



**Znak postępowania: FSiSR.0421.2.2011/2013**

**OPIS POSTĘPOWANIA  
O ZAWARCIE UMOWY KONCESJI  
NA Roboty Budowlane lub Usługi  
administrowania Hotelu "Pod Dębem" zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu pt  
„Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa  
funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców  
Mazowsza”**

Postępowanie prowadzone w oparciu o przepisy Ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi z dnia 9 stycznia 2009 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 101 z późn. zm.).

**I. NAZWA I ADRES KONCESJODAWCY**

**Gmina Szydłowiec**

Rynek Wielki 1

26 – 500 Szydłowiec

REGON 000523790

NIP: 799-13-72-685

tel.:48 617 86 30

fax.:48 617 05 10

[www.szydlowiec.pl](http://www.szydlowiec.pl); [www.bip.szydlowiec.pl](http://www.bip.szydlowiec.pl)

Godziny urzędowania:

pon. 8:00 – 16:00

wt.-pt. - 7:30 – 15:30

**II. UWAGI WSTĘPNE:**

Niniejszy opis postępowania przeznaczony jest dla Zainteresowanych Podmiotów (Kandydatów) i ma na celu uproszczone przedstawienie procedury jaką będzie się posługiwał Koncesjodawca - Gmina Szydłowiec w postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi mającej na celu wyłonienie Operatora Hotelu "Pod Dębem" zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu pt. „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców



Mazowsza” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 - 2013, Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast" z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia powstałego w wyniku realizacji projektu obiektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.

### **III. PROCEDURA PROWADZĄCA DO ZAWARCIA UMOWY KONCESJI:**

Niniejsze postępowanie będzie prowadzone w podziale na etapy:

1. I etap procedury obejmujące publikację ogłoszenia, regulaminu postępowania, Formularza wniosku o zawarcie umowy koncesji, projektu umowy koncesji. W odpowiedzi na ogłoszenie Kandydaci składają wniosek o zawarcie umowy koncesji, wraz z oświadczeniem o zgłoszeniu udziału w postępowaniu oraz oświadczenie o spełnianiu opisanych w ogłoszeniu o koncesji warunków udziału w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji.
2. II etap procedury obejmuje zaproszenie Kandydatów, którzy złożyli wnioski do udziału w negocjacjach i przeprowadzenie negocjacji. Koncesjodawca zaprasza do udziału w negocjacjach Kandydatów, którzy złożyli wnioski zgodnie z art. 13 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi. Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich aspektów koncesji, w tym aspektów technicznych, finansowych i prawnych. Terminy przeprowadzania negocjacji z poszczególnymi Kandydatami zostaną ustalone indywidualnie dla każdego z Kandydatów. Koncesjodawca zastrzega, że negocjacje prowadzone będą w siedzibie Koncesjodawcy. Czas trwania negocjacji uzależniony będzie od ich zakresu oraz potrzeb stron. W trakcie trwania negocjacji Kandydaci mogą żądać wyjaśnień dotyczących przedsięwzięcia, w tym informacji zawartych w ogłoszeniu, jak również uzyskać wszelkie dostępne informacje w zakresie przedsięwzięcia. Koncesjodawca w miarę możliwości będzie udzielał odpowiedzi na pytania na bieżąco po zadanych pytaniach. Koncesjodawca zastrzega sobie prawo do udzielenia odpowiedzi w późniejszym terminie. Koncesjodawca sporządzi protokół z przeprowadzonych negocjacji. O zakończeniu negocjacji Koncesjodawca informuje wszystkich Kandydatów. W wyniku przeprowadzonych negocjacji Koncesjodawca może przed zaproszeniem do składania ofert dokonać zmiany wymagań określonych w ogłoszeniu o koncesji.
3. III etap procedury obejmuje zaproszenie przez Koncesjodawcę do złożenia ofert Kandydatów, z którymi prowadził negocjacje przesyłając im opis warunków koncesji zgodnie z art. 15 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi.



