

WSZYSCY ZAINTERESOWANI OFERENCI
Odpowiedzi na pytania

**Dotyczy ogłoszenia pisemnego przetargu ofertowego dot. dzierżawy gruntu
zabudowanego budynkiem stacji dializ z dn. 05.11.2021r.**

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Szamotułach informuje, że wpłynęły następujące zapytania odnośnie treści dotyczących przedmiotu dzierżawy, na które Zamawiający udziela poniższych odpowiedzi:

Pytanie nr 1

Czy każdorazowo kiedy w ogłoszeniu przetargu, regulaminie przetargu, projekcie umowy oraz formularzu ofertowym jest mowa o „udzielaniu świadczeń zdrowotnych z zakresu nefrologii” należy rozumieć przez to, że ogłaszający przetarg miał na myśli prowadzenie poradni nefrologicznej?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach pod sformułowaniem „udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu nefrologii” miał na myśli świadczenie usług z zakresu dializoterapii oraz poradni nefrologicznej.

Pytanie nr 2

Punkt IV ust. 1 lit. i Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego mówi, że w przetargu mogą wziąć udział oferenci, którzy spełnili następujące warunki: „zaoferują miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości nie niższej niż 31.000,00 zł brutto dzierżawionej powierzchni tj. gruntu zabudowanego budynkiem, powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.”

Prosimy o potwierdzenie, że wskazana kwota brutto w wysokości 31.000,00 zł zawiera należny podatek VAT i usunięcie z pkt I sformułowania „powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT”. Dodatkowo w regulaminie i projekcie umowy wskazuje się czynsz za dzierżawę gruntu zabudowanego budynkiem, natomiast w formularzu ofertowym (załącznik nr 2) oczekuje się wskazania miesięcznych stawek czynszu oddzielnie w zakresie budynku i oddzielnie w zakresie gruntu i ich sumowanie. Z uwagi na to, że przedmiotem przetargu jest grunt zabudowany budynkiem (jako całość) czy konieczne jest wskazywanie przez oferentów części składowych czynszu odrębnie dla gruntu i budynku, czy wystarczy wskazanie jednak kwoty za całość przedmiotu dzierżawy.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach potwierdza, iż wskazana kwota w wysokości 31.000,00 zł jest kwotą brutto. Zapis „powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT” zostanie usunięty. Dodatkowo SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż w formularzu ofertowym wystarczy wskazać

kwoty za całość przedmiotu dzierżawy. Formularz ofertowy zostanie odpowiednio zmieniony i udostępniony do pobrania.

Pytanie nr 3

Projekt umowy:

§ 3 ust. 2 lit. k „Dzierżawca jest również zobowiązany do przeprowadzenia bieżących napraw i konserwacji, w tym napraw dachu itp.”

Proponujemy dopisać „w tym napraw dachu z wyłączeniem przypadków jego uszkodzeń powstałych w wyniku działań Wydierżawiającego lub jego dostawców”. W szczególności, że w pkt IV ust. 13. Dopuszcza się możliwość montażu paneli fotowoltaicznych, co powoduje, że Wydierżawiający powinien przejąć na siebie pełną odpowiedzialność za stan oraz bieżącą konserwację dachu w obszarze obejmowanym przez panele.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach wyraża zgodę na dodanie zapisu „z wyłączeniem przypadków jego uszkodzeń powstałych w wyniku działań Wydierżawiającego lub jego dostawców”

Pytanie nr 4

§3 ust. 2 lit. e „Dzierżawca zobowiązuje się do kierowania pacjentów leczonych w stacji dializ do leczenia chorób niezwiązanych z przewlekłą niewydolnością nerek do poradni i pozostałych komórek szpitala Wydierżawiającego”

Pacjent ma ustawowe prawo w zakresie wyboru świadczeniodawcy, kierowanie pacjentów do konkretnego podmiotu leczniczego może stanowić naruszenie praw pacjenta – proponujemy wykreślenie tego punktu z umowy.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach wyraża zgodę na wykreślenie niniejszego punktu z projektu umowy.

