

Wyszków, 16 lutego 2022 r.

DEA/217/23/2022/MD

Dotyczy: Przetargu pisemnego nieograniczonego w przedmiocie:

DZIERŻAWA DWÓCH BUDYNKÓW PARTEROWYCH SPZZOZ W WYSZKOWIE W CELU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W ZAKRESIE USŁUG MEDYCZNYCH – BADAŃ REZONANSU MAGNETYCZNEGO – nr procedury: DEZ/A/14/2022

1. Zastrzeżenia do Załącznika nr 1 do Specyfikacji tj. Wzoru Umowy dzierżawy nr DEZ/A/14/2022:  
a) § 2 ust. 3 Umowy – wnosimy o usunięcie tego zapisu z Umowy – umowa z NFZ nie może być warunkiem udziału w postępowaniu i skuteczności trwania stosunku dzierżawy. Wskazujemy, iż zgodnie z Zarządzeniem Nr 18/2017/DSOZ Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia z dnia 14 marca 2017 r. w sprawie warunków postępowania dotyczącego zawierania umów o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej (NFZ.2017.18), aby uzyskać umowę na diagnostykę z NFZ trzeba posiadać tytuł prawny do pomieszczeń w których realizuje się kontrakt z NFZ. W związku z powyższym zapisy zawarte w § 2 ust. 3 Umowy dzierżawy należy uznać za zapisy ograniczające konkurencję, przejrzystość a wręcz uniemożliwiające złożenie oferty oferentom nie posiadającym ważnej umowy.

Wydzierżawiający dokonuje modyfikacji § 2 ust. 3 umowy

Dzierżawca ubiegający się o zamówienie zobowiązany jest do zawarcia umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonywanie badań rezonansu magnetycznego w terminie do 3 miesięcy od dnia podpisania umowy, oraz jej utrzymanie przez cały okres obowiązywania umowy.

b) § 7 ust. 1 Umowy – wnosimy o dopisanie, iż w przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn określonych w tym ustępie, Wydierżawiający zobowiązany będzie do zwrotu Dzierżawcy poniesionych przez Dzierżawcę nakładów poczynionych na modernizację, remonty i uruchomienie pracowni rezonansu magnetycznego zgodnie z przedłożonymi przez Dzierżawcę fakturami wskazującymi koszty, które poniósł;

Zgodnie z umową

c) § 7 ust. 1 lit. c oraz lit. d Umowy – wnosimy o usunięcie tych zapisów z Umowy – przepisy prawa polskiego statuują zasady następstw prawnych i jako takie co do zasady nie mogą stanowić podstawy zakończenia stosunku dzierżawy zawartego na czas oznaczony, czyli następcą prawny Wydierżawiającego lub Dzierżawcy w razie wystąpienia jednej z okoliczności wskazanych w § 7 ust. 1 lit. c oraz lit. d Umowy wstępuje w miejsce Wydierżawiającego lub Dzierżawcy, co jednocześnie oznacza przejście na te podmioty wszelkich praw i obowiązków wynikających ze stosunku dzierżawy;

Zamawiający dokonuje modyfikacji:

§ 7 ust. 1 lit c i d zostają wykreślone

d) § 7 ust. 1 lit. g Umowy – wnosimy o usunięcie tego zapisu z Umowy – zapis ten jest niedookreślony w swojej treści przez co pozostawia zbyt dużą swobodę Wydierżawiającemu do rozwiązania umowy;

§ 7 ust. 1 lit. g – pozostaje bez zmian

e) § 7 ust. 2 Umowy – wnosimy o usunięcie tego zapisu z Umowy – okoliczność ciągłości ważnej umowy z NFZ jest całkowicie niezależna od żadnej ze Stron Umowy; żadna ze Stron Umowy nie ma wpływu na fakt czy i na jakich warunkach NFZ ogłosi przyszłe konkursy;

§ 7 ust. 2 pozostaje bez zmian z zastrzeżeniem § 2 art. 3

f) § 7 ust. 3 Umowy – wnosimy o usunięcie tego zapisu z Umowy – brzmienie tego zapisu umownego jest niezgodne z art. 456 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2021.1129) wskazującego, iż: Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu;

