcy**;
 - złożą oświadczenie potwierdzające, że dzierżawiona powierzchnia będzie przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu apteki ogólnodostępnej, zgodnie z art. 86, 86a i następne ustawy z dnia 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2301 ze zmianami)

III. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Dzierżawca przedstawi ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w specyfikacji warunków konkursu ofert.
2. Każdy Dzierżawca ma prawo złożyć tylko jedną ofertę. Dzierżawca, który przedłoży więcej niż jedną ofertę zostanie wykluczony z konkursu.
3. Oferta musi zostać sporządzona czytelnie w języku polskim oraz być podpisana przez osobę uprawnioną do występowania w imieniu Dzierżawcy.
4. Zaleca się aby treść oferty została napisana w formie wydruku komputerowego.
5. Wszystkie dokumenty i oświadczenia w języku obcym należy dostarczyć przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego.
6. Ofertę wraz ze wszystkimi załącznikami należy umieścić w zapieczętowanej kopercie opatrzonej danymi Dzierżawcy oraz napisami:

konkurs znak: U-3/K/23

Konkurs ofert na dzierżawę powierzchni użytkowej

Ilość stron

(określić ile stron znajduje się w kopercie)

7. Dla uzyskania ważności oferta musi zawierać wszystkie wymagane w specyfikacji dokumenty.
8. Dokumenty, których żąda Wydzierżawiający, mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem Dzierżawcy.

9. W przypadku gdy przedstawiona przez Dzierżawcę kserokopia dokumentu będzie nieczytelna lub budząca wątpliwości co do jej prawdziwości, Wydierżawiający będzie miał prawo żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii.
10. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę.
11. Wszystkie strony oferty powinny zostać ponumerowane.

IV. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem konkursu jest prowadzenie detalicznej sprzedaży wyrobów farmaceutycznych (prowadzenie apteki ogólnodostępnej) wraz z dzierżawą 146 m² powierzchni użytkowej znajdującej się na parterze w budynku „F” Szpitala.
2. Działalność Dzierżawcy nie może być konkurencyjna z działalnością statutową Szpitala oraz istniejącymi już działalnościami innych podmiotów.
3. Dzierżawca zaoferuje cenę dzierżawy, która nie może być mniejsza niż 250,00 zł netto za 1 m². Cena dzierżawy nie obejmuje opłat za media.
4. Wzór umowy stanowiący załącznik nr 1 do SWKO jest integralną częścią niniejszego Dokumentu i zapisy w niej zawarte traktuje się jako warunki udzielenia zamówienia.
5. Umowa z Dzierżawcą wyłonionym w wyniku przeprowadzonego konkursu ofertowego będzie zawarta na okres **36 miesięcy**.
6. Dzierżawca wyłoniony w trakcie postępowania konkursowego będzie zobowiązany zgodnie z obowiązującymi przepisami do przystosowania pomieszczeń do działalności prowadzonej przez Zamawiającego i do wymogów sanitarno- epidemiologicznych.
7. Zakres przystosowania pomieszczeń do standardu aranżacji i wykończenia całego holu wejściowego. Ostateczny projekt musi być zatwierdzony przez Wydierżawiającego.
8. Do Dzierżawcy będzie należało utrzymanie wynajętych pomieszczeń oraz terenu wokół w należytym stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym, a w szczególności:
 - a. zapewni sprzątanie wydierżawionych pomieszczeń,
 - b. zapewni czyszczenie, wymianę zużytych źródeł oświetlenia w lokalu, a także będzie przestrzegał zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego.
9. Wydierżawiający zastrzega, iż apteka ogólnodostępna musi być czynna minimum 8 godzin przez 7 dni w tygodniu, zgodnie z art. 94 ustawy z dnia 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne.
10. Wydierżawiający zastrzega, iż kierownik apteki ogólnodostępnej musi spełniać wymogi określone w art. 88 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne tj.:
 - a. posiadać tytuł specjalisty w dziedzinie farmacji aptecznej, klinicznej lub farmakologii oraz co najmniej dwuletni staż pracy w aptece ogólnodostępnej w pełnym wymiarze czasu pracy,
 - b. posiadać co najmniej pięcioletni staż pracy w aptece ogólnodostępnej w pełnym wymiarze czasu pracy;
 - c. wypełniać obowiązek ustawicznego rozwoju zawodowego;
 - d. wypełniać obowiązki członka samorządu zawodu farmaceuty;daje rękojmię należytego prowadzenia apteki.
11. Opłaty za media: energia elektryczna, energia cieplna, dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, koszty ochrony, podatek od nieruchomości obliczane są proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wg kalkulacji bądź według wskazań podliczników. Opłaty podlegają aktualizacji w przypadku zmiany cen przez dostawców.
12. Wydierżawiane pomieszczenia wymagają odświeżenia ścian i wyposażenia. W związku z powyższym w celu przygotowania oferty z należytą starannością przed jej złożeniem zaleca się dokonywanie wizji lokalnej, którą ustala się na dzień 20 października 2023 r. godz. 12.00.

