Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej
w Hrubieszowie
ul. Piłsudskiego 11, 22-500 Hrubieszów, e-mail
sekretariat@spzozhrubieszow.pl
REGON 000308376, NIP 919-15-17-717
konto bankowe: BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA
40 1540 1144 2001 6441 9033 0001
Sekretariat tel. 84-696-32-96, fax 84-69-70-686
Tel. Centrala 84-696-26-11 do 14

Hrubieszów, dnia 25.06.2025 r.

Odpowiedzi na pytania do

przetargu pisemnego:

NA WYNAJEM POMIESZCZEŃ O POWIERZCHNI 216,87 m2 USYTUOWANYCH W BUDYNKU B2 SAMODZIELNEGO PUBLICZNEGO ZESPOŁU OPIEKI ZDROWOTNEJ W HRUBIESZOWIE PRZY UL. PIŁSUDSKIEGO 11, 22-500 HRUBIESZÓW, Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE PRACOWNI REZONANSU MAGNETYCZNEGO

Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie informuje, iż w w/w przetargu wpłynęły pytania i zamieszcza ich treść wraz z odpowiedziami.

1. Czy Wynajmujący/Organizator Przetargu dopuszcza następujące zmiany:

1.1.
W pkt 3.2 – wykreślenie zapisu (w umowie najmu ten sam zapis pkt.7.3)

Uzasadnienie: Najemca prowadzi ponad 30 pracowni diagnostycznych zlokalizowanych min. na terenach szpitali i organizacyjnie dostosujemy się do potrzeb regionu. Badania MR wykonywane są w większości w trybie planowym, planujemy pracę w trybie dziennym, jednak na potrzeby badań cito, uzgodnimy ze Szpitalem tryb postępowania.

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.2.

W pkt. IV 2. – Najemca w terminie 4 mc od podpisania umowy najmu dopisania pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii o celowości inwestycji.

Uzasadnienie:
Zgodnie z art. 95d ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych, podmioty wykonujące działalność leczniczą, zamierzające wykonywać działalność leczniczą oraz zamierzające utworzyć podmiot leczniczy, występują z wnioskiem do wojewody albo ministra właściwego do spraw zdrowia, zwanego dalej „organem wydającym opinię", o wydanie opinii o celowości inwestycji: 1) polegającej na utworzeniu na obszarze województwa:
a) nowego podmiotu leczniczego,
b) nowych jednostek lub komórek organizacyjnych zakładu leczniczego podmiotu leczniczego,

2) innej niż inwestycja określona w pkt 1, dotyczącej wykonywania działalności leczniczej polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych - której wartość kosztorysowa na dzień złożenia wniosku przekracza 2 mln zł

Odpowiedź: Wynajmujący nie wyraża zgody na proponowane zmiany.

1.3.
Do zmiany pkt. V.2 (w umowie najmu § 9 1.2)– zmienny składnik najmu z 1% przychodów na max.0,3 %

Uzasadnienie:
Rosnące koszty związane z pracami budowlanymi oraz obecnymi kosztami sprzętu, wynagrodzeń medycznych powodują, że pracownie diagnostyczne są bardzo wymagające w kontekście utrzymaniowym. Najemca, zainwestuje w powierzchnię szpitalu dostosowując ja do wymogów pracowni rezonansu/inwestycja w obcy środek trwały, doposaży pracownie w 1,5T system rezonansu magnetycznego wraz z automatyczną strzykawką, odpowiedni cewkami do badań ortopedycznych, sieć, stacje medyczne i inne co ma wpływ na bardzo duże koszty inwestycji.

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.4.
Czy Wynajmujący dopuszcza przedłużenie składania ofert do dnia 15.07.2026

Uzasadnienie:
Najemca przy podejmowaniu tego typu decyzji inwestycyjnych jest zobowiązany uzyskać zgody właścicieli, co powoduje w okresie urlopowym znaczne trudności.

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.5.
Czy Wynajmujący dopuszcza umieszczenie zapisu do umowy najmu, o możliwości nie skrępowanego dostępu do przedmiotu najmu Najemcy przez cały okres trwania umowy przez 24h 7 dni w tygodniu.
Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.6.
– dopisanie zobowiązania Wynajmującego do zawarcia aneksu w określonym w umowie terminie, jeżeli okaże się, że zostały zidentyfikowane problemy z przedmiotem najmu po zawarciu umowy.

