

## ZARZĄD POWIATU ŁOBESKIEGO

ogłasza I przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości położonej w Resku przy ul. Szpitalnej 8 - działka nr 310 o pow. 3,2332 ha, Księga Wieczysta nr SZ1L/00014174/7- własność Powiatu Łobeskiego, przeznaczonej do dzierżawy okres 20 lat wraz z ruchomościami, wyłącznie osobie prowadzącej świadczenia w zakresie usług medycznych w ramach zawartego kontraktu z NFZ. Plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność dn.31.12.2003r, a w Studium nieruchomości posiada zapisy: uwarunkowania: usługi z dużym udziałem zieleni (boiska sportowe), obiekt wyróżniony nr 9 - szpital, kierunki: projektowana strefa : "B3" ochrony konserwatorskiej (zespół szpitala przy ul. Szpitalnej)1.1. Resko - strefa zabudowy wielofunkcyjnej. Obciążenia i zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość nie występują.

### DANE O NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości	Powierzchnia
dz. nr 310 Resko ul. Szpitalna 8 symbol użytku - B na której znajdują się niżej wymienione obiekty budowlane wraz z infrastrukturą, (urządzenia podziemne, ogrodzenie, drzewostan).Nieruchomość położona przy drodze publicznej powiatowej	użytku i działki-3,2332 ha
Budynek główny szpitala wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony z użytkowym poddaszem o nr ewid. 676. Obiekt wyposażony w instalacje: wod-kan, co z własnej kotłowni olejowej, wentylacja grawitacyjna i mechaniczna, gazowa, tlenowa, elektryczna (siły i światła), odgromowa, teletechniczna, komputerowa, wraz z dobudowaną częścią <b>podziemną-kotłownią</b> o nr ewidencyjnym 677.	użytkowa - 2.369,62m <sup>2</sup> zabudowy - 816m <sup>2</sup>
Budynek oddziału dziecięcego, wolnostojący, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z poddaszem użytkowym o nr ewid. 683. Obiekt wyposażony w instalacje: wod-kan, co z własnej kotłowni olejowej, elektryczna (siły i światła), odgromowa, teletechniczna.	użytkowa - 421,84m <sup>2</sup> zabudowy - 160m <sup>2</sup>
Budynek apteki szpitalnej i prosektorium, parterowy, <b>niepodpiwniczony</b> o nr ewid. 680. Obiekt wyposażony w instalacje wod-kan, co, elektryczną.	użytkowa - 234m <sup>2</sup> zabudowy - 277m <sup>2</sup>
Budynek magazynu „TR” wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, bez poddasza użytkowego o nr ewid. 678. Instalacji w obiekcie brak.	użytkowa - 101,00 zabudowy - 137m <sup>2</sup>
Zespół budynków fizykoterapii i trafostacji wolnostojący częściowo podpiwniczony z parterową trafostacją o nr ewid. 684, 685, 686 i 687. Obiekt wyposażony w instalacje: wod-kan, co z kotłowni z budynku głównego, elektryczną, odgromową.	użytkowa - 209,43m <sup>2</sup> zabudowy - 172m <sup>2</sup>
Budynki -2 rozdzielni tlenu medycznego, wolnostojący, niepodpiwniczony, bez poddasza użytkowego o nr ewid. 681 i 682. Wyposażony w instalacje elektryczną i odgromową.	użytkowa - 42,16 m <sup>2</sup> zabudowy - 51m <sup>2</sup>
Budynek portierni, parterowy, murowany, wolnostojący, niepodpiwniczony, bez poddasza użytkowego wraz z tarasem na podporach o nr ewid. 688 i 87. Instalacje: wod-kan i co z budynku głównego, elektryczna.	użytkowa - 22,56m <sup>2</sup> zabudowy - 38m <sup>2</sup>
Budowla - Schron o jednej kondygnacji nadziemnej o nr ewid. 679	użytkowa - 20m <sup>2</sup> zabudowy - 27m <sup>2</sup>

Przedmiotem dzierżawy może być wyłącznie cała nieruchomość i wszystkie ruchomości.

