

**OPIS POSTĘPOWANIA O ZAWARCIE UMOWY KONCESJI NA USŁUGI
w zakresie zarządzania i efektywnego administrowania wyznaczonymi dla Operatora
Zewnętrznych pomieszczeniami w budynku Domku Myśliwskiego w zabytkowym
zespole pałacowo parkowym w Karolinie, w miejscowości Otrębusy, zrewitalizowanego
w ramach projektu „Zabytkowy Park Mazowska Wizytówką Regionu”.**

Postępowanie prowadzone w oparciu o przepisy Ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi z dnia 9 stycznia 2009 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.113).

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013, środków budżetu województwa mazowieckiego oraz środków budżetu państwa.

I. NAZWA I ADRES KONCESJODAWCY

Państwowy Zespół Ludowy Pieśni i Tańca „MAZOWSZE” im. T. Sygietyńskiego,
ul. Świerkowa 2, 05-805 Otrębusy, NIP 534-000-30-46, REGON 000275458, Tel.: 22 208 88
88 Fax.: 22 208 88 00

Adres strony internetowej: www.mazowsze.waw.pl

E-mail: zp@mazowsze.waw.pl

II SŁOWNIK POJĘĆ:

1. Kandydat - zainteresowany podmiot, który złożył wniosek o zawarcie umowy koncesji.
2. Koncesjonariusz – zainteresowany podmiot, z którym zawarto umowę koncesji.
3. Koncesjodawca - Państwowy Zespół Ludowy Pieśni i Tańca „MAZOWSZE” im. T. Sygietyńskiego.
4. Koncesja - prawo do wykonywania usług, w tym pobierania pożytków.
5. Obiekt - budynek w zabytkowym zespole pałacowo parkowym w Karolinie, w miejscowości Otrębusy, w powiecie pruszkowskim w województwie mazowieckim, wybudowany na działce nr ewid. 490.
6. Oferent – zainteresowany podmiot, który złożył ofertę.
7. Operator zewnętrzny lub Operator – Koncesjonariusz.
8. Postępowanie - postępowanie prowadzone w sprawie udzielenia koncesji na usługi.
9. Program Operatora - dokument przedstawiony przez Kandydata na rozmowach negocjacyjnych.
10. Przedmiot koncesji - świadczenie usług w zakresie zarządzania i efektywnego administrowania wyznaczonymi dla operatora zewnętrznego pomieszczeniami w Obiekcie.
11. Przekazane pomieszczenia – pomieszczenia przeznaczone na działalność Operatora zewnętrznego zgodnie z załącznikiem nr 1.
12. Trwałość projektu – niepoddanie projektu znaczącej modyfikacji. Zgodnie z postanowieniem art. 57 *Rozporządzenia Rady Nr 1083/2006*, trwałość projektu współfinansowanego ze środków funduszy strukturalnych musi być zachowana przez okres 5 lat od daty zakończenia realizacji projektu.
13. Użytkownik - osoba trzecia korzystająca z usług świadczonych przez Koncesjonariusza w ramach przedmiotu koncesji.

III. UWAGI WSTĘPNE

Niniejszy opis postępowania przeznaczony jest dla Zainteresowanych Podmiotów, Kandydatów i Oferentów i ma na celu uproszczone przedstawienie procedury jaką będzie się postępowaniu prowadzonym na podstawie Ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 113) mającej na celu wyłonienie Operatora Zewnętrznego na zagospodarowanie i efektywne administrowanie wyznaczonymi pomieszczeniami w budynku Domku Myśliwskiego, w zabytkowym zespole pałacowo-parkowym w Karolinie, w miejscowości Otrębusy zrewitalizowanego w ramach projektu „Zabytkowy Park Mazowska Wizytówką Regionu”, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 - 2013, Priorytet VI „Wykorzystanie walorów naturalnych i kulturowych dla turystyki i rekreacji”, działanie 6.1 „Kultura” z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia pomieszczeń powstałych w wyniku realizacji projektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.