V. WYKAZ WYMAGANYCH DOKUMENTÓW OD NAJEMCY

1. Wypełniony Formularz Ofertowy stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej specyfikacji.
2. Odpis z właściwego rejestru (KRS) lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
3. Dzierżawca będzie posiadać ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności na wypadek jakiegokolwiek zaniedbania lub uchybienia Dzierżawcy i osób, którymi będzie się posługiwać przy prowadzeniu działalności. Takie ubezpieczenie będzie obowiązywało przez termin realizacji przedmiotu umowy. Dokument potwierdzający ubezpieczenie wraz z dowodem opłacenia składki dostarczony zostanie przed podpisaniem umowy.
4. Zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej wydane przez Wojewódzki Inspektorat Farmaceutyczny.
5. Podpisane oświadczenie, załącznik nr 3 do niniejszej specyfikacji

VI. WYBÓR OFERTY

1. Wydierżawiający odrzuci ofertę, jeżeli:

- a. została złożona po terminie,
- b. jest sprzeczna z ustawą lub specyfikacją warunków konkursu ofertowego,
- c. Dzierżawca nie złożył wymaganych oświadczeń,
- d. Dzierżawca nie spełnił innych wymagań określonych w ustawie lub specyfikacji warunków konkursu ofertowego,
- e. złożenie oferty stanowi czyn nieuczciwej konkurencji,
- f. złożona oferta jest nieważna na podstawie innych przepisów
- g. złożona oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu konkursu

2. Przy wyborze oferty Wydierżawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:

L.p.	KRYTERIUM	RANGA
1.	Cena netto – wysokość dzierżawy za 1m ² powierzchni na 1 miesiąc	90 %
2	Dostępność (godziny otwarcia)	10%

Ocena ofert będzie dokonywana według następujących zasad:

3.1 Wartość punktowa ceny wynajmu jest obliczona wg wzoru:

$$X_c = \frac{C_{of}}{C_{Nw}} \times 90\%$$

Gdzie:

- X_c - wartość punktowa ceny
 C_{Nw} - najwyższa proponowana cena dzierżawy
 C_{of} - cena dzierżawy oferty ocenianej

3.2 Ocena dostępności – porównanie zaproponowanych godzin otwarcia apteki ogólnodostępnej.

Ocena końcowa oferty jest to suma punktów uzyskanych za wszystkie kryteria wymienione w pkt. 2 i 3.

4. Zasady wyboru oferty i udzielenia zamówienia.

Wydzierżawiający zawrze umowę z wykonawcą, którego oferta:

- odpowiada wszystkim wymaganiom przedstawionym w SWKO;
- została uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane kryteria wyboru.

VII. MIEJSCE SKŁADANIA OFERT

1. Ofertę w zapieczętowanej kopercie opatrzonej napisami jak w rozdz. III pkt 7 niniejszej specyfikacji należy złożyć do dnia **27.10.2023 r. do godz. 10.00** w Kancelarii Międzyzleskiego Szpitala Specjalistycznego w Warszawie, ul. Bursztynowa 2.
2. Oferta złożona po terminie zostanie zwrócona Dzierżawcy bez otwierania.
3. Celem dokonania zmian bądź poprawek - Dzierżawca może wycofać wcześniej złożoną ofertę i złożyć ją po modyfikacji ponownie, pod warunkiem zachowania wyznaczonego w SWKO terminu składania ofert.
4. Wybór drogi pocztowej dla przesłania oferty następuje na ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca winien we własnym interesie w taki sposób przygotować przesyłkę aby w stopniu maksymalnym zapobiec jej uszkodzeniu w czasie transportu pocztowego.