4. IV etap procedury obejmuje ocenę ofert i wybór oferty najkorzystniejszej. Koncesjodawca wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród ofert spełniających wymagania określone w opisie warunków koncesji oraz na podstawie kryteriów tam wskazanych. Koncesjodawca powiadomi Oferentów o wyborze najkorzystniejszej oferty podając uzasadnienie dokonanego wyboru, zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi. Informacja o wyborze oferty zawierać będzie także powody niedopuszczenia ofert do oceny i porównania. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, jest obowiązany w terminie wskazanym przez Koncesjodawcę złożyć wskazane w opisie warunków koncesji dokumenty potwierdzające spełnienie warunków udziału w postępowaniu.
5. V etap procedury obejmuje zawarcie umowy koncesji. Koncesjodawca zawiera umowę z Oferentem, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą. Jeżeli Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, uchyla się od zawarcia umowy, w szczególności przez niezłożenie wymaganych dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu, Koncesjodawca może zawrzeć umowę z Oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertą spośród pozostałych ofert spełniających wymagania określone w opisie warunków koncesji.

#### **IV OKREŚLENIE PRZEDMIOTU KONCESJI:**

##### **Nazwa nadana koncesji:**

Wyłonienie Operatora Hotelu "Pod Dębem" zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu pt. „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza”

##### **Określenie przedmiotu koncesji oraz jej wartość:**

Przedmiotem koncesji jest efektywne administrowanie Hotelem "Pod Dębem" zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza” współfinansowanego z ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 - 2013, Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast" z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia powstałego



w wyniku realizacji projektu obiektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.

Wynagrodzeniem Koncesjonariusza będzie wyłącznie prawo do eksploatacji, w tym pobierania pożytków z przedmiotu koncesji.

**Szacunkowa wartość koncesji: 4 202 551,62 zł.**

**Określenie przedmiotu koncesji:**

1. Przedmiot koncesji powinien być wykonywany z należyta starannością zgodnie z przepisami prawa, postanowieniami niniejszego opisu oraz w sposób określony umową stanowiącą załącznik nr 2 do opisu.
2. Całkowita wartość wykonanych robót przy obiekcie wyniosła 4 536 274,67 zł.
3. Dodatkowo na opis charakterystyki wymagań wykonywania przedmiotu koncesji składają się:
4. Studium Wykonalności dla projektu "Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza"
5. Analiza przychodów, kosztów operacyjnych, rachunku zysku i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych dla projektu "Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza".
6. Głównym zadaniem Operatora jest kompleksowe administrowanie Hotelem oraz wywiązywanie się z zadań powierzonych przez Koncesjodawcę zgodnymi z celami projektu, który zakłada:
  - poprawę jakości i estetyki przestrzeni publicznej, stworzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej,
  - wzmocnienie roli miasta jako ośrodka turystycznego oraz rozwój infrastruktury turystycznej,
  - przywrócenie cech śródmiejskich historycznemu centrum,
  - ochronę zabytków i dziedzictwa kulturowego,
  - poprawę jakości życia mieszkańców,
  - poprawę atrakcyjności inwestycyjnej Szydłowca (napływ inwestorów, rozwój rynku usług, aktywizacja zawodowa mieszkańców),
  - stworzenie szerszych perspektyw spędzania w ciekawy sposób wolnego czasu,



- promocję walorów turystyczno-krajoznawczych oraz przyrodniczych okolic Szydłowca,
  - odnowę zdegradowanego budynku Hotelu "Pod Dębem" w Szydłowcu,
  - likwidację barier architektonicznych w dostępie dla osób niepełnosprawnych,
  - poprawę stanu środowiska naturalnego.
7. Zadaniem Operatora będzie prowadzenie działalności gospodarczej w oparciu o infrastrukturę publiczną powstałą w ramach realizacji projektu.
  8. Wyłoniony Operator musi prowadzić działalność zbieżną z celami dofinansowanego projektu.
  9. Operator zajmie powierzchnie biurową znajdującą się w budynku Hotelu.
  10. Koncesjonariusz może czerpać dochody z przekazanego obiektu, jednak prowadzenie zadań własnych nie objętych zakresem umowy nie może zakłócać wykonywania przedmiotu koncesji.
  11. Koncesjonariusz może czerpać dochody z przekazanego majątku mając na względzie, że w hotelu istnieje możliwość świadczenia jedynie posiłków niewymagających obróbki cieplnej,
  12. Koncesjonariusz musi w Programie Operatora określić jakie zadania własne chciałby w hotelu prowadzić.
  13. Koncesjonariusz jest obowiązany do świadczenia usług na poziomie cenowym dostępnym dla rynku lokalnego.