IV. PROCEDURA PROWADZĄCA DO ZAWARCIA UMOWY KONCESJI

Niniejsze postępowanie będzie prowadzone zgodnie z następującą procedurą:

1. Publikacja ogłoszenia, regulaminu postępowania, formularza wniosku o zawarcie umowy koncesji, projektu umowy koncesji – w odpowiedzi na ogłoszenie Zainteresowane podmioty składają wniosek o zawarcie umowy koncesji, wraz z oświadczeniem o zgłoszeniu udziału w postępowaniu oraz oświadczeniem o spełnianiu opisanych w ogłoszeniu o koncesji warunków udziału w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji,
2. Zaproszenie do negocjacji Kandydatów, którzy złożyli wnioski, oświadczenia o zgłoszeniu do udziału w postępowaniu oraz oświadczenia o spełnieniu opisanych w ogłoszeniu o koncesji warunków udziału, i przeprowadzenie negocjacji - Koncesjodawca zaprasza do udziału w negocjacjach Kandydatów, którzy złożyli wnioski zgodnie z art. 13 Ustawy. Kandydat przygotowuje program Operatora, który zawierał będzie:
 - a) informację opisową o Kandydacie i prowadzonej przez niego działalności, w tym dane rejestrowe,
 - b) wysokość opłaty za udostępnienie pomieszczeń gościom obiektu,
 - c) planowaną liczbę utworzonych miejsc pracy,
 - d) koncepcję zagospodarowania i opis planowanej działalności w przekazanych pomieszczeniach oraz koncepcję organizacji imprez środowiskowych i dla turystów,
 - e) program promocji działalności Operatora,
 - f) mechanizm pozyskiwania klientów,

Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich aspektów koncesji, w tym aspektów technicznych, finansowych, prawnych i ekonomicznych. 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. 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. Ocena 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. Informacja o wyborze oferty zawierać będzie także powody niedopuszczenia ofert do oceny i porównania. Zgodnie z art. 18 ust. 1 Ustawy 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. 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.

V. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU KONCESJI

1. Nazwa nadana koncesji:

Wyłonienie Operatora Zewnętrznego na zarządzenie i efektywne administrowanie wyznaczonymi pomieszczeniami w budynku Domku Myśliwskiego w zabytkowym zespole pałacowo parkowym, w miejscowości Otrębusy, zrewitalizowanego w ramach projektu „Zabytkowy Park Mazowska Wizytówką Regionu”.

2. Określenie przedmiotu koncesji oraz jej wartość:

Przedmiotem koncesji jest świadczenie usług Operatora Zewnętrznego w zakresie zarządzania i efektywnego administrowania wyznaczonymi pomieszczeniami w budynku Domku Myśliwskiego (wykaz pomieszczeń wskazuje szkic stanowiący załącznik do wzoru umowy na koncesję) zrewitalizowanego w ramach projektu „Zabytkowy Park Mazowska Wizytówką Regionu”, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013, Priorytet VI „Wykorzystanie walorów naturalnych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji”, działanie 6.1 „Kultura” z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia pomieszczeń powstałych w wyniku realizacji projektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełniania wszelkich założeń projektu.

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

Szacunkowa wartość koncesji: 1.438.636 zł (*jeden milion czterysta trzydzieści osiem tysięcy sześćset trzydzieści sześć złotych*).

3. Szczegółowy opis przedmiotu koncesji:

Charakterystyka wymagań w zakresie funkcjonalności wykonywania Przedmiotu koncesji:

- a) działalność Operatora musi być nakierowana na wzrost konkurencyjności i wzmocnienie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu poprzez wykorzystanie walorów kulturalnych Mazowsza,
- b) zgodnie z założeniem Operatorowi Zewnętrznemu przekazane będą pomieszczenia przedstawione w załączniku i szkicu do wzoru Umowy na koncesję.

Operator będzie mógł w porozumieniu z Państwowym Zespołem Pieści i Tańca „MAZOWSZE” i za zgodą Koncesjodawcy prowadzić usługi gastronomiczne w wydzielonej do tego celu części obiektu.

Przed przystąpieniem do przygotowania opisu koncepcji zagospodarowania pomieszczeń, który będzie przedmiotem rozmów koncesyjnych, zainteresowany podmiot może dokonać ich oględzin.

- c) przedmiot koncesji powinien być wykonany zgodnie z przepisami prawa, postanowieniami niniejszego opisu oraz w sposób wskazany przez wybranego Oferenta w przedmiotowym postępowaniu.

4. Charakterystyka obiektu:

Domek Myśliwski położony jest w zespole pałacowo parkowym Karolin. Jest wolnostojącym budynkiem. Budynek znajduje się końcowej fazie budowy, trwają prace wykończeniowe. Na parterze znajduje się sala klubowa z atrapą kominka, ogólnodostępny aneks kuchenny i trzy pokoje z łazienkami. Taras przylegający od zewnątrz do sali klubowej będzie wyposażony w grill z kominem. Z przedsionka wejściowego dostępny jest węzeł sanitarny, zawierający wydzielone toalety – damską oraz męską, pełniącą jednocześnie funkcję toalety dla osób niepełnosprawnych. W przedsionku toalety damskiej przewidziano zamykany we wnęce zlew porządkowy. Uzupełnieniem głównej funkcji budynku jest pomieszczenie gospodarcze zawierające pralnię oraz miejsce na składowanie czystej bielizny. Brudna bielizna będzie przechowywana w szafie znajdującej się w przedsionku, po prawej stronie od głównego wejścia. Na poddaszu znajduje się siedem pokoi z łazienkami, klatkę schodową i korytarz. Parter obiektu dostępny jest dla osób niepełnosprawnych. Wejścia do części sanitarnej zaprojektowano na poziomie terenu. Drugie wejście z poziomu terenu – od strony zadaszonego tarasu – prowadzi do sali kominkowej z aneksem kuchennym i poprzez korytarz do pokoi z łazienkami na parterze.

