

PP.479.2.2022

SPECYFIKACJA WARUNKÓW PRZETARGU

1. Wydierżawiający:

Miasto Poznań Zarząd Dróg Miejskich
ul. Wilczak 17
61-623 Poznań
Tel. 61 647 72 00
email:zdmwp@zdm.poznan.pl

2. Tryb dzierżawy: przetarg pisemny nieograniczony.

Postępowanie o udzielenie zamówienia jest prowadzone w na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U.2021.1899 j.t.) oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.2020.1990 j.t.).

3. Opis przedmiotu dzierżawy:

- 3.1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość parkingowa położona w Poznaniu przy ul. Umultowskiej. Nieruchomość oznaczona jest geodezyjnie: obręb Piątkowo, ark. 15, dz. 189/59cz. i ark.16, dz. 189/82cz., . stanowiącej własność Miasta Poznań. Nieruchomość położona jest w pobliżu Os. Batorego 1, o łącznej powierzchni: 2738 m².
- 3.1.1. Czas trwania umowy: 01.06.2022 – 31.05.2025, protokolarne wydanie nieruchomości: 31.05.2022.
- 3.1.2. Zakres oraz szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy został zawarty w **załączniku nr 1** do SWP.
- 3.1.3. Zaoferowana przez Oferenta stawka za m² powierzchni dzierżawy nie może być niższa niż 0,75 zł netto.
- 3.1.4. Wybrany Oferent będzie dzierżawił nieruchomość oraz administrował parkingiem dysponując własnymi pracownikami (obsługa osobowa parkingu) oraz sprzętem niezbędnym do prawidłowego wykonania dzierżawy, w sposób umożliwiający realizowanie dzierżawy w trybie ciągłym przez cały okres obowiązywania umowy.
- 3.1.5. Dopuszcza się zarządzanie automatyczne parkingiem, bez obsługi osobowej na parkingu. W tym celu niezbędny jest montaż urządzeń w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania parkingu. Urządzenia te muszą umożliwiać automatyczny wjazd/wyjazd z parkingu, a także umożliwiać zdalne otwarcie i zamknięcie dostępu do parkingu. Wymagania w tym zakresie zostały zawarte w załączniku nr 4 do Specyfikacji Warunków Przetargu.

4. Kryteria wyboru oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert:

Kryterium	Waga
Cena	100 %

„Cena” oznacza stawkę za m² wyrażoną w złotych polskich netto za m² dzierżawy.

5. Opis sposobu obliczenia oferty:

- 5.1. W celu prawidłowego skalkulowania oferty zaleca się przeprowadzenie przed złożeniem oferty wizji lokalnej na parking.
- 5.2. Przy obliczeniu ceny oferty należy uwzględnić wszelkie elementy oraz posiadane informacje o przedmiocie przetargu, wymagania i warunki umowy określone w niniejszej specyfikacji oraz jej załącznikach. Żadne roszczenia z tytułu zmiany ceny po zawarciu umowy nie będą uwzględniane.
- 5.3. W obliczonej przez Dzierżawcę cenie należy uwzględnić wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, zysk Dzierżawcy oraz wszystkie wymagania określone przepisami – opłaty i podatki.
- 5.4. Wyzierżawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych, lub wariantowych w stosunku do warunków zawartych w SWP jak i opisanego parkingu.
- 5.5. Dopuszcza się rozliczenie tylko w złotych polskich.
- 5.6. Wyzierżawiający informuje, że w roku 2022 stawka podatku od nieruchomości wynosi 1,03 zł /m², wartość budynków i budowli: 93 414 zł. Podatek od nieruchomości za grunty nie stanowiące pasa drogowego należy deklarować oraz wpłacać na konto Urzędu Miasta Poznania Wydziału Finansowego Oddział Podatku od Nieruchomości Osób Fizycznych/Osób Prawnych.
- 5.7. Oferta musi być przygotowana w formie pisemnej, w języku polskim, w 1 egzemplarzu.