## V OPIS POTRZEB KONCESJODAWCY:

1. Przedmiotem koncesji jest efektywne administrowanie Hotelem "Pod Dębem" zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza” z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia obiektów, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.
2. Celem projektu jest rewitalizacja Szydłowca poprzez przywrócenie cech śródmiejskich historycznemu centrum, wzmocnienie więzi społeczeństwa z miastem oraz wyeksponowanie walorów historycznych, kulturowych i turystycznych miasta poprzez szereg inwestycji, które składają się na rewitalizację części śródmiejskiej Szydłowca. W ramach projektu realizowane/zrealizowane są następujące zadania:



- renowacja szydłowieckiego Zamku wraz z okalającym go Parkiem (zadanie w trakcie realizacji),
  - budowa Regionalnego Centrum Bibliotecznego-Multimedialnego (zadanie zrealizowane),
  - renowacja Ratusza Miejskiego (zadanie zrealizowane),
  - przebudowa budynku „Pod Dębem”(zadanie zrealizowane),
  - modernizacja placu Rynku Wielkiego, Skweru Staromiejskiego oraz ulicy Radomskiej (zadanie będzie realizowane)
3. Niniejsze postępowanie dotyczy wyboru operatora Hotelu "Pod Dębem" - inwestycja polegała na przebudowie i remoncie istniejącego budynku znajdującego się w pierzei Rynku. W obiekcie powstał hotel kompleksowo wyposażony i przystosowany dla potrzeb gości hotelowych. W budynku bocznym znajduje się Miejska Informacja Turystyczna, która nie jest przedmiotem postępowania.
4. Korzyści wynikające z rewitalizacji zabytkowego Hotelu "Pod Dębem" to:
- a) stworzenie kompleksu hotelowego przystosowanego i wyposażonego dla gości odwiedzających Szydłowiec i okolice,
  - b) zagospodarowanie wolnego zabytkowego obiektu należącego do gminy,
  - c) wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
  - d) tworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
  - e) poprawa ładu przestrzennego i estetyki miasta,
  - f) zachowanie materialnej i niematerialnej spuścizny historycznej regionu,
  - g) utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
  - h) promocja walorów kulturowych Mazowsza z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
  - i) zwiększanie dostępności obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych,

#### **Charakterystyka obiektu:**

##### **Hotel "Pod Dębem" jest to budynek:**

wybudowany w stylu klasycystycznym wzniesiony kosztem księżnej Anny z Zamoyskich Sapieżyny w 1819 r. z przeznaczeniem na szkołę elementarną. Po wojnie przekształcony na szkołę podstawową, a następnie liceum ogólnokształcące. W latach 70-tych XX w. adaptowany na hotel. Od starych dębów, rosnących na dziedzińcu przyjęto nazwę „Hotel Pod Dębem”. Przez ostatnie 20 lat budynek był nieużytkowany. Dom Pod Dębem zbudowany jest z piaskowca na planie prostokąta, jednopiętrowy z wysokim poddaszem, pokryty dachówką. Fasada budynku posiada szeroki gzyms, bonie oraz ryzalit



wejściowy. Budynek opiera się na osi symetrii, która przebiega na drzwiach frontowych. Nad drzwiami wejściowymi znajduje się niewielki balkon. Na obu piętrach znajduje się łącznie osiem okien frontowych i dziewięć tylnych. Na poddaszu znajdują się okna dachowe. Do momentu rozpoczęcia remontu budynku był on w bardzo złym stanie technicznym. Budynek hotelu zlokalizowany jest w Szydłowcu przy Rynku Wielkim 5 na działkach ewid. nr 4278/4, 4278/5. Zrealizowana inwestycja polegała na przebudowie i remoncie istniejącego budynku znajdującego się w pierzei Rynku Wielkiego oraz na rozbudowie o nowy budynek boczny. W przebudowanym i rozbudowanym budynku funkcjonuje budynek hotelowy składający się z części hotelowej i części usługowej (informacja turystyczna). Całość składa się z zasadniczych części – budynków uzupełniających się funkcjonalnie:

- w zmodernizowanym budynku Hotelu „Pod Dębem” znajduje się 25 miejsc noclegowych,
- główna recepcja,
- w rozbudowie bocznej – punkt miejskiej informacji turystycznej (pozycja nie objęta niniejszym Postępowaniem),
- 13 pokoi (6- 1 os., 4 - 2 os., 1 - 3 os. 2 - 2 x 2 os. studio),
- kompleksowe wyposażenie,
- TV-SAT, telefon,
- obiekt dostosowany dla osób niepełnosprawnych,

Parametry techniczne obiektu:

- powierzchnia zabudowy: 280,5 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia netto: 571,44 m<sup>2</sup>,
- kubatura: 2.922,53 m<sup>3</sup>,
- długość/szerokość: 12,56/22,33 m.

**Do zakresu obowiązków Operatora należeć będzie:**

1. Administrowanie i utrzymanie obiektu przez cały okres trwania umowy zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i zgodnie ze standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru.
2. Administrowanie gospodarcze (techniczne) nieruchomością dotyczące utrzymania obiektu oraz terenu przyległego i wyposażenia w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz gwarantować działania obejmujące:



- a) prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów wymaganej przepisami prawa budowlanego,
  - b) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie,
  - c) konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie obiektu przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
  - d) coroczne sporządzanie inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętów znajdujących się na wyposażeniu hotelu,
  - e) niezwłoczne informowanie o wszelkich awariach, uszkodzeniach zaistniałych na terenie obiektu w szczególności z informacją czy dana awaria lub uszkodzenie może być naprawione w ramach posiadanych gwarancji lub rękojmi,
  - f) przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów wszelkich urządzeń znajdujących się na terenie obiektów przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
  - g) bieżący monitoring i naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej obiektom nie podlegającej gwarancji,
  - h) przeprowadzanie przeglądów technicznych wymaganych przepisami Prawa budowlanego i wykonywanie zaleceń z nich wynikających,
  - i) utrzymanie w należytym porządku wszelkich pomieszczeń oraz pokoi gościnnych jak również terenu przyległego m. in. sprzątanie, odśnieżanie, mycie okien, drzwi itp.,
  - j) ubezpieczenie obiektu i wyposażenia,
  - k) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - l) zawarcie stosownych umów na dostawę mediów i ich terminowe opłacanie,
  - m) archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z administrowanymi obiektami, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - n) prowadzenie obsługi księgowej z dostępem dla Koncesjodawcy w każdym czasie trwania umowy,
2. Obowiązek tajemnicy zawodowej obejmującej wszelkie informacje uzyskane w związku z administrowaniem obiektem, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy Koncesjodawcy,
  3. Utrzymanie udostępnionych powierzchni w należytym stanie oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
  4. Administrowanie komercyjne obejmujące umożliwianie funkcjonowania zgodnie z założonymi celami,





5. Operator przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich będzie musiał uzyskać zaszeregowanie obiektu do odpowiedniego rodzaju i kategorii zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych.
6. Przed rozpoczęciem świadczenia usług Operator będzie musiał zgłosić obiekt do ewidencji zgodnie z art. 38 ust. 3 ustawy o usługach turystycznych,
7. Po podpisaniu umowy koncesji Operator będzie musiał umieścić w obiekcie na widocznym miejscu:
  - nazwę oraz siedzibę lub imię i nazwisko, a także adres przedsiębiorcy świadczącego usługi hotelarskie w tym obiekcie:
  - tablicę określającą rodzaj i kategorie obiektu,
  - informacje o zakresie świadczonych usług wraz z cenami,
  - informacje o przystosowaniu obiektu dla osób niepełnosprawnych.
8. Operator będzie musiał zawrzeć umowę na konserwację platformy do przewożenia osób zamontowanej w obiekcie.
9. Operator będzie odpowiedzialny za wszelkie naprawy wynikające z eksploatacji obiektu oraz uzupełnienie drobnego wyposażenia ruchomego wynikającego ze skutków eksploatacji takiego jak: szklanki, wazon, firany, pościel, suszarki, kosze na śmieci itd.
10. Ponoszenie kosztów podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
11. Koncesjodawca dysponuje projektem budowlanym dotyczącym budowy drugiego budynku hotelu zlokalizowanego na terenie przyległym do obiektu. W momencie pozyskania środków na realizację przedsięwzięcia Gmina Szydłowiec przystąpi do rozbudowy hotelu o nowy budynek, wobec powyższego Operator nie będzie wnosił sprzeciwu.
12. Po podpisaniu umowy koncesji zostanie zamontowany podlicznik energii elektrycznej w obiekcie, gdyż w chwili obecnej jest jeden licznik zarówno dla hotelu jak i Miejskiej Informacji turystycznej.
13. Kontrolą rzetelności i jakości wywiązywania się Operatora z warunków umowy zajmować się będą odpowiednie wydziały Urzędu Miejskiego w Szydłowcu,
14. Operator ma obowiązek przygotowania i przestrzegania Regulaminu administrowania obiektem uwzględniającego wszystkie założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy.
15. Przez cały okres trwania umowy Operator ma obowiązek umieszczania i informowania poprzez zamieszczanie odpowiednich logotypów przygotowanych przez Koncesjodawcę