Budynek Domku Myśliwskiego jest budynkiem dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym. Przykryty dachem czterospadowym z lukarnami. Od strony północnej znajduje się wykusz oparty na filarach i przekrywający taras na parterze. Nad głównym wejściem do budynku znajduje się płyta balkonowa podparta filarami.

Budynek posiada następujące parametry techniczne:

powierzchnia zabudowy - 246,57 m²

powierzchnia użytkowa - 382,78 m²

w tym:

podstawowa - 235,96 m²

pomocnicza - 146,82 m²

kubatura - 1508,61 m³

wysokość - 9,65 m

długość - 18,00 m

szerokość - 15,00 m

Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe wylewane zbrojone, posadowione na gruncie nośnym na podkładzie z chudego betonu gr min. 10 cm poniżej poziomu przemarzania.

Ściany podziemne: zewnętrzne i wewnętrzne - bloczki betonowe - 24 cm.

Ściany nadziemne:

- zewnętrzne - pustak ceramiczny Porotherm - 25 cm,

- wewnętrzne konstrukcyjne - cegła Silka 25 cm,

- ściany działowe - cegła pełna - 12 cm.

Kominy: przewody wentylacyjne zgodnie z projektem instalacji, powyżej połąci dachowych kominy ocieplone wełną mineralną o gr. 5 cm i wykończone tynkiem cienkowarstwowym metodą lekką moką.

Stropy: nad parterem - strop żelbetowy monolityczny gr 16 cm.

Schody: schody żelbetowe wylewane.

Dach: dach czterospadowy, kopertowy o spadku 38° o konstrukcji drewnianej z lukarnami i wykuszem nadwieszonym nad tarasem na parterze.

Wieńce, nadproża i podciągi: wieńce żelbetowe wylewane, nadproża wylewane lub prefabrykowane z belek typu L19 zgodnie z projektem konstrukcji, podciągi - żelbetowe wylewane – wg konstrukcji.

5. Do zakresu obowiązków Operatora należeć będzie:

- 1) efektywne zarządzanie, administrowanie przekazanych pomieszczeń 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 pomieszczeniami, dotyczące utrzymania przekazanych pomieszczeń i wyposażenia w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia, uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz gwarantować działania obejmujące:
 - a) konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się w przekazanych pomieszczeniach przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
 - b) coroczne sporządzanie inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętów znajdujących się na wyposażeniu,
 - c) niezwłoczne informowanie o wszelkich awariach i uszkodzeniach,
 - d) przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów wszelkich urządzeń znajdujących się w

- przekazanych pomieszczeniach przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
- e) utrzymanie w należytym porządku sanitarnym i higienicznym przekazanych pomieszczeń, poprzez sprzątanie, odśnieżanie, mycie okien, drzwi,
 - f) ubezpieczenie przekazanych pomieszczeń i wyposażenia,
 - g) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji przekazanych pomieszczeń,
 - h) zawarcie stosownych umów na dostawę mediów i ich terminowe opłacanie,
 - i) archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z administrowaniem pomieszczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - j) prowadzenie obsługi księgowej z dostępem dla Koncesjodawcy w każdym czasie trwania umowy,
- 3) zachowanie obowiązku tajemnicy zawodowej obejmującej wszelkie informacje uzyskane w związku z administrowaniem przekazanych pomieszczeń, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy Koncesjodawcy,
 - 4) utrzymanie udostępnionych powierzchni w należytym stanie oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
 - 5) zatrudnienie w celu realizacji umowy, min. 3 osób na cały etat, w tym co najmniej 1 kobieta,
 - 6) Operator będzie odpowiedzialny za wszelkie naprawy wynikające z eksploatacji przekazanych pomieszczeń oraz uzupełnienie drobnego wyposażenia ruchomego wynikającego ze skutków eksploatacji,
 - 7) ponoszenie kosztów podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
 - 8) kontrola rzetelności i jakości wywiązywania się Operatora z warunków umowy zajmować się będzie Koncesjodawca,
 - 9) przygotowanie i przestrzeganie Regulaminu administrowania pomieszczeniami uwzględniającego wszystkie założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy, przedstawionego Koncesjodawcy po podpisaniu umowy koncesji,
 - 10) 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 VI "Wykorzystywanie walorów naturalnych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji", działanie 6.1 „Kultura”,
 - 11) współuczestniczenie w realizacji celów Projektu, który zakłada:
 - a) promocję projektu poprzez przyciągnięcie turystów,
 - b) wspieranie rozwoju lokalnego poprzez promocję zabytków znajdujących się w gminie,
 - c) stworzenie nowych, trwałych miejsc pracy,
 - d) poprawę ładu przestrzennego i estetyki okolicy,
 - e) utrwalanie zasobów dziedzictwa kulturowego w świadomości mieszkańców,
 - f) promocję walorów kulturowych Mazowsza, z wykorzystaniem nowoczesnych technologii,
 - g) zwiększenie dostępności obiektów zabytkowych poprzez ich wykorzystanie dla funkcji turystycznych, kulturalnych i edukacyjnych.