6. Opis warunków udziału w przetargu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tych warunków.

Warunkiem udziału w postępowaniu jest:

- 6.1. niezaleganie z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków uzyskania przewidzianych prawem zwolnień, odroczeń, rozłożenia na raty zaległych płatności lub wstrzymania w całości wykonania decyzji właściwego organu;
 - 6.2. niezaleganie z uiszczaniem opłat na rzecz ZDM,
 - 6.3. posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia oraz dysponowanie potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu przetargu, w tym posiadanie odpowiednio przeszkolonego personelu (zapewniającego nieprzerwaną ciągłość działania urządzeń parkingowych, oraz do dokonywania czynności serwisująco -konserwacyjnych oraz naprawczych).
 - 6.4. znajdowanie się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację przedmiotu przetargu, w tym, posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości minimum 50 000 PLN;
 - 6.5. wniesienie wadium w wysokości 5 000 PLN (sposób wnoszenia wadium został określony w punkcie 12 niniejszej Specyfikacji).
 - 6.6. Ocena spełnienia warunków udziału w przetargu zostanie dokonana biorąc pod uwagę złożone dokumenty i oświadczenia określone w punkcie 7. na zasadzie „spełnia”/„nie spełnia”.
- Oferty złożone przez podmioty nie spełniające warunków udziału w przetargu zostaną odrzucone.

6.7. Oferenci mogą wspólnie ubiegać się o dzierżawę. W takim wypadku Oferenci muszą ustanowić pełnomocnika do reprezentowania ich w przetargu i zawarcia umowy dzierżawy. Postanowienia dotyczące Oferenta stosuje się odpowiednio do Oferentów wspólnie ubiegających się o dzierżawę.

Brak ustanowienia pełnomocnika traktowany będzie jako złożenie oferty przez osobę działającą bez umocowania, a oferta uznana za nieważną i zostanie odrzucona.

7. Oświadczenia i dokumenty jakie należy złożyć w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w przetargu:

- 7.1. aktualny odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert (dokument składają wszyscy oferenci wspólnie ubiegający się o dzierżawę);
- 7.2. aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające odpowiednio: niezaleganie z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne lub zaświadczenia, że podmiot uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert (dokumenty składają wszyscy oferenci wspólnie ubiegający się o dzierżawę);
- 7.3. oświadczenie o posiadaniu niezbędnej wiedzy i doświadczenia oraz dysponowaniu potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu przetargu:
 - **dla potwierdzenia niezbędnej wiedzy i doświadczenia do oferty należy dołączyć** wykaz usług wykonywania w okresie ostatnich 2 lat przed dniem złożenia oferty (nieprzerwanie) usługi lub usług zarządzania parkingiem lub prowadzenia parkingu o podobnym charakterze, wraz z dokumentami (złożonymi w dowolnej ilości) potwierdzającymi należyte wykonanie wykazanych usług - referencje wystawione zarządzającemu parkingiem przez wydzierżawiającego (administratora/właściciela nieruchomości), wystawione nie wcześniej niż 2 lata przed upływem terminu składania ofert, za usługę, która zakończona została się wcześniej niż przed 2020 r.
 - **w przypadku deklaracji obsługi automatycznej parkingu, niezbędne jest potwierdzenie doświadczenia w tym zakresie**, tzn. oferent dodatkowo musi wykazać się referencjami potwierdzającymi, że prowadził parking bez obsługi znajdującej się lokalnie na parkingu, poprzez zdalne centrum zarządzania parkingami zlokalizowane poza obszarem parkingu (w innej lokalizacji), umożliwiające sterowanie z centrum automatycznymi urządzeniami kontroli dostępu jak np. brama, szlaban.
- 7.4. oświadczenie o znajdowaniu się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie przedmiotu przetargu;
- 7.5. informacja banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową wykonawcy, w wysokości minimum 50 000 PLN, wystawiona nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 7.6. potwierdzenie wniesienia wadium.