Integralną częścią niniejszego ogłoszenia są:

- 1) Szczegółowe warunki i kryteria wyboru oferenta jako załącznik nr 1,
- 2) Projekt umowy dzierżawy jako załącznik nr 2

1. Stawka wywoławcza rocznego czynszu za dzierżawę nieruchomości do przetargu wynosi 183.100 zł. W stawce czynszu zawarta jest dzierżawa ruchomości. Do stawki czynszu uzyskanej w drodze przetargu zostanie doliczony 22% podatek VAT. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % stawki wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

2. Termin płatności czynszu: ustalony w drodze przetargu roczny czynsz, po doliczeniu podatku VAT podzielony na 12 miesięcy, płatny z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca. Nieterminowa płatność powoduje naliczenie odsetek w wysokości 1% za każdy dzień zwłoki.

3. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim począwszy od drugiego roku trwania dzierżawy o wskaźnik roku poprzedniego.

4. Oprócz czynszu dzierżawca będzie zobowiązany uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia.

5. Wadium należy wnieść w pieniądzu w wysokości 36.000 zł na konto depozytowe Powiatu Łobeskiego nr 65102028470000120200096669 w PKO BP S.A. I Oddział w Drawsku Pomorskim najpóźniej w dniu 4 czerwca 2010 r. Datą uiszczenia wpłaty wadium jest data uznania rachunku bankowego Powiatu.

6. Pisemne oferty na przetarg mogą być składane najpóźniej w dniu 9 czerwca do godz. 9:30 w sekretariacie Starostwa Powiatowego w Łobzie przy ul. M. Konopnickiej 41 w zamkniętej kopercie z dopiskiem : „Przetarg pisemny nieograniczony na nieruchomości przy ul. Szpitalnej 8 w Resku”

7. Pisemna oferta powinna być złożona na formularzu stanowiącym załącznik nr 3 do ogłoszenia. Do oferty należy dołączyć dokumenty wymienione w Rozdziale V załącznika nr 1 „Wymogi i zakres przedmiotowy składanej oferty”, które zostały wymienione również na formularzu oferty. Do oferty dołączyć należy również, podpisany załącznik nr 4 do ogłoszenia zawierający oświadczenia jakie powinien złożyć oferent.

**Część jawna przetargu rozpocznie się w obecności oferentów w dniu 9 czerwca o godz. 10:00 w pokoju nr 23 I piętro w siedzibie Starostwa Powiatowego w Łobzie przy ul. Konopnickiej 41**

Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu, nie później jednak niż przed upływem 3 dni od dnia odpowiednio: odwołania zamknięcia unieważnieniu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Wadium, uczestnikowi przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet czynszu.

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał nie podlega zwrotowi w przypadku nie podpisania umowy dzierżawy w terminie określonym w szczegółowych warunkach i kryteriach wyboru oferenta.

Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy obciążają dzierżawcę.

**Złączniki do ogłoszenia można pobrać na stronach [spow.lobez.ibip.pl](http://spow.lobez.ibip.pl) oraz [www.powiatlobeski.pl](http://www.powiatlobeski.pl) a także w siedzibie wydzierżawiającego ul. Konopnickiej 41 pok. nr 7. od poniedziałku do piątku w godz. 7:30 - 15:30 z wyjątkiem dni świątecznych**

Dodatkowych informacji o przetargu udziela oraz udostępnia treść projektu umowy i szczegółowych warunków i kryteriów wyboru oferenta Wiesław Mały - Dyrektor Wydziału Polityki Społecznej Starostwa Powiatowego w Łobzie przy ul. Konopnickiej 41 w pokoju nr 7 lub telefonicznie (091 39-76 123).

**Zastrzega się prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert i bez podania przyczyny.**

Łobez, dnia 28.04.2010r.

## **Załączniki:**

- [1. Szczegółowe warunki i kryteria wobec Oferenta](#)**
- [2. Umowa dzierżawy](#)**
- [3. Oferta](#)**
- [4. Oświadczenia](#)**

**Załączniki:**

1. [Szczegółowe warunki i kryteria wobec Oferenta](#)
2. [Umowa dzierżawy](#)
3. [Oferta](#)
4. [Oświadczenia](#)

W związku z pytaniami odnośnie ogłoszonego przez Powiat Łobeski przetargu na dzierżawę nieruchomości i ruchomości szpitalnych w Resku, uprzejmie wyjaśniam:

- 1. Czy zapis w § 13 ust. 2 może zostać uzupełniony o zapis obligujący wydzierżawiającego, w wypadku wypowiedzenia umowy z jego inicjatywy, do zwrotu dzierżawcy nie zamortyzowanych nakładów inwestycyjnych ?**

Ad1)

Zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 2 umowy - „Dokonane przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy zmiany, ulepszenia, remonty, modernizacje, wszelkie nakłady inwestycyjne i odtworzeniowe, w szczególności wykonane na podstawie działań wymienionych w § 5 ust. 2 pkt. 3 i 4 oraz § 6, uzbrojenia techniczne i medyczne a także wyposażenie zamontowane w sposób trwały i przynależności, stają się po wygaśnięciu umowy, jej zakończeniu lub rozwiązaniu, z wyjątkiem rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego na podstawie § 13 ust. 2, bez odrębnej zapłaty własnością Wydzierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec Wydzierżawiającego”.