- 12) Koncesjonariusz może rozporządzać prawem do realizacji przedmiotu koncesji w zakresie wykraczającym poza opisane wyżej zasady, wyłącznie pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Koncesjodawcy.
- 13) działalność Operatora Zewnętrznego nie może zakłócać działalności Państwowego Zespołu Ludowego Pieśni i Tańca „MAZOWSZE”.

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 UMOWY KONCESJI:

1. Wniosek należy złożyć do dnia 02.12.2016 r. do godz. 10:00 w Państwowym Zespole Ludowym Pieśni i Tańca „MAZOWSZE” im. T. Sygietyńskiego, ul. Świerkowa 2, 05-805 Otrębusy, budynek Matecznik, sekretariat.
2. Otwarcie wniosków nastąpi w dniu 02.12.2016 r. o godz. 10:30 w Państwowym Zespole Ludowym Pieśni i Tańca „MAZOWSZE” im. T. Sygietyńskiego, ul. Świerkowa 2, 05-805 Otrębusy, budynek Pałac, p. 216.
3. Zainteresowany podmiot 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 zarządzania i efektywnego administrowania wyznaczonymi dla Operatora Zewnętrznego pomieszczeniami w budynku Domek Myśliwski w zabytkowym zespole pałacowo parkowym w Karolinie, w miejscowości Otrębusy, zrewitalizowanego w ramach projektu „Zabytkowy Park Mazowska Wizytówką Regionu” z dopiskiem "Nie otwierać przed 02.12.2016 r., do godz. 10:30" 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 poczty elektronicznej oraz faksu przy przekazywaniu następujących dokumentów:
 - a) pytania i wyjaśnienia dotyczące treści opisu,
 - b) wniosek o wyjaśnienie treści opisu,
 - c) wniosek o wyjaśnienia dotyczące oświadczeń i dokumentów,
 - d) wniosek Koncesjodawcy o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania wnioskiem oraz odpowiedź Kandydata,
 - e) zawiadomienie o odwołaniu postępowania,
 - f) zaproszenia na negocjacje,
 - g) informacji o zakończeniu negocjacji,

- h) zaproszenia do składania ofert,
 - i) informacji o zakończeniu postępowania.
3. Jeżeli Koncesyjodawca lub kandydat przekazują korespondencję za pomocą poczty elektronicznej lub faksu, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
 4. Korespondencja przesłana za pomocą poczty elektronicznej lub faksu po godzinach urzędowania zostanie zarejestrowana w następnym dniu pracy Koncesyjodawcy 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 Koncesyjodawcą i Kandydatami muszą być sporządzone w języku polskim.
 6. Do kontaktowania się z Kandydatami upoważnia się:
 - a) Beata Ratuska, tel. +48.22.208.81.32, fax +48.22.208.88.00, email: zp@mazowsze.waw.pl

VIII. TERMIN WYKONANIA KONCESJI:

Umowa koncesji zostanie zawarta na okres minimum 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 zdolność ekonomiczną i finansową.
 - 1.2. posiadają kwalifikacje techniczne lub zawodowe, w tym:
 - a) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie,
 - b) dysponuje potencjałem technicznym,
 - c) dysponują osobami zdolnymi do wykonywania przedmiotu koncesji.

Koncesyjodawca dokona oceny spełnienia warunków na podstawie oświadczenia Zainteresowanego podmiotu.

1.3. Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień. Koncesyjodawca dokona oceny warunku na podstawie oświadczenia Zainteresowanego podmiotu.