Uwaga: Wyżej wymienione dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginałów albo kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Oferenta.

Uwaga: Dokumenty nie wymagane niniejszą specyfikacją nie będą przez Wydierżawiającego rozpatrywane.

8. Termin obowiązywania umowy dzierżawy.

Umowa obowiązywać będzie 36 miesięcy od daty przekazania nieruchomości.

9. Opis sposobu przygotowania i złożenia oferty:

- 9.1. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim, czytelnie, trwałą techniką.
- 9.2. Każdy Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych. i wariantowych.
- 9.3. Oferta i jej załączniki muszą być podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Oferenta.
- 9.4. Każda strona oferty i jej załączników powinna posiadać kolejną numerację. Każda ewentualna poprawka treści oferty musi być zaparafowana przez osobę upoważnioną do podpisania oferty.
- 9.5. Pierwszą stroną oferty powinien stanowić wypełniony Formularz, stanowiący załącznik Nr 2 do SWP lub treść pierwszej strony oferty powinna odpowiadać pod względem treści ww. Formularzowi.
- 9.6. Wraz z ofertą należy złożyć wszystkie oświadczenia oraz dokumenty potwierdzające spełnienie warunków udziału w przetargu wymienione w punkcie 7. niniejszej specyfikacji (brak któregośkolwiek z dokumentów skutkowało będzie odrzuceniem oferty).
- 9.7. W przypadku Oferentów wspólnie ubiegających się o zawarcie umowy należy załączyć oryginał pełnomocnictwa potwierdzonego notarialnie lub przez osobę wymienioną w wpisie z KRS lub wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, o którym mowa w punkcie 6.7. niniejszej Specyfikacji oraz umowy regulującej współpracę Oferentów (pełnomocnictwo może zostać udzielone w treści umowy) (brak któregośkolwiek z dokumentów skutkowało będzie odrzuceniem oferty)
- 9.8. Oferent do oferty załącza potwierdzenie wniesienia wadium na warunkach określonych w punkcie 12 niniejszej specyfikacji.
- 9.9. Ofertę należy złożyć w jednym egzemplarzu.
- 9.10. Strony oferty powinny być trwale połączone w sposób uniemożliwiający ich dekompletację.
- 9.11. Ofertę należy złożyć w nieprzezroczystym, zabezpieczonym przed otwarciem opakowaniu.

10. Informacja o sposobie porozumiewania się Wydierżawiającego z Oferentami przekazywania oświadczeń i dokumentów:

- 10.1. W przypadkach wymagających wyjaśnień, zapytania w formie elektronicznej należy kierować na adres: zdmwp@zdm.poznan.pl w temacie wiadomości umieszczając zapis: „Zapytanie dotyczące przetargu na parking ul. Umultowska. Pilne!”, nie później jednak niż 4 dni roboczych przed terminem składania ofert. Wyjaśnienia będą udzielane Oferentom niezwłocznie i zostaną zamieszczone wraz z treścią pytań na stronie internetowej Zarządu Dróg Miejskich: www.zdm.poznan.pl w zakładce Parkowanie / Dzierżawa parkingów.
- 10.2. Pytania otrzymane w terminie późniejszym niż 4 dni roboczych przed terminem otwarcia ofert Zarząd Dróg Miejskich pozostawi bez udzielenia odpowiedzi.
- 10.3. Osobami uprawnionymi do udzielania informacji są:

- Sławomir Idziak Wydział Parkowania, tel./fax: +48 61 628-09-19,
- Kamila Tolińska, Wydział Parkowania, tel./fax: +48 61 651-01-16.

11. Termin związania ofertą.

- 11.1. Oferent jest związany ofertą przez okres **30 dni**.
- 11.2. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 11.3. W uzasadnionych przypadkach, co najmniej 7 dni przed upływem terminu związania ofertą, Zarząd Dróg Miejskich może tylko raz zwrócić się do Oferentów o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż **30 dni**.
- 11.4. Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres nie powoduje utraty wadium.
- 11.5. Zgoda Oferenta na przedłużenie okresu związania ofertą jest dopuszczalna tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium, albo jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą.

