



Opole 14.02.2023

DZIERŻAWA-1/2023

**DO WSZYSTKICH WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH UDZIAŁEM  
W KONKURSIE OFERT NA:**

**„Dzierżawa pomieszczeń z przeznaczeniem na pracownię rezonansu magnetycznego”**

1. Dotyczy Umowy najmu §1 ust. 2

Dzierżawca prosi o modyfikację zapisu w §1 ust. 2 Umowy na zapis: „Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Krakowskiej 44, 45-075 Opole, składającej się z działki ewidencyjnej nr 103/3 z obrębem 0103, Opole, dla której Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr OP10/00075688/7 oraz oświadcza, że jest właścicielem budynku usytuowanego na wskazanej Nieruchomości”.

**Wydzierżawiający nie dokona modyfikacji.**

2. Dotyczy Umowy najmu §3 ust. 2

Dzierżawca prosi o modyfikację zapisu w §3 ust. 2 Umowy na nowy zapis o treści: „Zakres i technologia planowanych do wykonania przez dzierżawcę robót budowlanych, winna być przedłożona Wydzierżawiającemu do akceptacji. Przed uzyskaniem pisemnej akceptacji Dzierżawca nie może rozpocząć wykonania jakichkolwiek robót. Roboty we wszystkich branżach tj. budowlanej, elektrycznej i sanitarnej, planowane do wykonania winny być opisane w formie projektu budowlano-wykonawczego, opracowanego przez osoby z właściwymi uprawnieniami, zaopiniowane przez właściwych rzeczoznawców. Po zaakceptowaniu przez Wydzierżawiającego dokumentacji przedstawionej przez Dzierżawcę, Dzierżawca jest uprawniony do wystąpienia o uzyskanie niezbędnych zezwoleń na wykonanie prac planowanych do wykonania, zgodnie z przepisami wynikającymi z przepisów prawa, w tym prawa budowlanego. Uprawnienia wynikające dla Dzierżawcy w tym zakresie z Umowy stanowią tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane o którym mowa w art. 3 pkt 11) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), a w przypadku gdyby w toku uzyskiwania stosownych zgód lub formalności wymagane było przedłożenie przez Dzierżawcę odpowiednim organom odrębnych od Umowy zgód lub oświadczeń w zakresie dysponowania takim tytułem, Wydzierżawiający udzieli ich wobec takich organów oraz Dzierżawcy w odpowiednim zakresie i formie. Wszelkie rozwiązania przyjęte w projekcie budowlano-wykonawczym muszą uwzględniać wszystkie wymogi wynikające z ekspertyz oraz opinii rzeczoznawców, dotyczących warunków Warszawa 06.02.2023r.



wytrzymałościowych i warunków ppoż. dla całego budynku szpitala. Ekspertyzy te są w posiadaniu Wydzierżawiającego i mogą być udostępnione Dzierżawcy na jego wniosek. Zakres prac planowany do wykonania przez Dzierżawcę, sposób i technologia ich wykonania a następnie funkcja dzierżawionych pomieszczeń, nie mogą utrudniać lub ograniczać pracy wszystkich oddziałów szpitala lub przychodni. Wydzierżawiający zobowiązuje się do dokonywania uzgodnień z Dzierżawcą w zakresie możliwości wykonania robót planowanych przez Dzierżawcę. Termin wykonania ww. robót nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Za okres wykonania robót Dzierżawca ponosi wszystkie opłaty zgodnie z Umową.”

Uzasadnienie: Obowiązujące obecnie przepisy prawa budowlanego zakładają po myśli art. 32 ust. 4 pkt 2) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), że pozwolenie na budowę może zostać wydane wyłącznie temu kto m.in.: złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Z kolei jak wynika z treści art. 3 pkt 11) ww. ustawy ilekroć w tej ustawie jest mowa o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

#### **Wydzierżawiający dokona modyfikacji jak wyżej.**

3. Dotyczy Umowy najmu §3 ust. 2

w związku z informacją w §3 ust. 2 projektu umowy, „że wszelkie rozwiązania przyjęte w projekcie budowlano-wykonawczym muszą uwzględniać wszystkie wymogi wynikające z ekspertyz oraz opinii rzeczoznawców, dotyczących warunków wytrzymałościowych i warunków ppoż. dla całego budynku Szpitala. Ekspertyzy te są w posiadaniu Wydzierżawiającego i mogą być udostępnione Dzierżawcy na jego wniosek” oraz w związku z informacją, że kierujący pytanie podmiot jest aktualnym Dzierżawcą od 2019r. powstaje prośba o udzielenie informacji, czy w okresie od 2019 r. powstały jakieś nowe wymogi, opinie lub ekspertyzy w tym zakresie, a jeśli tak to o przedstawienie ich treści?

#### **Od 2019 r. nie powstały nowe wymogi, opinie lub ekspertyzy w tym zakresie.**

4. Dotyczy Umowy najmu §4 ust. 1 lit j)

Dzierżawca prosi o modyfikację zapisu w §4 ust. 1 lit. j) poprzez dodanie na końcu zdania zapisu „zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie odnowionym, tj. po wykonaniu ewentualnych prac remontowych mających na celu przywrócenie stanu technicznego i użytkowego elementów wykończeniowych dzierżawionych pomieszczeń istniejącego w dacie rozpoczęcia obowiązywania umowy, z uwzględnieniem jednak prawa Dzierżawcy do pozostawienia nieusuniętych nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy”.

#### **Wydzierżawiający dokona modyfikacji jak wyżej.**

5. Dotyczy Umowy najmu §5 ust. 4

Dzierżawca prosi o wykreślenie w §5 ust. 4 Umowy zapisu „powiększony o 2 punkty procentowe”.

Uzasadnienie: W dzisiejszych realiach jest to zbyt wygórowana wartość dlatego Dzierżawca prosi o pozostawienie zapisu wyłącznie na poziomie inflacyjnym, bez dodatkowego zwiększania.

#### **Wydzierżawiający nie wykreśla zapisu jak wyżej.**

6. Dotyczy Umowy najmu §7 ust. 4

Dzierżawca prosi o rozszerzenie w §7 ust. 4 Umowy na końcu zdania o zapis o nowym brzmieniu: „jednakże uprawnienie powyższe może zostać zastosowane dopiero po bezskutecznym upływie 7 dniowego terminu

udzielonego przez Wydierżawiającego w pisemnym wezwaniu wskazującym rygor wypowiedzenia Umowy w przypadku nie dostosowania się do jego treści i warunków".

**Wydierżawiający dokona modyfikacji jak wyżej.**

7. Dotyczy Umowy najmu §9

Dzierżawca prosi o modyfikację w §9 Umowy na zapis: „Dzierżawcy, po zakończeniu umowy dzierżawy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy w jakimkolwiek trybie, nie przysługuje roszczenie wobec Wydierżawiającego za koszty i nakłady poniesione na przebudowę i adaptację pomieszczeń oraz jakiegokolwiek prace związane z dostosowywaniem przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy. Wartość ewentualnych ulepszeń przedmiotu umowy dokonanych na koszt własny Dzierżawcy oraz nakładów poczynionych w związku z pracami budowlanymi i adaptacyjnymi na wynajmowanej powierzchni przechodzi nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego z chwilą zakończenia umowy. Dzierżawca zrzeka się w pełnym, dozwolonym przepisami prawa zakresie, roszczeń z wyżej wskazanych tytułów”.

**Wydierżawiający dokona modyfikacji jak wyżej.**

SP ZOZ MSWiA w OPOLU  
Jacek Bartosz