Zapis ten oznacza, że w przypadku wypowiedzenia dokonanego przez Wydzierżawiającego w trybie § 13 ust.2 umowy - niezamortyzowane nakłady inwestycyjne będą podlegały zwrotowi.

Zasady zwrotu tych nakładów zostaną ustalone w drodze wzajemnych uzgodnień między stronami umowy dzierżawy.

- 2 Umowa wchodzi w życie pod warunkiem uzyskania kontraktu na rok 2011 (§14), natomiast §10 ust. 2 obliguje dzierżawcę do przedstawienia kopii polis ubezpieczeniowych w terminie 30 dni od podpisania umowy, pod rygorem istotnego naruszenia umowy i rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. W dacie podpisania umowy dzierżawca składa weksel *in blanco* min. do zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy (§ 12 ust.1). W §12 ust.3 lit.3 wymienione są sankcje związane z nie przedłożeniem polis ubezpieczenia. Czy wydzierżawiający przewiduje zwrot dzierżawcy opłat poniesionych w związku z ubezpieczeniem w sytuacji gdyby umowa nie weszła w życie? Czy możliwe jest uznanie klauzuli automatycznego pokrycia, gwarantująca ochronę do wysokości dzierżawionego majątku z chwilą przejścia odpowiedzialności na SPZZOZ w Gryficach, w posiadanej umowie ubezpieczeniowej jako wypełnienie zapisów § 10 ust. 2 umowy?**

Ad2)

Wydzierżawiający nie przewiduje zwrotu kosztów poniesionych przez oferenta w związku z zawarciem umowy dzierżawy w sytuacji, gdy Dzierżawca nie uzyska zakontraktowania usług w szpitalu w Resku na rok 2011.

Podmiot, który przystępuje do przetargu a następnie zawiera umowę dzierżawy nieruchomości szpitalnych w celu prowadzenia działalności medycznej w Resku musi we własnym zakresie zabiegać o zawarcie kontraktu z NFZ. W jego interesie pozostaje zatem dołożenie najwyższej staranności, aby skutek taki osiągnąć.

W sytuacji, gdy umowa nie wejdzie w życie z powodu o którym mowa w § 14 umowy, oczywistym jest, że weksel złożony przez Dzierżawcę przy zawarciu umowy zostanie mu zwrócony.

Odnośnie terminu przedstawienia polis ubezpieczeniowych wymaganych umową, Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany na wniosek oferenta, który wygra przetarg i przystąpi do zawarcia umowy, terminu złożenia polisy, o której mowa w § 10 ust.1 pkt.3 umowy, w ten sposób, że termin ten zostanie określony na 7 dni od dnia wydania nieruchomości w posiadanie Dzierżawcy.

Odnośnie klauzuli pokrycia, wskazać należy, że umowa dzierżawy w zakresie ubezpieczenia,

nieruchomości i ruchomości w przepisie § 10 ust.1 pkt. 3 , w ust.2 oraz w ust.4 zawiera wskazania co do sposobu i zakresu zawarcia umowy ubezpieczenia.

Składający zapytanie nie informuje czy posiadane przez niego ubezpieczenie z klauzulą pokrycia spełnia wymogi zwarte w/w postanowieniach, niemniej Wydierżawiający wymaga zawarcia umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą ubezpieczeniową wystawioną wyłącznie na mienie stanowiące własność Powiatu Łobeskiego.

**3. czego ma dotyczyć zaświadczenie z Banku o zdolności kredytowej w załączniku nr 3 pkt 6 lit. m?**

Ad3)

Zaświadczenie z banku prowadzącego rachunek bankowy oferenta ma potwierdzić zdolność finansową podmiotu do wykonania zadania będącego przedmiotem ogłoszenia, w szczególności w zakresie wykonania zadań o których mowa w punkcie III 1 ppkt. 1-6, a zatem poniesienia nakładów inwestycyjnych w kwocie zadeklarowanej w ofercie, udzielonego pokrycia wekslowego, oceny płynności finansowej podmiotu przy uwzględnieniu kosztów działalności podmiotu w tym koszty rozpoczęcia działalności w szpitalu w Resku, zatrudnienia itp.

