

**Dodatkowe warunki pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego ogłoszonego w dniu 17 stycznia 2022 r. oraz istotne postanowienia, jakie powinna zawierać oferta na oddanie w dzierżawę nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 217 obr. 08, pow. 3724 m<sup>2</sup>, położonej w Szczecinku przy ul. Nowej 2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW K011/000119332/4. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem o pow. 1008,5 m<sup>2</sup>, pełniącym funkcję przedszkola niepublicznego.**

#### **I. Opis nieruchomości**

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 217, obręb 08 o powierzchni 3724 m<sup>2</sup>, położona w Szczecinku przy ul. Nowej 2, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW K011/000119332/4. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem o powierzchni 1008,5 m<sup>2</sup>, pełniącym funkcję przedszkola niepublicznego.
2. Nieruchomość w prowadzonej księdze wieczystej nie posiada obciążeń.

#### **II. Warunki przetargu**

1. Nieruchomość oddawana jest w dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola niepublicznego.
2. Okres dzierżawy: **10 lat** tj. od dnia 01.09.2022 r. do dnia 16.07.2032 r.
3. Pozostałe postanowienia zawarte zostały w Załączniku Nr 2 - projekcie umowy.

#### **III. Cena wywoławcza**

Wywoławczy miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi – **18 557, 31 zł (słownie: osiemnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych trzydzieści jeden groszy brutto (w tym VAT 23%)** miesięcznie.

#### **IV. Wadium**

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium w wysokości **6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych)**, które należy wpłacić na konto Komunalnego Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, nr 40 8935 0009 1300 4762 2000 0010 w terminie do dnia 28 lutego 2022r., przy czym liczy się termin faktycznego wpływu wadium na konto KCUW Szczecinek.

## V. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać w formie pisemnej w Komunalnym Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, ul. 1 Maja 2, w terminie do dnia 14 lutego 2022 r., do godz.15.30, w zamkniętej kopercie z napisem „Przetarg na dzierżawę nieruchomości przy ul. Nowej 2 w Szczecinku z przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola niepublicznego”.

## VI. Otwarcie ofert

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 15 lutego 2022 r. o godzinie 9.00 w siedzibie KCUW. Wyboru oferty dokona nie później niż w ciągu 7 dni od daty otwarcia ofert Komisja Przetargowa powołana odrębnym zarządzeniem Dyrektora Komunalnego Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku.

## VII. Wymagania stawiane oferentom

Oferty mogą złożyć podmioty, które spełniają wszystkie poniższe wymagania:

1. Wymóg doświadczenia – zostanie uznany za spełniony, jeśli oferent wykaże, że spełnia co najmniej jeden z dwóch niżej wymienionych warunków:
  - 1) prowadzi lub prowadził przedszkole, szkołę lub kierował inną placówką oświatową (był organem prowadzącym, bądź dyrektorem placówki oświatowej, żłobka) przez okres nie krótszy niż 2 lat w ciągu ostatnich 8 lat przed terminem składania ofert lub,
  - 2) wykaże, że spełnia samodzielnie lub dysponuje osobą, która spełnia wszystkie następujące wymagania:
    - a) posiada wykształcenie wyższe (magisterium lub licencjat) z przygotowaniem pedagogicznym,
    - b) w okresie ostatnich 5 lat przed terminem składania ofert nie był/a karany/a karami dyscyplinarnymi dla nauczycieli, o których mowa w art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 2215 z późn. zm.) ani nie toczy się przeciwko niemu postępowanie dyscyplinarne,
    - c) zajmował przez okres nie krótszy niż 4 lata w ciągu ostatnich 8 lat przed terminem składania ofert stanowisko nauczyciela wychowania przedszkolnego lub nauczyciela zatrudnionego w innych placówkach oświatowych.
2. Nie były karane za przestępstwo popełnione umyślnie ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe oraz nie toczy się przeciwko nim postępowanie o takie przestępstwo (w przypadku osoby prawnej wymóg ten dotyczy urzędującego członka jej organu zarządzającego lub nadzorczego).
3. Nie były karane zakazem pełnienia funkcji związanych z dysponowaniem środkami publicznymi, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 4 i ust. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 289) (w przypadku osoby prawnej wymóg ten dotyczy urzędującego członka jej organu zarządzającego lub nadzorczego).
4. Nie pozostają na dzień złożenia oferty w sporze sądowym z Miastem Szczecinek (w przypadku osób fizycznych warunek dotyczy także małżonka).

