

ZAMAWIAJĄCY:

Wielka Nieszawka, 21.11.2024 r.

Gminny Ośrodek Zdrowia
w Wielkiej Nieszawce

ul. Toruńska 18
87-165 Cierpice

ZAWIADOMIENIE UDZIELAJĄCE ODPOWIEDZI NA ZADANE PYTANIA**W toku prowadzenia postępowania złożone zostały następujące pytania:**

1	<p><i>Paragraf 3 - opisuje jedynie obowiązki Najemcy (są również w innych paragrafach) Brakuje zobowiązań Wynajmującego. Na przykład:</i></p> <p><i>1. Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania wszelkich nakładów, w szczególności do: dokonywania wszelkich koniecznych napraw związanych z ingerencją w strukturę lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal; dokonywania napraw dachu i elewacji oraz zewnętrznych przyłączy; zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń w lokalu, zapewnienia serwisu i okresowych przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej (wraz z pomiarem szczelności) przewodów kominowo- dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.</i></p>
	<p>Zamawiający uznaje powyższy zapis za zasadny. Przyszła umowa zostanie dostosowana do wskazania oferenta oraz uzupełniona o ww. zapis w brzmieniu:</p> <p><i>Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania wszelkich nakładów, w szczególności do: dokonywania wszelkich koniecznych napraw związanych z ingerencją w strukturę lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal; dokonywania napraw dachu i elewacji oraz zewnętrznych przyłączy; zapewnienia sprawnego działania instalacji lokalu, zapewnienia serwisu i okresowych przeglądów instalacji elektrycznej, (wraz z pomiarem szczelności) przewodów kominowo- dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.</i></p>
2	<p><i>Paragraf 3 - opisuje jedynie obowiązki Najemcy (są również w innych paragrafach) Brakuje zobowiązań Wynajmującego. Na przykład:</i></p> <p><i>2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia, na własny koszt, wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.</i></p> <p><i>Wiem, że budynek jest na gwarancji, ale takie zapisy uważam, że powinny znaleźć się w umowie</i></p>
	<p>Zamawiający uznaje powyższy zapis za zasadny. Przyszła umowa zostanie dostosowana do wskazania oferenta oraz uzupełniona o ww. zapis w brzmieniu:</p> <p><i>Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia, na własny koszt, wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.</i></p>

3	<p>Paragraf 4 - opisuje czynsz i opłaty - ust. 1 pkt. 6) Zapis dot. rozliczeń centralnego ogrzewania => "proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej" - to niekorzystne rozwiązanie dla Najemcy, gdyż nie ma się wpływu na koszty. Jeśli inni nie będą oszczędzać to rachunki będą wysokie, czy ten zapis uda się zmienić? Zgodnie z przepisami prawa farmaceutycznego, punkt apteczny zobligowany jest do utrzymania niskich temperatur ze względu na przechowywane leki. Oczywiście jest, że temperatura w gabinetach lekarskich musi być wyższa. Przy braku opomiarowania, najemca będzie płacił średnią ze zużycia całego budynku.</p>
	<p>Zamawiający otrzymał informacje od gwaranta, iż możliwym będzie dokonanie montażu podlicznika dla systemu ogrzewania. Z uwagi na powyższe umowa zostanie dostosowana w sposób uwzględniający rozliczenie centralnego ogrzewania na bazie podlicznika.</p>
4	<p>Paragraf 4 ust. 5 - jest zapis, że "W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu w trakcie trwania umowy..."- co wynajmujący rozumie przez "uzasadnione przypadki" ???</p> <p>Zamawiający zmodyfikuje zapisy umowy, poprzez wykreślenie zapisu ujętego w §4 ust. 5. Z zastrzeżeniem : wylicytowana kwota nie ulegnie zmianie przez okres trwania umowy (nie podlega podwyższeniu ani obniżeniu) z wyjątkiem stawki inflacyjnej, zgodnie z zapisem w umowie.</p>
5	<p>Paragraf 9 - brakuje zapisu, że Wynajmujący wyraża zgodę na bezpłatne umieszczenie na czas trwania umowy znaków towarowych i reklam...</p> <p>Zamawiający zmodyfikuje zapisy umowy, poprzez dopisanie w §9 słowa „bezpłatnie”: Wynajmujący wyraża zgodę na <u>bezpłatne</u> umieszczenie na czas trwania niniejszej umowy znaków towarowych i reklamy Najemcy. Miejsce, wielkość oraz sposób zamieszczenia znaków towarowych zostaną uzgodnione przez Strony.</p>
6	<p>Paragraf 10 - czas trwania umowy - " ... z możliwością jej przedłużenia na dalsze okresy" - w jaki sposób będzie przedłużana umowa najmu tzn. czy będą kolejne przetargi, czy bezprzetargowo, na jakie okresy będzie przedłużana umowa, o kolejne 4 lata, 3, czy więcej? To bardzo istotne w przypadku planów inwestycyjnych, amortyzacji środków trwałych itp.</p> <p>Zamawiający zmodyfikuje zapisy umowy, poprzez wykreślenie zapisu w postaci : „z możliwością jej przedłużenia na dalsze okresy”. Po okresie założonego niniejszym postępowaniem terminu najmu, jeśli obie strony nie będą zgłaszały zastrzeżeń co do współpracy, Zamawiający rozważy możliwości dalszego procedowania kolejnej umowy.</p>

	<p><i>Paragraf 11 - rozwiązanie umowy najmu - Wynajmujący wpisał możliwość rozwiązania umowy wyłącznie po swojej stronie, a co z prawem NAJEMCY? Uważam, że powinny być dopisane zapisy umożliwiające wypowiedzenie umowy również przez Najemcę, zazwyczaj w umowach spotyka się takie zapisy:</i></p> <p><i>Najemca będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:</i></p> <p><i>Zaistnieją okoliczności niezależne od Najemcy uniemożliwiające mu korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej Umowy, w szczególności - w przypadku zmiany przepisów prawa; Wygaśnię, wymagane przepisami prawa, pozwolenie udzielone Najemcy na prowadzenie w Lokalu punktu aptecznego, zostanie ono cofnięte lub w inny sposób utracone.</i></p>
7	<p>Zamawiający uznaje powyższy zapis za zasadny. Przyszła umowa zostanie dostosowana do wskazania oferenta oraz uzupełniona o ww. zapis w brzmieniu:</p> <p><i>Najemca będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1) Zaistnieją okoliczności niezależne od Najemcy uniemożliwiające mu korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej Umowy, w szczególności</i><ul style="list-style-type: none"><i>- w przypadku zmiany przepisów prawa;</i><i>- w przypadku gdy wygaśnię, wymagane przepisami prawa, pozwolenie udzielone Najemcy na prowadzenie w Lokalu punktu aptecznego, zostanie ono cofnięte lub w inny sposób utracone.</i>

Kierownik Gminnego Ośrodka Zdrowia
w Wielkiej Nieszawce
Magdalena Cackowska