w celu promowania projektu, który został współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013; Priorytet V "Wzmocnienie Roli Miast w Rozwoju Regionu", działanie 5.2 "Rewitalizacja Miast"

16. Realizacja celów projektu poprzez:

- a) pozyskiwanie gości hotelowych
- b) promocję projektu oraz miasta poprzez przyciągnięcie turystów, gości hotelowych,
- c) zagospodarowanie wolnego zabytkowego obiektu należącego do gminy,
- d) wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
- e) stworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
- f) poprawę ładu przestrzennego i estetyki miasta,
- g) zachowanie materialnej i niematerialnej spuścizny historycznej regionu,
- h) utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
- i) promocję walorów kulturowych Mazowsza z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
- j) zwiększanie dostępności obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych,

17. Uruchomienie i administrowanie nieruchomością:

- a) pozyskanie gości hotelowych,
- b) zapewnienie gościom przebywającym w hotelu usług bytowych w zakresie:
  - czystego i kompleksowo wyposażonego pokoju/miejsca noclegowego,
  - czystej pościeli,
  - zapewnienie bezpieczeństwa pobytu,
  - zapewnienie wygody, co najmniej deklarowanego standardu obiektu i poziomu oferowanych usług,
  - zapewnienie dobrej atmosfery pobytu, wysokiego profesjonalizmu i poziomu etyczno - moralnego zatrudnionych pracowników,
  - dostępu do linii telefonicznej i faxu,
  - dostępu do internetu,
  - dostęp do prądu i ciepłej wody,
  - dostęp do klimatyzacji i wentylacji,
  - dozoru terenu i ochronę mienia,



**Opis Warunków Koncesji przekazany zostanie Kandydatom z którymi Koncesjodawca prowadził negocjacje wraz z zaproszeniem do składania ofert.**

#### **VI MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW O ZAWARCIE KONCESJI:**

1. Wniosek należy złożyć do dnia **05.09.2013 r do godziny 12:00** w Urzędzie Miejskim w Szydłowcu, Rynek Wielki 1, Ratusz - I piętro, pok. nr 12 - Kancelaria.
2. Otwarcie wniosków nastąpi w dniu 05.09.2013 roku o godzinie 12:15 w Urzędzie Miejskim w Szydłowcu, Rynek Wielki 1, Ratusz - I piętro, pok. nr 12.
3. Kandydat ma prawo złożyć tylko jeden wniosek, sporządzony na piśmie w języku polskim, w sposób czytelny i trwały.
4. Wniosek powinien być sporządzony na formularzu "Wniosek o zawarcie umowy koncesji" ,
5. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, stanowiący załącznik nr 1 do wniosku o zawarcie umowy koncesji.
6. Wniosek należy złożyć w zamkniętym opakowaniu, które powinno zostać opisane w sposób następujący:

*"Wniosek o zawarcie umowy koncesji" na wykonanie usługi w zakresie administrowania Hotelem "Pod Dębem" zrewitalizowanego w wyniku realizacji projektu pt.: „Odnowa zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznej w Szydłowcu, poprawa funkcjonalności i dostępności infrastruktury kulturalnej i turystycznej dla mieszkańców Mazowsza”, z dopiskiem "Nie otwierać przed 05.09.2013 r., 2013 roku do godz. 12:15" oraz zawierać nazwę, dokładny adres siedziby i numer telefonu Kandydata.*