§ 7 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

W razie wystąpienia istotnej okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wyzierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wyzierżawiający może od umowy odstąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

g) Wnosimy również o zmianę zapisów § 7 ust. 1 Umowy wskazującego na możliwość rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym we wskazanych sytuacjach. Wskazujemy, iż pracownia rezonansu magnetycznego posiada bardzo drogi i duży gabarytowo sprzęt. Nie ma więc realnej możliwości natychmiastowego zaprzestania działalności pracowni z uwagi na zainstalowany w niej sprzęt. Ponadto potrzebny jest też czas niezbędny na znalezienie nowego miejsca celem bezpiecznego przechowania sprzętu. Z uwagi na powyższe wnosimy o zmianę zapisu poprzez wskazanie, iż w przypadkach określonych w § 7 Umowy Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia wypowiedzenia Dzierżawcy;

§ 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia w przypadkach nienależytego wykonywania umowy dzierżawy określonych poniżej po uprzednim pisemnym wezwaniu dzierżawcy do należytego wykonywania umowy i zaprzestania naruszeń w terminie co najmniej 1 miesiąca i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

h) Umowa jest bardzo jednostronna, nie zawiera żadnej możliwości wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę, dlatego też w powołaniu na art. 637 ust. 3 k.c. w zw. z art. 694 kc wnosimy o dodanie zapisów umożliwiających rozwiązanie umowy przez Dzierżawcę z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Wyzierżawiającego w przypadku zaistnienia przyczyny uniemożliwiającej dalsze świadczenie usług w postaci wykonywania badań rezonansu magnetycznego lub, gdy dalsze trwanie dzierżawy stanie się dla Wyzierżawiającego bezcelowe. W przypadku takim Wyzierżawiający zobowiązany będzie do zwrotu Dzierżawcy poniesionych przez Dzierżawcę nakładów poczynionych na uruchomienie pracowni rezonansu magnetycznego zgodnie z przedłożonymi przez Dzierżawcę fakturami wskazującymi koszty, które poniósł.

W § 7 dodajemy ust. 5 który otrzymuje brzmienie:

Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

## 2. Zastrzeżenia do Specyfikacji Warunków Pisemnego Przetargu nieograniczonego.

a) Część 4 pkt 5 – ogłoszony przetarg dotyczy dzierżawy, przedkładanie więc cennika na wykonywanie usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego dla pacjentów hospitalizowanych w SPZZOZ w Wyszkowie, nie ma uzasadnienia w tym sianie rzeczy, tym bardziej, iż w Części VII: Kryteria oceny ofert wskazano, że jedynym kryterium jest oferowana wartość miesięczna czynszu dzierżawnego.

Zgodnie z zapisami Specyfikacji Warunków Pisemnego Przetargu Nieograniczonego

## 3. Zastrzeżenia do Ogłoszenia o przetargu.

a) Pkt 6 – jak już wskazano powyżej nie ma możliwości przedłożenia umowy, której nie posiada żaden z potencjalnych Oferentów, gdyż jak już wskazano powyżej warunkiem niezbędnym uzyskania umowy na diagnostykę z NFZ jest posiadanie tytułu prawnego do pomieszczeń w których realizowany będzie kontrakt z NFZ;

pkt. 6 Ogłoszenia otrzymuje brzmienie:

Dzierżawca ubiegający się o zamówienie zobowiązany jest do zawarcia umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonywanie badań rezonansu magnetycznego w terminie do 3 miesięcy od dnia podpisania umowy, oraz jej utrzymanie przez cały okres obowiązywania umowy.

Poza w/w wnosimy o zmianę wysokości opłat z tytułu dzierżawy: czynsz dzierżawny w wysokości maksimum 45 zł brutto za 1 m2miesięcznie. Opłaty za podatek od nieruchomości – płatny dodatkowo, centralne ogrzewanie – płatne dodatkowo, według zużycia, ochrona – Wizja V sama zawrze umowę, obiór odpadów komunalnych – Wizja V sama zawrze umowę. (ogłoszenie o przetargu oraz umowa dzierżawy – punkt 4, podpunkt 4.9).

Pozostałe zapisy Specyfikacji Warunków Pisemnego Przetargu Nieograniczonego wraz z załącznikami pozostają bez zmian.

  
DIREKTOR  
Gminnego Publicznego Zespołu  
Zakładów Opieki Zdrowotnej  
w Wyszkowie  
Tomasz Boroński