Mając na uwadze fakt, że nie ma jednolitej, uniwersalnej metodyki badania zdolności kredytowej oraz że banki mają pełną swobodę oraz gwarantowaną suwerenność w stosowaniu różnorodnych kryteriów przy ocenianiu zdolności wykonawcy, zapisy ogłoszenia o przetargu nie przewidują w tym zakresie żadnych ograniczeń.

Ponieważ zdolność kredytowa to pojęcie utożsamiane z możliwością spłaty kredytu (zdolność do spłaty kredytu), tak więc zaświadczenie z banku może wskazywać zdolność kredytową podmiotu wraz z podaniem poziomu kwoty tej zdolności.

W związku z pytaniami zgłaszanymi przez Szpitale Polskie S.A. ul. Czajek 41; Katowice związanymi z ogłoszonym przez Powiat Łobeski przetargiem na dzierżawę nieruchomości w Resku zabudowanej obiektami szpitala, udzielamy odpowiedzi i udostępniamy wszelkie dane będące w posiadaniu Powiatu Łobeskiego.

- Zarząd Powiatu Łobeskiego nie przewiduje możliwości przedłużenia terminu składania ofert ze względu na opracowanie przez oferenta „*konceptji organizacyjno-prawnej zakładu opieki zdrowotnej który będzie utworzony na bazie dzierżawionej nieruchomości*” ponieważ jest to jedynie jeden z wielu załączników związanych ze składaną ofertą .

- **Kontrakty na usługi medyczne w szpitalu w Resku w latach 2009;2010.**

**2009 r. - 5.426.315 zł ogółem,**

- chirurgia - 1.982.931 zł
- wewnętrzny - 1.889.244 zł.
- ZOL - 1.351. 200 zł.
- izba przyjęć - 202.940 zł.

**2010 r. - 4.795.733 zł. ogółem,**

- chirurgia - 1.537.854 zł
- wewnętrzny - 1.666.119 zł.
- ZOL - 1.282.970 zł.
- izba przyjęć - 308.790 zł.

- **liczba łóżek,**

- oddział chirurgiczny - 21
- oddział wewnętrzny - 33
- zakład opiekuńczo-leczniczy - 25

- **liczba hospitalizacji (roczna)**

oddział chirurgiczny - 1191 osób (rok 2009 )

- pozostałe oddziały - brak udostępnienia danych przez najemcę ze względu na tajemnicę handlową spółki.

- **średni czas pobytu pacjenta,**

oddział chirurgiczny - 4 dni,  
pozostałe oddziały - brak danych ( powód jak wyżej),

- **liczba zatrudnionych osób,**

oddział chirurgiczny;

- umowa o pracę - 5
- kontrakty - 13

- pozostałe oddziały brak danych szczegółowych ze względu na nie udostępnienie przez najemcę

( z rozmów z pracownikami wynika, iż pracuje tam na umowę o pracę około 25 osób i na kontraktach około 40 osób ).

- **stanowiska pracy**

oddział chirurgiczny,

- lekarz chirurg - 5
- lekarz urolog-chirurg - 2
- pielęgniarka oddziałowa - 1
- pielęgniarka odcinkowa - 5
- pielęgniarka instrumentariuszka - 1
- salowa - 3
- sekretarka medyczna - 1

pozostałe oddziały - brak danych powód jak wyżej.

- **Ważniejsze mienie ruchome Szpitala w Resku będące własnością Powiatu Łobeskiego.**

1. Sterylizator 36 000,00
2. Sterylizator 12 500,00
3. Wytwornica pary 13 400,00
4. Myjka - dezynfektor 8 850,00
5. Myjnia dezynfekcyjna 6 375,00