#### **VII. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ Z KANDYDATAMI, A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z KANDYDATAMI**

1. W niniejszym postępowaniu wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje przekazywane będą w formie pisemnej z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Koncesjodawca dopuszcza porozumiewanie się za pomocą faksu przy przekazywaniu następujących dokumentów:
  - 2.1. pytania i wyjaśnienia dotyczące treści opisu,
  - 2.2. wniosek o wyjaśnienie treści opisu,
  - 2.3. wniosek o wyjaśnienia dotyczące oświadczeń i dokumentów,
  - 2.4. wniosek Koncesjodawcy o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania wnioskiem oraz odpowiedź Kandydata,
  - 2.5. zawiadomienie o odwołaniu postępowania.



3. Jeżeli Koncesjodawca lub kandydat przekazują korespondencję za pomocą faksu, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
4. Korespondencja przesłana za pomocą faksu po godzinach urzędowania zostanie zarejestrowana w następnym dniu pracy Koncesjodawcy i uznana za wniesioną z datą tego dnia.
5. Postępowanie odbywa się w języku polskim i w związku z tym wszelkie pisma, dokumenty, oświadczenia itp. tworzone i wymieniane w trakcie postępowania między Koncesjodawcą i Kandydatami muszą być sporządzone w języku polskim.
6. Do kontaktowania się z Kandydatami upoważnia się:
  - 1) Annę Nowocięń  
tel.: 48 617-86-38; fax.: 48 617-05-10

#### **VIII. TERMIN WYKONANIA KONCESJI:**

Umowa koncesji zostanie zawarta na okres **10 lat**.

#### **IX. WARUNKI UDZIAŁU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:**

1. O udzielenie koncesji mogą ubiegać się podmioty zainteresowane udziałem w postępowaniu, które spełniają następujące warunki:
  - 1.1. Posiadają środki finansowe lub zdolność kredytową na kwotę 400 000 zł lub równoważność tej kwoty w innej walucie przeliczonej według kursu średniego NBP danej waluty z dnia , w którym ukazało się Ogłoszenie o koncesji na usługi w Biuletynie Zamówień Publicznych.
  - 1.2. Posiadają kwalifikacje techniczne lub zawodowe, w tym:
    - a) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie,
    - b) dysponują osobami zdolnymi do wykonywania przedmiotu koncesji,
    - c) posiadają odpowiednie zezwolenia, doświadczenia i wykształcenie,
  - 1.3. posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
  - 1.4. Przedstawią polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na łączną kwotę co najmniej 1 000 000 zł.
  - 1.5. Nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne lub uzyskały przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności wykonywania decyzji właściwego organu.



1.6. Nie były karane same, jak również ich wspólnicy, partnerzy, komplementariusze, członkowie zarządu, za przestępstwa popełnione w związku z postępowaniem o zawarcie umowy koncesji lub postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału z organizowanej grupie albo w związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego.

W przypadku podmiotów występujących wspólnie, powyższe warunki spełniają one wspólnie, za wyjątkiem warunku 1.6, który powinien być spełniony przez każdy podmiot osobno.

**X. INFORMACJA O DOKUMENTACH SKŁADANYCH PRZEZ OFERENTA, KTÓREGO OFERTA ZOSTANIE UZNANA ZA NAJKORZYSTNIEJSZĄ ALBO OFERENTA, KTÓRY ZŁOŻY NAJKORZYSTNIEJSZĄ OFERTĘ SPOŚRÓD OFERT, O KTÓRYCH MOWA W ART. 21 UST. 3, W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU.**

Podmiot, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą zobowiązany jest złożyć następujące dokumenty:

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub zaświadczenie, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru – wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
2. Sprawozdania finansowe oferenta z okresu 3 lat przed dniem wszczęcia postępowania, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - z tego okresu.
3. Informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej, w których oferent posiada rachunek, potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta, na kwotę nie mniejszą niż 400 000 złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie przeliczonej według kursu średniego NBP danej waluty z dnia, w którym ukazało się Ogłoszenie o koncesji na usługi w Biuletynie Zamówień Publicznych.
4. Polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzająca, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na roczną kwotę co najmniej 1 000 000 zł lub równowartość tej kwoty w innej walucie przeliczonej według kursu średniego NBP danej waluty z dnia, w którym ukazało się Ogłoszenie o koncesji na usługi w Biuletynie Zamówień Publicznych.



5. Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału ZUS lub KRUS, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków.
6. Dokumenty świadczące o niekaralności oferenta, jego współników, partnerów, komplementariuszy, członków zarządu, za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o zawarcie umowy koncesji lub postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego.

Jeżeli Kandydat ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, składa dokumenty wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające spełnienie warunków w postępowaniu, a w szczególności że:

- a) nie otwarto likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków,
- b) nie zalega z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, albo że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawcy nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków,
- c) Kandydat, jego współnicy, partnerzy, komplementariusze, członkowie zarządu, nie są karani za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o zawarcie umowy koncesji lub postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego - wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania wniosków.
- d) Jeżeli w kraju siedziby lub miejsca zamieszkania Kandydata nie wydaje się dokumentów urzędowych, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem, właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego odpowiednio kraju pochodzenia osoby lub kraju, w którym oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania (daty wystawienia odpowiednio jak



wyżej). Dokumenty należy złożyć w formie oryginału lub poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza kopii. Dokumenty sporządzone w języku obcym składa się z tłumaczeniem przysięgłym z języka obcego na język polski, zaopatrzone w apostille o ile wymagają tego odpowiednie przepisy.

## XI. INFORMACJA NA TEMAT WADIUM:

1. Każdy Kandydat zaproszony przez Koncesjodawcę do złożenia oferty zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości **50 000 PLN**,
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 (Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 275, z późn. zm.).
3. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na konto Koncesjodawcy: Południowo – Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku Oddział w Szydłowcu Nr rachunku **19 91320001 0134 0904 2000 0050**
4. W przypadku wadium wnoszonego w pieniądzu, jako termin wniesienia wadium przyjęty zostaje termin uznania kwoty na rachunku Koncesjodawcy.
5. Kandydat zobowiązany jest wnieść wadium przed upływem terminu składania ofert. Dokument potwierdzający wniesienie wadium przez Oferenta tj., oryginał lub potwierdzoną za zgodność kopię polecenia przelewu na konto Koncesjodawcy.
6. W przypadku wniesienia wadium w formie innej niż pieniądz Oferent zobowiązany jest dostarczyć oryginał dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium przed upływem terminu składania ofert do siedziby Koncesjodawcy t., Pl. Rynek Wielki 1 w kancelarii, pok. 12 lub dołączyć do oferty.
7. W przypadku składania wadium w formie gwarancji, musi ona być co najmniej gwarancją bezwarunkową, nieodwołalną, niepodlegającą przeniesieniu na rzecz osób trzecich i płatna na pierwsze żądanie Koncesjodawcy. gwarancje i poręczenia winny zawierać (oprócz elementów



właściwych dla każdej formy określonych przepisami prawa): nazwę, adres Koncesjodawcy, znak postępowania, termin ważności wadium odpowiadający ważności oferty oraz przesłanki utraty wadium przez Oferenta.

8. Nie wniesienie wadium spowoduje niedopuszczenie oferty do oceny i porównania.
9. Koncesjodawca zwróci niezwłocznie wadium:
  - jeżeli upłynął termin związania ofertą,
  - jeżeli odwołał postępowanie o udzielenie koncesji,
  - jeżeli wybrano ofertę najkorzystniejszą,
10. Koncesjodawca zwróci niezwłocznie wadium na wniosek Oferenta:
  - który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
11. Koncesjodawca zatrzymuje wadium jeżeli:
  - Oferenta, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy koncesji.

## **XII. KRYTERIA OCENY OFERT:**

### **Koncesjodawca dokona oceny ofert zgodnie z kryteriami i punktacją:**

1. Wysokość opłaty oczekiwanej od gości hotelowych za pokój: 1 os, 2os , 3 os, studio - max 30 pkt.,
2. Planowana liczba utworzonych miejsc pracy - max. 20 pkt
3. Zawartość "Programu Operatora" - max 50 pkt., w tym:
  - a) ocena funkcjonowania w aspekcie: ekonomiczno - finansowym, - max 20 pkt.,
  - b) ocena atrakcyjności obiektu dla gości hotelowych - 20 pkt.,
  - c) mechanizm pozyskiwania gości hotelowych (turystów) - 10 pkt.

