



Szpital Specjalistyczny im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o. o.
z siedzibą w Krakowie, os. Złotej Jesieni 1, 31-826 Kraków

Kraków dnia 13.12.2011 r.

Dział Gospodarczy

Do uczestników postępowania prowadzonego w trybie przetargu pisemnego na dzierżawę części działki nr ewid. 3/9 obr. 8 j.ewid. Nowa Huta z przeznaczeniem na budowę Ośrodka Radioterapii wraz z parkingiem, drogą dojazdową i chodnikiem.

I. Dyrekcja Szpitala Specjalistycznego im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o.o. w związku z prowadzonym przetargiem pisemnym (oferta pisemna; licytacja), numer sprawy DGO-221-45/11, odpowiada na zapytania uczestników postępowania, o następującej treści:

Odpowiedzi udzielane są do regulaminu i projektu umowy, który ukazał się z ogłoszeniem w dniu 18.11.2011 r. Obecnie po uwzględnieniu odpowiedzi opracowano nowy regulamin i projekt umowy.

Pytanie 1:

Dotyczy: Regulamin na dzierżawę § 1 pkt. 3

Prosimy o informację czy Wyzierzawiający w wypadku uzasadnionych przyczyn wynikających z przepisów, optymalizacji układu funkcjonalnego umożliwiającego rozbudowę ośrodka w przyszłości, wymogów dla urzędzeń specjalistycznych zainteresowany jest możliwością wystąpienia o wydanie decyzji zamiennej pozwolenia na budowę na podstawie, której zostanie zrealizowany obiekt?

Odpowiedź: Wyzierzawiający wyrazi zgodę pod warunkiem, iż planowana koncepcja rozbudowy Ośrodka Radioterapii w przyszłości zostanie przedstawiona Wyzierzawiającemu a on zaakceptuje i strony ustalą współdziałanie i współpracę w tym zakresie.

Pytanie 2:

Dotyczy: Regulamin na dzierżawę § 11 pkt. 9

Mając na uwadze przedmiot przetargu oraz fakt, iż budowa Ośrodka Radioterapii niewątpliwie stanowić będzie proces rozłożony w czasie, uprzejmie proszę o informację, czy istnieje możliwość zmiany postanowienia § 11 pkt 9 regulaminu poprzez wprowadzenie zapisu, zgodnie z którym, dokumentacja potwierdzająca wpis do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą może być przedłożona również na etapie późniejszym, niż składanie ofert, tj. np. w określonym terminie poprzedzającym przystąpienie do wykonywania świadczeń?

Odpowiedź: Tak, Wyzierzawiający wyraża zgodę na to, że zmianie ulegnie postanowienie § 11 pkt. 9 regulaminu w ten sposób, że w miejsce posiadania wpisu o działalności leczniczej Oferent złoży oświadczenie, iż podejmie procedurę rejestracji podmiotu wykonującego działalność leczniczą i uzyska stosowny wpis nie później niż w dacie zgłoszenia o wydanie decyzji na pozwolenie na użytkowanie.

Pytanie 3:

Dotyczy: Umowa § 2 ust.7

W wyniku dokonanej analizy powstały bardzo duże wątpliwości co do charakteru prawnego Umowy dzierżawy, a co za tym idzie całego przedmiotu przetargu. Z analizy Umowy dzierżawy wynika bowiem, że obowiązkiem Dzierżawcy będzie:

- objęcie w dzierżawę nieruchomości,
- wybudowanie i wyposażenie budynku szpitalnego – Ośrodka Radioterapii,
- oddanie całości przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażonym budynkiem do korzystania przez Szpital – *(umowa zakłada bowiem, że to Wydierżawiający udzielał będzie w Ośrodku Radioterapii świadczeń zdrowotnych - § 2 ust. 7 in fine),*
- utrzymanie Ośrodka Radioterapii w pełnej sprawności technicznej, w tym dokonywanie przez Dzierżawcę płatności za zużytą w Ośrodku Radioterapii energię elektryczną i inne media, ubezpieczenie budynku, wszystkie koszty eksploatacji,
- płacenie czynszu, którego wysokość jest jedynym kryterium rozstrzygającym przetarg.

