

Dodatkowe warunki pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego ogłoszonego na dzień 12 czerwca 2023 r. oraz istotne postanowienia, jakie powinna zawierać oferta na oddanie w dzierżawę nieruchomości składającej się z działki numer 1-151 o powierzchni 0,7047 ha, położonej w Kętrzynie przy ul. Obrońców Westerplatte 18, dla której prowadzona jest księga wieczysta OL1K/00028683/2 wraz ze znajdującym się na niej budynkiem o funkcji oświaty, nauki, kultury oraz sportu, przeznaczony na prowadzenie przedszkola niepublicznego.

I. Opis nieruchomości

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość o pow. 0,7047 ha, położona w Kętrzynie przy ul. Obrońców Westerplatte 18, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 151, obręb nr 1 miasta Kętrzyn, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OL1K/00028683/2 wraz ze znajdującym się na niej budynkiem o funkcji oświaty, nauki, kultury oraz sportu.
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 01.09.2023 r. do dnia 31.08.2033 r.
3. Pozostałe postanowienia zawarte zostały w Załączniku Nr 1 – projekcie umowy.

III. Cena wywoławcza

Wywoławczy miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości wynosi – **25 000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych)** brutto (w tym VAT 23%), w stosunku miesięcznym.

IV. Wadium

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium w wysokości **4 500,00 zł (słownie: cztery tysiące pięćset złotych)**, które należy wpłacić w pieniądzu na konto Urzędu Miasta w Kętrzynie nr 94 1240 5598 1111 0000 5032 0624 **w terminie do dnia 5 czerwca 2023 r.**, przy czym liczy się termin faktycznego wpływu wadium na konto Urzędu Miasta w Kętrzynie.

V. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać w formie pisemnej w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miasta w Kętrzynie 11-400 Kętrzyn, ul. Wojska Polskiego 11, w **terminie do dnia 5 czerwca 2023 r.**, do godz. 14.30, w zamkniętej kopercie z napisem „Przetarg na dzierżawę nieruchomości przy ul. Obrońców Westerplatte 18 w Kętrzynie z przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola niepublicznego”.

VI. Otwarcie ofert

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **12 czerwca 2023 r. o godzinie 9.00 w sali nr 108** w Urzędzie Miasta w Kętrzynie. Wyboru oferty dokona nie później niż w ciągu 7 dni od daty otwarcia ofert Komisja Przetargowa powołana Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kętrzyna.

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) prowadził przedszkole (był organem prowadzącym) przez okres nie krótszy niż 5 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 magisterskie z przygotowaniem pedagogicznym,
 - b) posiada staż pracy w zawodzie nauczyciela wychowania przedszkolnego minimum 5 lat,
 - c) 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 2021 r. poz. 1762 z późn. zm.) ani nie toczy się przeciwko niemu postępowanie dyscyplinarne,
 - d) zajmowała przez okres nie krótszy niż 5 lat w ciągu ostatnich 8 lat przed terminem składania ofert stanowisko dyrektora przedszkola lub zastępcy dyrektora przedszkola ds. pedagogicznych.
2. Nie były karane za przestępstwo popełnione umyślnie ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślnie 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 2021 r., poz. 289 z późn. zm.) (w przypadku osoby prawnej wymóg ten dotyczy urzędującego członka jej organu zarządzającego lub nadzorczego).
 4. Nie były i nie pozostają na dzień złożenia oferty w sporze sądowym z Gminą Miejską Kętrzyn (w przypadku osób fizycznych warunek dotyczy także małżonka).
 5. Nie posiadają na dzień złożenia oferty zaległości podatkowych oraz innych wymagalnych zobowiązań finansowych wobec Gminy Miejskiej Kętrzyn, 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 2:
 - 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 1982 r. Karta Nauczyciela (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1762 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 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów

publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 289 późn. zm.) - (w przypadku osoby prawnej wymóg ten dotyczy urzędującego członka jej organu zarządzającego lub nadzorczego),

- f) oświadczenie, że oferent nie był i nie pozostaje na dzień złożenia oferty w sporze sądowym z Gminą Miejską Kętrzyn (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 Gminy Miejskiej Kętrzyn 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, wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert przez podmiot prowadzący ewidencję, o której mowa w art. 168 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1082 z późn. zm.), 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 do spraw pedagogicznych,
 - c) świadectwo pracy lub zaświadczenie dokumentujące staż pracy w zawodzie nauczyciela wychowania przedszkolnego,
 - 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 2021 r. poz. 1082 z późn. 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 2020 r. poz. 1289 z późn. zm.),
 - 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 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1604).
3. Brak w ofercie któregokolwiek z wymienionych wyżej elementów (pkt 1-2) powoduje niezakwalifikowanie oferty do części niejawnej przetargu.

IX. Kryteria oceny ofert

1. Wartość miesięcznego czynszu – 50%

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

$$C = Co \times 50 / Cmax, \text{ gdzie:}$$

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

Co - miesięczny czynsz brutto (wraz z podatkiem VAT) oferty ocenianej;

Cmax - najwyższy miesięczny czynsz brutto (wraz z podatkiem VAT) zaoferowany w nieodrzuconych ofertach złożonych w przetargu;

50 – 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 – 50%

Maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów w kryterium *Koncepcja prowadzenia przedszkola (K)* wynosi 50 punktów.

X. Sposób wyboru oferty

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

$$P = C + K, \text{ gdzie:}$$

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 16 sierpnia 2023 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 16 sierpnia 2023 r.** wpłacone wadium nie ulega zwrotowi i przepada.
5. Zastrzeżenie: Burmistrzowi Miasta Kętrzyna przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
6. Szczegółowych informacji w sprawie:
 - a) procedury przetargowej udziela Wydział Zarządzania Majątkiem, Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta w Kętrzynie przy ul. Wojska Polskiego 11, pokój nr 203, tel. 89-752-05-41, w godzinach pracy urzędu;
 - b) warunków przetargu w zakresie prowadzenia przedszkola udziela Wydział Edukacji, Kultury i Sportu Urzędu Miasta w Kętrzynie przy ul. Wojska Polskiego 11, pokój nr 301, tel. 89-752-573, w godzinach pracy urzędu.
7. Oferenci przed złożeniem ofert mają prawo zapoznać się ze stanem przedmiotu dzierżawy **w dniu 22 maja 2023 r. w godzinach od 09:00 do 10:00.**

Kętrzyn, dnia 09 czerwca 2023 r.

Zatwierdzam:

Burmistrz Miasta Kętrzyn
/-/ Ryszard Niedziółka

Sporządziły:
Monika Ścibek
Podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami
Milena Wilczyńska
Inspektor ds. oświaty