## **XIII. WARUNKI UZNANIA OFERTY ZA NIEODPOWIADAJĄCĄ WYMAGANIOM KONCESJODAWCY, SKUTKUJĄCE NIEDOPUSZCZENIEM OFERTY DO OCENY I PORÓWNANIA:**

Do oceny nie zostaną dopuszczone oferty, w przypadku:

1. Treść oferty nie spełnia warunków uzgodnionych podczas negocjacji,
2. Oferta została złożona przez podmioty niezaproszone podczas negocjacji,
3. Oferta została złożona po upływie terminu wyznaczonego przez Koncesjodawcę,
4. W ofercie nie podano informacji o zachowaniu wskaźników wymaganych przez Koncesjodawcę w okresie trwałości projektu,
5. Wartości wskaźników podane w ofercie są mniejsze od wartości podanych przez Koncesjodawcę,





6. Oferent nie wyraził zgody na przedłużenie terminu związania ofertą,
7. Oferent nie wniósł wadium zgodnie z warunkami określonymi przez Koncesjodawcę,
8. Koncesjodawca posiada dowody, za pomocą których potrafi wykazać brak spełnienia przez Kandydata warunków udziału w postępowaniu,
9. Złożenie przez Kandydata oferty stanowić będzie czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
10. Treść oferty jest niezgodna z opisem warunków, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy koncesji na roboty budowlane lub usługi,
11. Oferta jest nieważna na zasadach ogólnych.

#### **XIV OKOLICZNOŚCI UZASADNIAJĄCE ODWOŁANIE POSTĘPOWANIA:**

1. Brak wniosków o zawarcie umowy koncesji, spełniających wymogi formalne,
2. Brak ofert spełniających wymagania określone w opisie warunków koncesji,
3. Wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania nie leży w interesie publicznym lub nie leży w interesie Koncesjodawcy.
4. Wystąpiła wada lub okoliczność uniemożliwiająca zawarcie umowy koncesji na usługi.

#### **XV POUCZENIE O PRAWIE DO WNIESIENIA SKARGI NA CZYNNOŚCI PODEJMOWANE PRZEZ KONCESJODAWCĘ W TRAKCIE POSTĘPOWANIA:**

1. Zainteresowanemu podmiotowi, który ma lub miał interes w zawarciu umowy koncesji i który poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku czynności podjętych przez koncesjodawcę z naruszeniem przepisów ustawy, przysługuje prawo do wniesienia skargi do sądu administracyjnego.
2. W postępowaniu toczącym się wskutek wniesienia skargi stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.4)), jeżeli przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej.
3. Skargę wnosi się do wojewódzkiego sądu administracyjnego właściwego dla siedziby koncesjodawcy w terminie 10 dni od dnia, w którym skarżący powziął lub przy zachowaniu należytej staranności mógł powziąć informację o czynności podjętej przez koncesjodawcę w sprawie.
4. Od pism wszczynających postępowanie przed sądem administracyjnym pobiera się wpis stały w wysokości określonej w przepisach wydanych na podstawie art. 233 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.



5. Skargę do sądu wnosi się za pośrednictwem Koncesjodawcy, którego czynność jest przedmiotem skargi.
6. Koncesjodawca, o którym mowa w ust. 3, przekazuje skargę sądowi wraz z aktami sprawy i odpowiedzią na skargę w terminie 10 dni od dnia jej wniesienia.
7. Koncesjodawca, którego czynność zaskarżono, może w zakresie swojej właściwości uwzględnić skargę w całości do dnia rozpoczęcia rozprawy.

**Załączniki do niniejszego opisu:**

1. Wniosek o zawarcie umowy koncesji wraz z oświadczeniem o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu - załącznik nr 1
2. Umowa o koncesji - wzór - załącznik nr 2,
3. Regulamin postępowania o udzielenie koncesji na roboty budowlane lub usługi - załącznik nr 3,
4. Zaproszenie do negocjacji - załącznik nr 4,
5. Wykaz wyposażenia hotelowego - załącznik nr 5.

Szydłowiec, dnia 19 lipca 2013 roku

ZATWIERDZAM

.....

PRZYGOTOWAŁA:

.....

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM  
PRAWNYM:

.....