1.4. 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. Koncesyjodawca uzna, że warunek został spełniony jeżeli oferent w terminie wskazanym przez Koncesyjodawcę złoży aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału ZUS lub KRUS, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem wyznaczonego terminu.

1.5. 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

popęlnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego. Koncesjodawca uzna, że warunek został spełniony jeżeli oferent w terminie wskazanym przez Koncesjodawcę złoży aktualne dokumenty świadczące o niekaralności wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu wyznaczonego przez Koncesjodawcę.

1.6. Wobec podmiotów zainteresowanych nie otwarto likwidacji ani nie ogłoszono upadłości.

W przypadku podmiotów występujących wspólnie, powyższe warunki spełniają one wspólnie, za wyjątkiem warunku 1.4 i 1.5, 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

Oferent, 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 wyznaczonego przez Koncesjodawcę terminu na złożenie dokumentu,
2. aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału ZUS lub KRUS, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem wyznaczonego przez Koncesjodawcę terminu na złożenie dokumentu,
3. 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 wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu wyznaczonego przez Koncesjodawcę.

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:

- 1) nie otwarto likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem wyznaczonego przez Koncesjodawcę terminu na złożenie dokumentów,
- 2) 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 – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem wyznaczonego przez Koncesjodawcę terminu na złożenie dokumentów,
- 3) 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 - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed wyznaczonym przez Koncesjodawcę terminem na złożenie dokumentów,

4) 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. Koncesjodawca wymaga wniesienia wadium w wysokości 5.000- (pięć tysięcy) złotych, które należy wnieść przed terminem ustalonym dla składania ofert na konto Zamawiającego nr 89 1020 1026 0000 1102 0234 6971 z dopiskiem na przelewie „WADIUM” i oznaczyć: **Wyłonienie Operatora Zewnętrznych pomieszczeń w budynku Domku Myśliwskiego w zabytkowym zespole pałacowo parkowym w Karolinie, w miejscowości Otrębusy**

2. Wadium wnoszone w pieniądzu

Wadium wniesione przelewem na konto Zamawiającego uznane będzie za wniesione w terminie, jeżeli przed upływem terminu składania ofert zostanie zaksięgowane na koncie Zamawiającego.

Wadium wniesione w pieniądzu Zamawiający przechowuje na rachunku bankowym.

Potwierdzenie wniesienia wadium należy dołączyć do oferty

3. Wadium wnoszone w formie niepieniężnej

Wadium może być również wnoszone w:

- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 275 ze zm.)

Oryginał wadium wnoszonego w formie niepieniężnej musi być dołączony do oferty.

1. Zwrot wadium

- a) Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
- b) Wykonawcy, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy.

- c) Z zastrzeżeniem pkt d Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
- d) Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.
2. Brak dowodu wpłaty wadium skutkuje wykluczeniem Wykonawcy z postępowania a ofertę uznaje się za odrzuconą

XII. KRYTERIA OCENY OFERT:

Koncesjodawca dokona oceny ofert zgodnie z kryteriami i przyjętą punktacją:

1. **Wysokość opłaty za nocleg od jednej osoby - maksymalnie 40**
sposób obliczenia ceny będzie następujący:

waga: od 50 zł do 100 zł – 40 pkt
od 100 zł do 150 zł –20 pkt
od 150 zł – 10 pkt
2. **Wysokość miesięcznej opłaty koncesyjnej dla Koncesjonariusza – ilość punktów - maksymalnie 60**
waga: 5.000 złotych – 10 pkt
każdy dodatkowy tysiąc złotych – po 10 pkt za każdy 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)

Kwoty stanowiące podstawę do oceny ofert będą corocznie waloryzowane o wskaźnik inflacji podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego

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

Do oceny nie zostaną dopuszczone oferty, w przypadku gdy:

1. treść oferty nie spełnia warunków uzgodnionych podczas negocjacji,
2. oferta została złożona przez podmioty niezaprośzone 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 opłat podane w ofercie są mniejsze od wartości podanych przez Koncesjodawcę,
6. Oferent nie wyraził zgody na przedłużenie terminu związania ofertą,
7. Koncesjodawca posiada dowody, za pomocą których potrafi wykazać brak spełnienia przez Kandydata warunków udziału w postępowaniu,
8. złożenie przez Kandydata oferty stanowić będzie czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r., Nr 153, poz.1503 z późn. zm.),
9. treść oferty jest niezgodna z opisem warunków, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy koncesji na roboty budowlane lub usługi,
10. 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),
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 usługi - Załącznik nr 3,
4. Zaproszenie do negocjacji - załącznik nr 4,

Miejsce i data

ZATWIERDZAM

/-/