12. Wymagania dotyczące wadium:

- 12.1. Wadium w wysokości 5 000 PLN wnosi się przed upływem terminu składania ofert. Ważność wadium wynosi **60 dni**. Bieg terminu ważności wadium rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 12.2. Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku następujących formach:
 - pieniądzu;
 - poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym;
 - gwarancjach bankowych;
 - gwarancjach ubezpieczeniowych;
 - poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (j.t.Dz. U. Nr 2020, poz. 299, ze zmianami.).
- 12.3. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Zarządu Dróg Miejskich w **PKO BP SA 42 1020 4027 0000 1902 1262 7081**, a potwierdzenie wniesienia wadium załączyć do oferty.
- 12.4. W Wydziale Finansowo-Księgowym Zarządu Dróg Miejskich, ul. Wilczak 17 należy złożyć wadium wnoszone w innych formach niż pieniężna, a dokument potwierdzający złożenie wadium załączyć do oferty.
- 12.5. Wadium wniesione w pieniądzu przechowuje się na rachunku bankowym.
- 12.6. Zarząd Dróg Miejskich zwróci niezwłocznie wadium, jeżeli:
 - a. upłynie termin związania ofertą,
 - b. zostanie zawarta umowa na prowadzenie parkingów,
 - c. przetarg zostanie unieważniony,
 - d. Zarząd Dróg Miejskich zwróci niezwłocznie wadium na wniosek Oferenta:
 - który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert;
 - którego oferta została odrzucona.
- 12.7. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, zostanie ono zwrócone wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Oferenta.

- 12.8. Jeżeli wadium składane jest w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej przez Oferentów wspólnie ubiegających się o dzierżawę, bank lub towarzystwo ubezpieczeniowe ma obowiązek wskazać w imieniu jakich przedsiębiorców, obok pełnomocnika, składane jest wadium.
- 12.9. Wadium wraz z odsetkami zostanie zatrzymane, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
- odmówił lub uchylił się od podpisania umowy dzierżawy na warunkach określonych we Wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji,
 - zawarcie umowy dzierżawy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

13. Miejsce i termin składania i otwarcia ofert:

- 13.1. Ofertę należy złożyć do dnia 16.05.2022 r. w siedzibie ZDM, ul. Wilczak 17 (skrzynka podawcza). Oferty w zależności od preferencji wykonawców mogą być dostarczone do ZDM osobiście lub pocztą tradycyjną w zamkniętej kopercie. W celu ułatwienia identyfikacji, koperty powinny być opatrzone: nazwą postępowania oraz numerem postępowania oraz informacją „nie otwierać przed 16.05.2022 do godz. 11:00.
- 13.2. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 16.05.2022 r. o godz. 14:00 w Wydziale Parkowania przy ul. Pułaskiego 9, 60-607 Poznań.
- 13.3. Otwarcie ofert z uwagi na panującą sytuację epidemiologiczną nastąpi bez udziału Oferentów.

14. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

- 14.1. W celu zabezpieczenia spłaty przyszłego długu pieniężnego, Dzierżawca jest zobowiązany do wniesienia, najpóźniej w dniu podpisania umowy, kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto na rachunek bankowy Wydierżawiającego (konto do wpłaty wadium) oraz do okazania dowodu jej wpłaty.
- 14.2. Kaucja lub jej część podlega zwrotowi po zaspokojeniu należności Miasta Poznania wynikających z umowy dzierżawy w ciągu trzech miesięcy od dnia jej rozwiązania, w sposób określony w umowie, w przypadku zaś wygaśnięcia umowy dzierżawy w terminie trzech miesięcy od dnia udokumentowania wezwania osoby uprawnionej, w sposób określony w wezwaniu.
- 14.3. Wpłacona przez dzierżawcę kaucja nie podlega oprocentowaniu.
- 14.4. W przypadku nie dotrzymania terminu wpłaty kaucji określonej w pkt 14.1. przez Oferenta wyłonionego zgodnie z kryterium określonym w pkt 4. lub uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości Wydierżawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą z spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ponownego badania i oceny. Wydierżawiający powiadomi niezwłocznie Oferenta wybranego w skutek okoliczności opisanych wyżej o wyborze jego oferty i wezwie go do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w ciągu 7 kolejnych dni kalendarzowych licząc od terminu powiadomienia oraz do zawarcia umowy dzierżawy.