VIII. TRYB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ W SPRAWACH DOTYCZĄCYCH SWKO

1. Dzierżawca może się zwracać do Wydierżawiającego o wyjaśnienie dotyczące wszelkich wątpliwości związanych z SWKO, sposobem przygotowania i złożenia oferty kierując swoje zapytania na piśmie. Wydierżawiający udzieli odpowiedzi na wszelkie zapytania związane z prowadzonym postępowaniem pod warunkiem, że zapytanie zostanie skierowane i doręczone Wydierżawiającemu nie później niż 7 dni przed upływem terminu składania ofert. Pisemna odpowiedź zostanie opublikowana na stronie internetowej MSSW.
2. Do kontaktowania się z Dzierżawcami w sprawach jw. upoważnionymi są:
W sprawach dotyczących przedmiotu zamówienia:
Jolanta Kowalczyk – Kierownik Działu Administracyjno – Gospodarczego, tel. 22 47-35-358
Marta Kowalska – Dział Administracyjno-Gospodarczy, tel. 22 47-35-301

a. IX. TRYB WPROWADZANIA EWENTUALNYCH ZMIAN DO SWKO

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, 5 dni przed terminem składania ofert Wydierżawiający może zmodyfikować treść dokumentów składających się na SWKO.

O każdej zmianie Wydierżawiający zawiadomi niezwłocznie każdego z uczestników konkursu. W przypadku, gdy zmiana będzie powodować konieczność modyfikacji oferty, Wydierżawiający może przedłużyć termin składania ofert. W takim przypadku wszelkie prawa i zobowiązania (Dzierżawcy i Wydierżawiającego) będą podlegały nowym terminom.

X. TERMIN ZWIĄZANIA WARUNKAMI OFERTY

Dzierżawca związany jest ofertą przez okres 30 dni licząc od dnia, w którym upływa termin składania ofert.

XI. MIEJSCE I TRYB OTWARCIA OFERT

1. Komisyjne otwarcie ofert nastąpi na posiedzeniu Komisji konkursowej, które odbędzie się w Międzyleskim Szpitalu Specjalistycznym w Warszawie, ul. Bursztynowa 2 w dniu **27.10.2023 r. o godz. 11.30 w Dużej Sali Konferencyjnej (parter)**.
2. Dzierżawca może być obecny przy otwarciu ofert.
3. Wyniki konkursu obowiązują po ich zatwierdzeniu przez Dyrektora Międzyleskiego Szpitala Specjalistycznego.
4. Dyrektorowi przysługuje prawo unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.
5. Dyrektorowi przysługuje prawo unieważnienia konkursu, gdy:
 - a. nie wpłynęła żadna oferta,
 - b. odrzucono wszystkie oferty,
 - c. nastąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub zawarcie umowy nie leży w interesie Wydierżawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
6. Dyrektor może odwołać konkurs z ważnych powodów, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o konkursie.
7. Informację o wyniku konkursu Dyrektor przekazuje jego uczestnikom poprzez opublikowanie informacji o wyniku konkursu na stronie internetowej MSSW w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia postępowania konkursowego.
8. Dzierżawca, który wygra konkurs, zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu, o miejscu i terminie podpisania umowy.
9. Umowę najmu zawiera Dyrektor w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty ogłoszenia wyniku konkursu.
10. Nieprzystąpienie przez Dzierżawcę do podpisania umowy, w terminie, o którym mowa w ust. 1, upoważnia Dyrektora do odstąpienia od zawarcia umowy.

XII. PRAWO DO SKARG

Skarga:

1. Uczestnik konkursu może złożyć skargę do Dyrektora, na czynności związane z postępowaniem konkursowym.
2. Dyrektor rozpatruje skargę w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
3. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia opublikowania informacji o wyniku konkursu na stronie internetowej Międzyleskiego Szpitala Specjalistycznego w Warszawie.
4. Dyrektor w terminie 3 dni od otrzymania skargi pisemnie informuje uczestników konkursu o fakcie wpłynięcia skargi.
5. Dyrektor może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie postępowania albo unieważnić konkurs.
6. Do czasu rozpatrzenia skargi, Dyrektor wstrzymuje dalsze czynności związane z dzierżawą lokalu.

Uwaga ! Wniesienie skargi jest rozumiane jako doręczenie Wydierżawiającemu w taki sposób, żeby mógł zapoznać się z jego treścią,