Pytanie nr 5

§4 ust. 4 lit. b „Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu: kosztów ewentualnych świadczeń medycznych, diagnostycznych i innych udzielanych pacjentom Stacji Dializ przez inne komórki organizacyjne Wydierżawiającego”

Świadczenie medyczne, które są gwarantowane w ramach ubezpieczenia powinny być udzielane pacjentom bez dodatkowych opłat. Prosimy o wyjaśnienie czy zapisy par. 4 ust. 4 lit. b dotyczą świadczeń niewymienionych w koszyku świadczeń gwarantowanych np. konsultacji realizowanych przez Wydierżawiającego na zlecenie Dzierżawcy na podstawie oddzielnej umowy?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż zapisy par. 4 ust. 4 lit. b dotyczą świadczeń niewymienionych w koszyku świadczeń gwarantowanych, (np. konsultacje realizowane przez Wydierżawiającego na zlecenie Dzierżawcy na podstawie oddzielnej umowy).

Pytanie nr 6

Projekt umowy

§3 ust. 2 lit. h „Dzierżawca zobowiązuje się do: przeprowadzania wszelkich niezbędnych i bieżących napraw i remontów budynku oraz dostosowania go do aktualnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz wymogów sanitarnych”

§3 ust. 2 lit. i „Dzierżawca zobowiązuje się do: uzyskania pisemnej zgody od Wydierżawiającego

na wszelkie wykonywane roboty budowlane związane z remontami, modernizacją i przebudową obiektu, zgodnie z zapisami o których mowa w §9 ust.1”

§9 ust. 1 „Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy niezależnie od kwalifikacji formalno-prawnej, winny uzyskać akceptacje Wydzierżawiającego i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach”

Pytanie: par. 3 ust. 2 lit. h obliguje Dzierżawcę do przeprowadzenia prac remontowych budynku, bez zgody Wydzierżawiającego. Natomiast zarówno par. 3 ust. 2 lit. i jak i par. 9 ust. 1 wskazują, że prace związane z remontami wymagają pisemnej zgody od wydzierżawiającego oraz jego akceptacji.

Prosimy o doprecyzowanie jakiego rodzaju prace remontowe do których zobligowany jest dzierżawca wymagają każdorazowej zgody Wydzierżawiającego? Czy można uznać że zgody wymagają tylko prace ingerujące w bryłę i konstrukcję budynku?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż zgody wymagają tylko prace ingerujące w bryłę i konstrukcję budynku.

Pytanie nr 7

Projekt umowy:

§12 ust. 1 „W przypadku naruszenia istotnych postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający ma prawo naliczenia kar umownych:

a) w przypadku niepoinformowania Wydzierżawiającego o okolicznościach, o których mowa w §3 ust. 2 a) Wydzierżawiający naliczy karę umowną w wysokości 50.000,00 zł”

Z uwagi na fakt, że oferent będzie rozliczał się bezpośrednio z NFZ nie ma obiektywnego uzasadnienia do pozostawienia tego typu zapisu w treści umowy. Dodatkowo trudno ocenić, jakie okoliczności zagrażające ciągłości świadczeń powinny zostać zaraportowane a brak zgłoszenia jest usankcjonowany bardzo wysoką karą finansową.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż wyraża zgodę na wykreślenie niniejszego zapisu.

Pytanie nr 8

Projekt umowy:

§14 ust. 1 „Strony dopuszczają możliwość renegotiacji warunków umowy w przypadku zaistnienia istotnych okoliczności wpływających na stan jej realizacji, a których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.”

Proszę o doprecyzowanie czy powyższy zapis dotyczy możliwości wypowiedzenia czynszu?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż niniejszy zapis nie dotyczy renegotiacji warunków umowy, które stanowiły kryterium wyboru ofert.

Pytanie nr 9

Projekt umowy:

§14 ust. 2 „W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wydzierżawiający oraz Dzierżawca mogą odstąpić od umowy w terminie 1 miesiąca od daty powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej.”

Proszę o zmianę zapisu w ten sposób aby wydłużyć termin odstąpienia od umowy do minimum 12 miesięcy od daty powzięcia wiadomości o okolicznościach. Świadczenia w zakresie dializoterapii są świadczeniami ratującymi życie i są wykonywane w specjalistycznych ośrodkach. Wskazany w umowie krótki termin odstąpienia nie pozwoli na zabezpieczenie realizacji świadczeń dla pacjentów, tym samym może narazić ich na pogorszenie stanu zdrowia i utratę życia.

Odpowiedź:

Mając na celu dobro pacjentów, SP ZOZ w Szamotułach wyraża zgodę na wydłużenie terminu odstąpienia od umowy do 12 miesięcy od daty powzięcia wiadomości o okolicznościach powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym.

DYREKTOR
Samodzielnego Publicznego
Zakładu Opieki Zdrowotnej
w Szamotułach

Remigiusz Pawełczak