15. Zawarcie i zmiana umowy:

- 15.1. Wydierżawiający wymaga, aby Oferent zawarł z nim umowę zgodną z Załącznikiem nr 1 do SWP i na warunkach w nim określonych.
- 15.2. Wydierżawiający przewiduje możliwość dokonania zmian treści umowy w przypadku:
- zmiany przepisów prawa w zakresie stawki podatku od towarów i usług,

- 15.2.2. przeznaczenia przez Wydierżawiającego nieruchomości będącej przedmiotem umowy lub jej części na inny cel, zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 15.2.3. konieczności przeprowadzenia budowy lub remontów infrastruktury na nieruchomości lub jej części stanowiącej przedmiot umowy,
 - 15.2.4. ogłoszenia upadłości, likwidacji lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.
 - 15.2.5. naruszanie jakichkolwiek innych obowiązków wynikających z umowy, pomimo wezwania na piśmie do zaniechania naruszeń.
 - 15.3. W celu zawarcia aneksu, każda ze Stron może wystąpić do drugiej Strony z wnioskiem o dokonanie zmiany wraz z uzasadnieniem zawierającym zaistnienie okoliczności powodujących zmianę umowy.
 - 15.4. Przewidzenie przez Wydierżawiającego możliwości wprowadzenia zmian do zawartej umowy nie przesądza o obligatoryjności ich dokonania. Wystąpienie przesłanek zmiany umowy będzie każdorazowo podlegało szczegółowej analizie, po dokonaniu której zostanie podjęta decyzja co do ewentualnego wprowadzenia zmiany w treści umowy.
- 16. Postanowienia końcowe.**
- 16.1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje lub zatwierdza Komisja przetargowa powołana przez Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.
 - 16.2. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół jest jawny.
 - 16.3. Nie przewiduje się środków odwoławczych od decyzji Komisji przetargowej o wyniku postępowania.
 - 16.4. Wydierżawiający zawiadomi niezwłocznie Oferentów o wyniku postępowania, informując ich o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz odrzuceniu ofert podając uzasadnienie faktyczne i prawne dokonanych czynności.
 - 16.5. Wydierżawiający po uprawomocnieniu się czynności dotyczących wyboru najkorzystniejszej oferty prześle pisemne zawiadomienie, zawierające termin i miejsce podpisania umowy.
 - 16.6. Oferent ma uprawnienie do zmiany terminu podpisania umowy nie przekraczającego 3 dni roboczych po pisemnym zawiadomieniu Wydierżawiającego
 - 16.7. Niedopełnienie obowiązku podpisania umowy w uzgodnionym terminie uznane zostanie za uchylenie się od jej podpisania.
 - 16.8. Powiadomienia o których mowa w pkt 16.5 oraz 16.6 mogą być przekazywane za pomocą faksu lub e-mail z potwierdzeniem faktu ich otrzymania.
 - 16.9. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Z-ca Dyrektora ds. Przestrzeni Publicznej
Piotr Libicki

ZAŁĄCZNIKI:

1. Wzór umowy dzierżawy,
2. Formularz ofertowy.
3. Plan sytuacyjny przedmiotu dzierżawy.
4. Wymagania w zakresie automatycznego zarządzania parkingiem oraz systemu parkingowego.