Ponadto Umowa dzierżawy zakłada, że po 20 latach jej obowiązywania całość nakładów tj. cały Ośrodek Radioterapii wraz z wyposażeniem przejdzie na własność Wydierżawiającego, bez odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe założenia Umowy dzierżawy, podstawową i główną wątpliwością jest przedmiot przetargu. Zgodnie z art. 693 Kodeksu cywilnego „Przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz.” Przedstawiona w postępowaniu przetargowym Umowa dzierżawy nie ma żadnych cech ww. umowy dzierżawy, które byłyby zgodne z art. 693 KC. W szczególności w przedstawionej Umowie dzierżawy zakłada się, że dzierżawca obejmie przedmiot dzierżawy, wybuduje na nim Ośrodek Radioterapii, po czym odda całość przedmiotu dzierżawy do używania i pobierania pożytków przez Wydierżawiającego. Zgodnie bowiem z art. § 2 ust. 7, to Wydierżawiający zawrze z Narodowym Funduszem Zdrowia kontrakt na udzielanie świadczeń zdrowotnych i to Wydierżawiający czerpał będzie korzyści z realizacji takiego kontraktu.

Takie założenia są sprzeczne z kodeksowym wzorcem umowy dzierżawy.

Co więcej, przyjęta w przetargu konstrukcja Umowy dzierżawy nasuwa poważne wątpliwości podatkowe, ponieważ jej wykonanie powoduje powstanie po stronie Wydierżawiającego otrzymywanie znacznych świadczeń bezpłatnych a po stronie Dzierżawcy generuje sytuację, w której Dzierżawca nigdy nie będzie osiągał dochodów podlegających opodatkowaniu.

Nasuują się również wątpliwości, czy projekt Umowy dzierżawy nie ma charakteru umowy o roboty budowlane, na podstawie której Szpital zleca wykonanie i wyposażenie budynku Ośrodka Radioterapii? a w takim wypadku, to Szpital winien być finansującym inwestycje w oparciu o przepisy ustawy o zamówieniach publicznych.

W związku z powyższymi zgłoszonymi, niewątpliwie uzasadnionymi wątpliwościami i obawami, uprzejmie prosimy o informacje czy przedmiotowa Umowa dzierżawy może zostać zmodyfikowana przez Wydierżawiającego jeszcze przed terminem składania ofert czy też jej zapisy mogą być przedmiotem negocjacji i uszczegółowień po wyborze oferty?

Ewentualnie gdy nie jest możliwa zmiana Umowy dzierżawy, prosimy o informacje o szczegółach, warunkach i zasadach współpracy Wydierżawiającego i Dzierżawcy w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – radioterapii, o których mowa w § 2 ust. 7 Umowy dzierżawy, a w szczególności uprzejmie prosimy o wyjaśnienie czy zapis § 2 ust. 7 Umowy dzierżawy stanowi zobowiązanie i gwarancje Szpitala do zlecenie Dzierżawcy udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii, a jeżeli tak, to na jakich zasadach?

Odpowiedź: Wydierżawiający informuje, że nie jest to umowa o roboty budowlane tylko o dzierżawę. Wydierżawiający faktycznie wystąpi do Narodowego Funduszu Zdrowia o zawarcie z nim umowy a następnie z Dzierżawcą o wykonywanie tychże świadczeń zakontraktowanych i wynagrodzenie za udzielone świadczenia zdrowotne stanowić będzie przychód dla Dzierżawcy. Jednocześnie Dzierżawca posiada uprawnienia do udzielania odpłatnych świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii na rzecz innych podmiotów. Wydierżawiający wystąpi do Narodowego Funduszu Zdrowia o zawarcie umowy o udzielanie

świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii a następnie zawrze umowę o podwykonawstwo z Dzierżawcą w zakresie wykonywania procedur radioterapii Kwota, którą zapłaci Narodowy Fundusz Zdrowia za wykonane i rozliczone świadczenia zostanie rozliczona w następującej proporcji: 92% / 8%.

Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmiany treści umowy tylko do czasu składania ofert by zachować zasadę równego traktowania i konkurencyjności traktowania podmiotów biorących udział w postępowaniu.

Pytanie 4.

Dotyczy: Regulamin na dzierżawę § 11 pkt. 7

Zgodnie z § 11 pkt 7 oferta musi zawierać kserokopię polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności. W związku z powyższym uprzejmie proszę o wyjaśnienie, czy w przypadku, - gdy reprezentowana przeze mnie Spółka nie rozpoczęła jeszcze działalności gospodarczej o określonym profilu świadczeń zdrowotnych, w związku z czym nie ma podstaw do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w ww. zakresie – możliwe jest przedstawienie odpowiedniego dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia w terminie późniejszym tj. po dniu wyznaczonym na składanie ofert?

Odpowiedź: Wydierżawiający wyraża zgodę na to, że zmianie ulegnie postanowienie § 11 pkt. 7 regulaminu w ten sposób, że Oferent złoży oświadczenie, iż kserokopia polisy ubezpieczeniowej zostanie dołączona w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.