6. Myjnia dezynfekcyjna 6 375,00
7. Myjnia dezynfekcyjna 6 400,00
8. Destylator 5 650,00
9. Zgrzewarka do folii 1 350,00
10. Aparat do narkozy 2 050,00
11. Zestaw lamp bezcieniowych operacyjnych 12 900,00 szt. 2
12. Zestaw Lamp bezcieniowych 2 300,00
13. Negatoskop 750,00
14. Negatoskop 150,00
15. EKG 2 050,00
16. Przyrząd do badań wysiłkowych 36 000,00
17. Rower rehabilitacyjny 300,00
18. Kolumna rehabilitacyjna 250,00
19. Stanowisko do ćwiczeń kończyn górnych 225,00
20. Aparat ultradźwiękowy 2 900,00
21. Elektrostymulator 1 750,00
22. Biostymulator laserowy 2 150,00
23. Aparat do terapii magnetycznej 2 500,00
24. Kabina do rehabilitacji z osprzętem 1 300,00
25. Fotel wielofunkcyjny 450,00
26. Łóżko specjalistyczne 924,00
27. Agregat pompowy G60 XII 3 450,00
28. Agregat prądowórczy 7 500,00
29. Aparat USG „Soneline” 42 377,40
30. Spektrofotometr 3 000,00
31. Koagulometr 1 500,00
32. Wirówka do płynów ustrojowych 300,00
33. Uzdatniacz wody 1 350,00
34. Szafa steryliz.-próżniowa 2 000,00
35. Wytwornica pary 13 400,00
36. Myjka - dezynfektor 8 850,00
37. Destylator 5 650,00
38. Sprężarka 1 350,00
39. Pralnicowirówka 7 850,00
40. Suszarka 3 700,00
41. Suszarka 3 900,00
42. Suszarka 4 550,00
43. Prasowalnia 13 000,00
44. Zmiękcacz wody 2 800,00
45. Pralnia 1 550,00
46. Pralnia 1 000,00
47. Pralnia 2 200,00
48. Wirówka 1 500,00
49. Kocioł szt. 4 x 7 000,00
50. Sterownik czasowy 1 000,00
51. Zbiornik wyrównawczy 750,00
52. Szafka sterownicza szt. 2 x 2 800,00
53. Szafka sterownicza szt. 2 x 1 050,00
54. Zbiornik odżelazniacz szt. 2 x 650,00
55. Zbiornik hydroforowy 900,00
56. Stacja uzdatniania wody 3 500,00
57. Stół operacyjny 1 750,00
58. zlewo - wanna 1 400,00
59. Centrala telefoniczna 1 000,00
60. Zmywarka do naczyń 2 450,00
61. Zmywarka do naczyń 2 050,00

Ponadto w posiadaniu Szpitala w Resku znajduje się:

- wyposażenie sal chorych: łóżka, taborety, szafki oraz sprzęt służący wydawaniu posiłków chorym itp.
- wyposażenie gabinetów lekarskich i pielęgniarskich: wagi, kozetki, lampy bakteriobójcze, stojaki do kroplówek, parawany itp.

Pytanie zgłoszone przez SPZZOZ w Gryficach ul. Niechorska 27.

**Pytanie o wyjaśnienie kwestii:**

**- w ogłoszeniu pozycja IV. „Czynsz i inne opłaty” w punkcie 3 podmiot przejmujący przedmiot dzierżawy zostanie zobowiązany „do ponoszenia zobowiązań publiczno-prawnych do których ponoszenia zobowiązany jest dzierżawca nieruchomości lub co do ponoszenia których zobowiązany był Powiat Łobeski, a wynikających z obowiązujących przepisów”, umowa natomiast w §11 zapisu tego nie ujmuje; czy zatem podmiot przejmujący przedmiot dzierżawy będzie ponosił te zobowiązania, a jeżeli tak to o jakie zobowiązania tu chodzi, w szczególności czy nie spowoduje to spłaty długu Powiatu Łobeskiego za nabytą nieruchomość lub spłaty długów SPZZOZ w Łobzie w Likwidacji?**

Odp: Nie ma możliwości prawnych przerwania zobowiązań powiatu łobeskiego na dzierżawcę nieruchomości szpitala w Resku. Nieruchomość została nabyta za kredyt bankowy i nie jest on zabezpieczony na nieruchomości szpitalnej. Organem tworzącym SPZZOZ w Łobzie w Likwidacji jest Powiat Stargardzki i w przypadku nie spłacenia zobowiązań SPZZOZ w Łobzie przez Likwidatora zobowiązania te po zakończeniu procesu likwidacyjnego przejdą na Powiat Stargardzki. Zakres zobowiązań które będzie ponosił dzierżawca określone są w § 11 ust 6 i innych zobowiązań nie będzie on ponosił.

W związku z udostępnieniem w dniu 25 maja 2010 r. celem oględzin przedstawicielom SPZZOZ Gryfice pomieszczeń Oddziału Wewnętrznego i Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego szpitala w Resku, Zarząd Powiatu Łobeskiego nie przewiduje możliwości przesunięcia terminu składania ofert.