

Wyszków, dnia 5 maja 2022 r.

Dotyczy: Przetargu pisemnego nieograniczonego w przedmiocie:
„DZIERŻAWA DWÓCH BUDYNKÓW PARTEROWYCH SPZZOZ W WYSZKOWIE W CELU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI USŁUG MEDYCZNYCH W ZAKRESIE BADAŃ REZONANSU MAGNETYCZNEGO” – nr procedury: DEZ/A/51/2022

Pytanie nr 1:

§7 ust. 2 „...***W przypadku braku udokumentowania starania się i pozyskania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia przez Dzierżawcę niniejsza umowa ulega rozwiązaniu***” – zapis ten pozostawia zbyt wiele możliwości interpretacji. Sformułowanie „i pozyskania” może sugerować, iż mimo wszelkich udokumentowanych starań Dzierżawcy w celu pozyskania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, ostatecznie nie uzyskanie takiego kontraktu (nie z winy Dzierżawcy) może spowodować rozwiązanie umowy. Sformułowanie „i pozyskania” powinno być zastąpione sformułowaniem „w celu”, tak żeby istota i pierwotny zamysł zapisu nie uległy zmianie, jednocześnie eliminując mnogość interpretacji.

Pytanie nr 2:

§7 ust. 4 „ ***W terminie 30 dni od zakończenia prac budowlanych i adaptacyjnych oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu protokołu obejmującego zakres wykonanych prac i wartość nakładów potwierdzonych fakturami oraz oświadczeń Wykonawców robót o uregulowaniu przez Dzierżawcę w całości zobowiązań wobec nich z tytułu zleconych prac adaptacyjno remontowych.***” – zapis ten stoi w sprzeczności z zasadą tajemnicy handlowej zarówno wykonawców robót jak i Dzierżawcy. Co za tym idzie, przedstawienie faktur może być niemożliwe z uwagi na zachowanie ww. tajemnicy handlowej.

Wydzierżawiający dokonuje modyfikacji § 7

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
 - b) Dzierżawca dokonuje, bez zgody Wydzierżawiającego, zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,
 - c) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje prowadzenia działalności niezgodnej z zapisami umowy,
 - d) Dzierżawca, bez zgody Wydzierżawiającego, odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,
 - e) gdy zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja Dzierżawcy.
2. Dzierżawca może rozwiązać umowę w przypadku, gdy:
 - a) zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej,
 - b) ogłosi upadłość lub likwidację.
3. Dzierżawca deklaruje, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie dążył do pozyskania i kontynuacji umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenie

usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego. W przypadku braku udokumentowania starania się w celu pozyskania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia przez Dzierżawcę niniejsza umowa ulega rozwiązaniu.

4. W przypadku rozwiązania umowy na warunkach określonych w § 7 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 poniesione nakłady remontowe i adaptacyjne oraz kaucja, o której mowa w § 5 ust. 1 przechodzą na własność Wydierżawiającego.
5. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy Wydierżawiający może od umowy odstąpić w terminie 6 miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W tym przypadku zobowiązany jest zwrócić Dzierżawcy koszty z tytułu poniesionych nakładów na remont i adaptację budynków pomniejszone proporcjonalnie do okresu trwania umowy w przeliczeniu na miesiące.
6. W terminie 30 dni od zakończenia prac remontowych i adaptacyjnych oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydierżawiającemu oświadczenia obejmującego zakres wykonanych prac i wartości nakładów w podziale na roboty budowlane, instalacje elektryczne i instalacje sanitarne. Oświadczenie powinno zawierać realne wartości nakładów odpowiadające wykonanym pracom.
7. Dzierżawca przedstawia Wydierżawiającemu oświadczenia Wykonawców o uregulowaniu przez Dzierżawcę w całości zobowiązań wobec Wykonawców z tytułu zleconych i wykonanych prac remontowo-adaptacyjnych, o których mowa w ust. 6.
8. Wydierżawiający zastrzega, że w przypadku przedstawienia przez Dzierżawcę w swoim oświadczeniu niezgodnych z prawdą zakresów wykonanych prac i odbiegających wartości nakładów od poziomu rzeczywistego wystąpi do Dzierżawcy o pisemne wyjaśnienie, a w przypadku braku wyjaśnień zleci sporządzenie ekspertyzy kosztorysowej prac i nakładów zrealizowanych niezależnemu rzeczoznawcy budowlanemu.
9. Koszt sporządzenia ekspertyzy, o której mowa w ust. 8 będzie sfinansowany z kaucji wniesionej przez Dzierżawcę.
10. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.

Pytanie nr 3:

§ 7 ust. 2 Umowy – wnosimy o zmianę zdania „W przypadku braku udokumentowania starania się i pozyskania kontraktu z Narodowym funduszem Zdrowia przez Dzierżawcę niniejsza umowa ulega rozwiązaniu” na treść: „W przypadku braku udokumentowania starania się w celu pozyskania kontraktu z Narodowym funduszem Zdrowia przez Dzierżawcę niniejsza umowa ulega rozwiązaniu”

Pytanie nr 4:

§ 7 ust. 4 Umowy – wnosimy o wykreślenie treści „oraz oświadczeń Wykonawców robót o uregulowaniu przez Dzierżawcę w całości zobowiązań wobec nich z tytułu zleconych prac adaptacyjno remontowych”. Dokonanie zapłaty za remonty, których nie zleca Wydierżawiający i za które Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności nie może być przedmiotem zobowiązania. Ceny dokonywanych remontów są tajemnicą przedsiębiorstwa zarówno Dzierżawcy jak i Wykonawców robót;

Wydierżawiający dokonuje modyfikacji § 7 zgodnie z odpowiedzią w zapytaniu nr 1 i 2

Pytanie nr 5:

§ 8 ust. 2 Umowy – wnosimy o zmianę z „300 % stawki” na „150 % stawki”

Zgodnie z zapisami Specyfikacji Warunków Pisemnego Przetargu Nieograniczonego.

Pytanie nr 6:

Zastrzeżenia do Ogłoszenia o konkursie z dnia 25.04.2022 r.

pkt 4 – wnosimy o zmianę stawki czynszu dzierżawnego z wysokości minimum 50,00 zł netto za 1m² miesięcznie, na minimum 45,00 zł netto za 1m² miesięcznie.

Zgodnie z zapisami w Ofercie.

Jednocześnie Wydierżawiający przedstawia zmodyfikowany wzór umowy oraz dokumentację projektową termomodernizacji budynków.

DIREKTOR
Samodzielnego Publicznego Zespołu
Zakładów Opieki Zdrowotnej
w Wyszkowie

Tomasz Boroński