5. Nie posiadają na dzień złożenia oferty zaległości podatkowych oraz innych wymagalnych zobowiązań finansowych wobec Miasta Szczecinek, przekraczających kwotę 300,00 zł (w przypadku osób fizycznych warunek dotyczy także małżonka).

## VIII. Oferta

### 1. Oferta powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferent jest osobą prawną,
- 2) oferowany miesięczny czynsz dzierżawny,
- 3) datę sporządzenia oferty i podpis oferenta,
- 4) następujące oświadczenia - załącznik nr 3:
  - a) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze wszystkimi warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
  - b) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
  - c) oświadczenie, że oferent lub osoba, o której mowa w VII pkt 1 ppkt 2, w okresie ostatnich 5 lat przed terminem składania ofert nie był karany karami dyscyplinarnymi dla nauczycieli, o których mowa w art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1982r. Karta Nauczyciela (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 2215 z późn. zm.) oraz że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie dyscyplinarne (jeśli dotyczy),
  - d) oświadczenie, że oferent nie był karany za przestępstwo popełnione umyślnie ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślnie przestępstwo skarbowe oraz nie toczy się przeciwko niemu postępowanie o takie przestępstwo (w przypadku osoby prawnej wymóg ten dotyczy urzędującego członka jej organu zarządzającego lub nadzorczego),
  - e) oświadczenie, że oferent nie był karany zakazem pełnienia funkcji związanych z dysponowaniem środkami publicznymi, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 4 i ust. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 289) (w przypadku osoby prawnej wymóg ten dotyczy urzędującego członka jej organu zarządzającego lub nadzorczego),
  - f) oświadczenie, że oferent nie pozostaje na dzień złożenia oferty w sporze sądowym z Miasto Szczecinek (w przypadku osoby fizycznej oświadczenie winno dotyczyć także małżonka),
  - g) oświadczenie, że oferent nie posiada na dzień złożenia oferty zaległości podatkowych oraz innych wymagalnych zobowiązań finansowych wobec Miasta Szczecinek przekraczających kwotę 300,00 zł (w przypadku osób fizycznych oświadczenie winno dotyczyć także małżonka).

### 2. Do oferty należy załączyć:

- 1) dowód wpłacenia wadium w wymaganej wysokości,

- 2) zaświadczenie w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez oferenta, o wpisie do ewidencji, wydane przez podmiot prowadzący ewidencję, o której mowa w art. 168 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 1082), potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w VII pkt 1 ppkt 1 (jeśli dotyczy),
- 3) dokumenty potwierdzające spełnienie wymagania określonego w VII pkt 1 ppkt 2 (jeśli dotyczy) w szczególności:
  - a) dyplom ukończenia studiów wyższych,
  - b) świadectwo pracy lub zaświadczenie dokumentujące staż pracy na stanowisku dyrektora przedszkola lub zastępcy dyrektora przedszkola, dyrektora szkoły lub wicedyrektora szkoły do spraw pedagogicznych, dyrektora żłobka,
  - c) świadectwo pracy lub zaświadczenie dokumentujące staż pracy w zawodzie nauczyciela wychowania przedszkolnego, nauczyciela zatrudnionego w innych placówkach oświatowych,
  - d) zaświadczenie lekarskie o braku przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na stanowisku kierowniczym,
- 4) oświadczenie osoby trzeciej o zobowiązaniu się do zatrudnienia u oferenta w przedszkolu niepublicznym prowadzonym na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, jeśli na spełnienie wymagania określonego w VII pkt 1 ppkt 2 oferent powołał się na doświadczenie tej osoby (jeśli dotyczy),
- 5) pełnomocnictwo w przypadku oferty podpisanej przez pełnomocnika,
- 6) dokumenty wykazujące umocowanie do działania w imieniu osoby prawnej (jeśli dotyczy),
- 7) koncepcję prowadzenia przedszkola zawierającą w szczególności:
  - a) nazwę przedszkola,
  - b) projekt statutu przedszkola,
  - c) założenia pracy merytorycznej przedszkola, a w szczególności: planowaną liczbę oddziałów i liczbę dzieci w oddziałach, dzienny plan organizacji wychowania przedszkolnego, wykaz realizowanych programów wychowania przedszkolnego, informację o zajęciach dodatkowych, informację o sposobie zapewnienia uczniom pomocy psychologiczno-pedagogicznej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 47 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1082 ze zm.),
  - d) określenie wysokości opłaty stałej wnoszonej przez rodzica za pobyt dziecka w placówce zagwarantowanej w niezmiennej wysokości przez okres co najmniej 3 lat od dnia podpisania umowy. Wysokość opłaty stałej, we wskazanym powyżej okresie, może jedynie podlegać waloryzacji każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni,
  - e) oświadczenie, że oferent zobowiązuje się do zapewnienia zatrudnienia w prowadzonym przedszkolu kadry nauczycielskiej spełniającej wymogi kwalifikacyjne określone w Rozporządzeniu MEN z dnia 01 sierpnia 2017 r. w sprawie szczegółowych kwalifikacji wymaganych od nauczycieli (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1289),