Uzasadnienie:
§ 1 ust 9 odnosi się tylko do sytuacji, kiedy w wyniku zidentyfikowania problemów z przedmiotem najmu powstanie konieczność uzyskania stosownych zgód, opinii itp. Nie odnosi się do sytuacji, kiedy będzie konieczna jedynie współpraca z Wynajmującym bez konieczności uzyskiwania zgód, opinii itp. Wynajmujący powinien być zobowiązany do zawarcia stosownego aneksu w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia problemu Wynajmującemu przez Najemcę wraz z wyczerpującym opisem propozycji rozwiązania problemu.

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.7.
§ 1 ust 4 w zw. z § 1 ust. 9 – Czy wynajmujący dopuszcza aby w związku z koniecznością uzyskania stosownych zgód i opinii, termin rozpoczęcia działalności uległ automatycznemu przedłużeniu o czas jaki upłynie do uzyskania tych zgód, opinii itp.

Odpowiedź: Nie.

1.8.

Kary umowne – czy wynajmujący wyrazi zgodę na ograniczenie łącznej wysokości kar umownych jakie mogą zostać nałożone na Najemcę do wysokości 30% stawki stałego czynszu brutto?

Uzasadnienie:
Obecnie kary umowne są określone w kwocie rażąco wygórowanej np. 20krotność stawki stałego czynszu brutto. Celem kary umownej jest rekompensata poniesionej przez Wynajmującego szkody a nie jest to źródło zysku.

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.9.

Wypowiedzenie umowy- Czy Wynajmujący dopuszcza możliwość zmniejszenia przypadków, kiedy Wynajmujący może wypowiedzieć umowę do naprawdę ważnych powodów.

Uzasadnienie:
Aktualnie umowa zawiera ponad 30 sytuacji, kiedy Wynajmujący może wypowiedzieć umowę Najmu. Bardzo często ten sam obowiązek jest zabezpieczony obowiązkiem zapłaty kary umownej oraz możliwością wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego. Umowa ma być zawarta na okres lat 10 ale przy tak szerokiej możliwości wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego, praktycznie w każdej chwili, powstaje ryzyko, że umowa zostanie rozwiązania wcześniej. Najemca inwestując znaczne kwoty pieniędzy w nieruchomość Wynajmującego chce mieć możliwość odzyskania ich w trakcie prowadzenia działalności. Ilość przypadków, kiedy może dojść do wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego nie daje pewności czasu trwania tej umowy. Warto zauważyć, że umowa może zostać rozwiązania np. z powodu naruszenia obowiązku dbania o estetykę i wystrój zewnętrzny. Jest to tak nieokreślona sytuacja, że daje Wynajmującemu możliwość rozwiązania umowy praktycznie w każdej chwili. Albo wyrządzenie szkody Wynajmującemu uprawiania go do wypowiedzenia umowy, mimo że Wynajmujący ma zagwarantowane uprawnienie do usunięcia szkody na koszt Najemcy o także możliwość zaspokojenia się z kaucji. Najemcy zależy na trwałości umowy Najmu zatem wnioskuje o ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy do naprawdę ważnych powodów a nie do każdego nawet drobnego uchybienia.

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.10.

Czy Wynajmujący przewiduje wprowadzenie do umowy postanowień na mocy których wypowiedzenie umowy będzie możliwe w terminie np. 14 dni od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego wypowiedzenie umowy.

Uzasadnienie:
Najemcy zależy na trwałości stosunku najmu. Obecnie nie ma żadnych ograniczeń w jakim terminie Wynajmujący może skorzystać z możliwości wypowiedzenia umowy. To powoduje niepewność po stronie Najemcy. Najemca chciałby uniknąć sytuacji, kiedy Wynajmujący wypowie umowę np. po upływie dwóch lat od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających wypowiedzenie umowy.

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany.

1.11.

§ 8 ust. 3 Czy Wynajmujący doprecyzuje, że płatność za opłaty eksploatacyjne następuje w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury?

Uzasadnienie:
Obecnie płatność ma nastąpić w terminie 14 dni od dnia wystawienia i doręczenia faktury. To są dwa różne dni co powoduje, że nie wiadomo od którego z tych dni należy liczyć termin płatności. Umowa powinna być precyzyjna, Standardowo do umów wpisuje się płatność w terminie 14 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Odpowiedź: Wynajmujący wyjaśnia, że płatność ma nastąpić w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.

1.12.

Czy Wynajmujący dopuszcza zmianę zapisu w pkt. V, 5) c) koncepcja będzie zawierała przykładowe wizualizacje przedmiotu najmu obrazujące oferowany standard aranżacji pomieszczeń, oraz usunie pkt. d)

Uzasadnienie:
koncepcja będzie zawierała wskazanie powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji

Odpowiedź: Wynajmujący nie zgadza się na proponowane zmiany