- f) wykaz stanowisk pedagogicznych, stanowisk niepedagogicznych, stanowisk obsługi i administracji, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania przedszkola,
  - g) oświadczenie, że oferent spełni warunki zawarte w rozporządzeniu Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 grudnia 2002r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1604).
3. Brak w ofercie któregośkolwiek z wymienionych wyżej elementów (pkt 1-2) powoduje niezakwalifikowanie oferty do części niejawnego przetargu.
  4. W razie uzasadnionych wątpliwości związanych z przedłożoną przez oferenta koncepcją prowadzenia przedszkola Komisja ma prawo żądać, przedstawienia pisemnych wyjaśnień oraz informacji w zakresie dotyczącym sprawy. Wyjaśnienia muszą być złożone do KCUW w terminie nie przekraczającym 2 dni roboczych.

#### IX. Kryteria oceny ofert

1. Wartość miesięcznego czynszu – 20%

Liczba punktów w kryterium *Wartość miesięcznego czynszu* obliczona zostanie, dla ofert nieodrzuconych, zgodnie z poniższym wzorem:

$$C = \frac{C_o}{C_{max}} * 20$$

gdzie:

*C* - liczba punktów przyznana ocenianej ofercie w ramach kryterium *Wartość miesięcznego czynszu*;

*C<sub>o</sub>* - miesięczny czynsz brutto (wraz z podatkiem VAT) oferty ocenianej;

*C<sub>max</sub>* - najwyższy miesięczny czynsz brutto (wraz z podatkiem VAT) zaoferowany w nieodrzuconych ofertach złożonych w przetargu;

**20** – waga kryterium *Wartość miesięcznego czynszu*.

Wszystkie obliczenia dokonywane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku lub z większą dokładnością umożliwiającą wybór najkorzystniejszej oferty.

2. Koncepcja prowadzenia przedszkola – 80%

Maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów w kryterium *Koncepcja prowadzenia przedszkola (K)* wynosi 80 punktów.

#### X. Sposób wyboru oferty

Wybrana zostanie oferta z najwyższą **łącną oceną punktową oferty (P)** według następującego wzoru:

$P = C + K$ , gdzie:

$C$  – oznacza liczbę punktów przyznaną w ramach kryterium Wartość miesięcznego czynszu;

$K$  – oznacza liczbę punktów przyznaną w ramach kryterium Koncepcja prowadzenia przedszkola

#### XI. Dodatkowe informacje

1. Osoba, która wygra przetarg, zobowiązana jest do podpisania umowy dzierżawy **najpóźniej do dnia 15 marca 2022 r.**, jednak nie wcześniej niż po upływie terminu przysługującego uczestnikowi przetargu do zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu.
2. Wpłacone wadium przez osobę, która wygra przetarg, zostanie zaliczone na poczet przyszłych opłat czynszu dzierżawnego.
3. Pozostałym osobom wadium zostanie zwrócone w ciągu 3 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
4. W przypadku nieprzystąpienia oferenta, wybranego w drodze przetargu, do podpisania umowy dzierżawy **najpóźniej do dnia 15 marca 2022 r.** wpłacone wadium ulega przepadkowi.
5. Zastrzeżenie: dyrektorowi KCUW przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
6. Szczegółowych informacji udziela Komunalne Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, ul. 1 Maja 2, tel. 943729920, e-mail: sekretariat@kcuw.szczecinek.pl, fax: 94 37 299 29

Zatwierdzam:

DYREKTOR  
  
Tomasz Czupik