

Świebodzin, dn. 14.11.2019 r.

Znak sprawy ZP.PN.15.2019

**WYJAŚNIENIE ZAPISÓW
SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW**

Dotyczy przetargu nieograniczonego: Usługa sprzątania oddziałów, poradni i innych pomieszczeń Lubuskiego Centrum Ortopedii im. dr. Lecha Wierusza Spółka z o.o. oraz wykonywania innych czynności pomocowych przy pacjencie.

Pytanie 1

Czy Zamawiający potwierdza, że personel Wykonawcy ma być dostępny na Bloku Operacyjnym tylko do godz. 20.30? Z praktyki wiemy, że personel pracuje dłużej.

Odpowiedź 1

Tak Zamawiający potwierdza.

Pytanie 2

Co będzie znajdować się w pomieszczeniach byłego bloku operacyjnego (79,50 m2). Prosimy o wyszczególnienie poszczególnych pomieszczeń wchodzących w skład tej powierzchni, podanie ich powierzchni, rodzaju powierzchni, strefy sanitarnej i częstotliwości w tygodniu.

Odpowiedź 2

W pomieszczeniach byłego bloku operacyjnego planowany jest remont w 2020 r. Zgodnie z projektem przewidziane są tam następujące pomieszczenia:

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (w m2)	Rodzaj Powierzchni	Strefa sanitarna	Częstotliwość w tygodniu
Sala chorych	22,86	PCV-A	I	7
Sala chorych	22,19	PCV-A	I	7
łazienka	5,01	T	I	7
łazienka	5,01	T	I	7
Gabinet zabiegowy (obecnie włączony do sprzątania załącznik nr 6 do SIWZ oddział ort B gabinet zabiegowy)	17,99	PCV-A	II	7
Dyżurka pielęgniarek	18,89	PCV-A	I	7
Magazyn na leki	7,07	PCV-A	I	1

Pytanie 3

W jakich godzinach Wykonawca ma świadczyć usługę dla zadania 1 i 2 dla pomieszczeń gipsowni?

Odpowiedź 3

Praca w gipsowni ma być świadczona od godz. 7:00-15:00 od poniedziałku do piątku.

Pytanie 4

Obecny Wykonawca dzierżawi magazyn, biuro i przedsionek. Czy w niniejszym postępowaniu te same pomieszczenia będą możliwe do wynajmu? Prosimy o wyszczególnienie pomieszczeń wraz z metrażem jakie Wykonawca będzie mógł dzierżawić, podanie kosztów dzierżawy (za m²) i mediów (ceny jednostkowe) oraz udostępnienie umowy najmu.

Odpowiedź 4

Zamawiający potwierdza, że te same pomieszczenia będą możliwe do wynajęcia. Metraż poszczególnych pomieszczeń: przedsionek 3,75 m², biuro 12,33 m², magazyn 14,91 m², WC 2,42 m² łącznie 33,41 m²

Stawka za wynajem 22,00 zł/m². Pozostałe stawki zgodnie ze wzorem umowy §2 ust.1 b, c, d, e. Poniżej wzór umowy najmu.

Pytanie 5

W załączniku nr 6 w pozycji „poradnia LORO” (pierwsza strona załącznika) jest 251.05 (m²) zamiast 251,05 , natomiast w pozycji „korytarz” (na końcu tabeli na pierwszej stronie) w metrażu jest 19.30 zamiast 19,30 co powoduje, że te pozycje nie wliczają się do łącznej sumy. Prosimy o korektę. Łączny metraż powinien mieć 4826,56 m².

Odpowiedź 5

Zamawiający dokonuje korekty: łączny metraż wynosi 4826,56 m²

Pytanie 6

W formularzu ofertowym do wyliczenia średniej ceny za 1 m² dla 1 dnia Wykonawca ma przyjąć 365 dni w roku, prosimy o korektę na 366 dni gdyż rok 2020 jest rokiem przestępnym).

Odpowiedź 6

Zamawiający dokonuje korekty dni na 366.

W związku z udzielonymi odpowiedziami na pytanie 5 i 6 zmianie ulega załącznik nr 6 do SIWZ tj. pozycja **RAZEM**:

było: 4556,21 m²

powinno być: 4826,56 m²

oraz formularz ofertowy załącznik nr 1 do SIWZ Zadanie nr 1. Usługi sprzątania

było:

Średnia cena za 1 m² powierzchni sprzątanej w skali 1 dnia wynosi (dla 365 dni w roku):

Netto:

Wartość VAT

Brutto:

powinno być:

Średnia cena za 1 m² powierzchni sprzątanej w skali 1 dnia wynosi (dla **366** dni w roku):

Netto:

Wartość VAT

Brutto:

UMOWA NAJMU (wzór)

zawarta w dniur. w Świebodzinie pomiędzy:

Lubuskim Centrum Ortopedii im. dr. Lecha Wierusza Sp. z o.o. z siedzibą w Świebodzinie,

ul. Zamkowa 1, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000590170, wysokość kapitału zakładowego 18.000000,00 zł NIP: 9271938119, REGON 00029030 - reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu - **Elżbietę Kozak**,

zwaną w dalszej części umowy **"Wynajmującym"**

a

.....
reprezentowaną przez:.....

zwanym w dalszej części umowy **"Najemcą"**

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony w Świebodzinie przy ul. Zamkowej 1 o powierzchni 33,41 m² znajdujący się w budynku A na parterze, który składa się z trzech wydzielonych stref tj.: przedsionka, biura oraz magazynku (dalej jako „przedmiot umowy”) Wydanie przedmiotu umowy nastąpiłor. na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu umowy, a także rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Strony oświadczają, że Wynajmujący wydał Najemcy przedmiot umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
3. Najemca będzie używał przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. będzie go używał jako pomieszczenia biurowego oraz pomieszczenia do składowania środków czystości i artykułów higienicznych w związku z realizacją umowy.
4. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Najemcę działalności w ramach przedmiotu niniejszej umowy obciążają bezpośrednio Najemcę.
5. Najemca nie może zmienić w całości lub części przeznaczenia przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 3 niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli w przedmiocie umowy, w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrola będzie przeprowadzana w obecności osoby upoważnionej przez Najemcę tj.
6. Najemca nie ma prawa do podnajmowania lub oddania przedmiotu umowy do używania pod jakimkolwiek tytułem, tak w całości, jak i w części, bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§2

1. Najemca będzie ponosił na rzecz Wynajmującego z tytułu najmu przedmiotu

umowy jedynie następujące należności, w których skład wchodzi:

- a) Miesięczny czynsz najmu w wysokości 735,02 zł netto tj. (33,41m² x 22,00 zł)
 - b) opłata za energię elektryczną – wg odczytu stanu podlicznika w przedmiocie umowy spisane na koniec miesiąca stawki netto ustalonej przez operatora, która na dzień zawarcia umowy wynosi 0,53 zł za 1 kWh. Stan licznika na dzieńr. wynosi - kWh
 - c) opłata za zimną wodę oraz odprowadzanie ścieków wg odczytu stanu podlicznika w przedmiocie umowy i stawki dostawcy, która na dzień zawarcia umowy wynosi 4,93 zł za 1 m³ netto dla wody, a dla ścieków 6,50 zł za 1 m³ netto,
 - d) opłata za ogrzewanie (c.o.) wg stawki dostawcy, która na dzień zawarcia umowy wynosi 4,68 zł netto za 1m² powierzchni przedmiotu umowy,
 - e) opłata za wywóz nieczystości stałych wg stawki dostawcy, która na dzień zawarcia umowy wynosi 1,54 zł za 1 m² powierzchni przedmiotu umowy netto,
2. Obowiązek płatności czynszu (pkt a) oraz opłat (pkt b-e) powstaje z dniem wydania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1. Na każde żądanie Najemcy Wynajmujący jest obowiązany pod rygorem odmowy zapłaty, okazać Najemcy wnioskowany przez niego dokument źródłowy (np. paragon, faktura VAT, wynik odczytu zużycia mediów) stanowiący podstawę obciążenia go kwotą, o której mowa w ust. 1 lit. b)-e)
 3. Kwoty, o których mowa w ust. 1 powiększone zostaną o kwotę podatku VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Wynajmującego.
 4. Zapłata czynszu i opłat następuje z dołu w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
 5. Czynsz i opłaty wraz z podatkiem VAT Najemca wpłacać będzie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT. Wynajmujący odpowiada za terminowe uiszczenie opłat za media na rzecz ich dostawców.
 6. Za dzień uiszczenia należności, o których mowa w ust.5 powyżej uważa się dzień uznania należności na rachunku Wynajmującego.
 7. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu i opłat, o których mowa w ust.1 Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych.

§3

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji przedmiotu umowy po uprzednim, każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu, modernizacji, ulepszeń lub innych zmian w przedmiocie umowy, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów bez względu na ich rodzaj. Najemca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wynajmującego z w/w tytułu.
3. Strony ustalają prawo Wynajmującego do zachowania ulepszeń i innych zmian dokonanych w przedmiocie umowy przez Najemcę bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą. Najemca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wynajmującego z w/w tytułu.
4. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do :
 - a) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

- b) utrzymania przedmiotu umowy w należytym stanie sanitarno-porządkowym.
 - c) Wykonania drobnych napraw obciążających Najemcę.
5. Najemca jest zobowiązany zabezpieczyć przed utratą zgromadzone przez siebie w przedmiocie umowy towary, pieniądze, wyposażenie i inne przedmioty na swój koszt, posiadać ubezpieczenie OC zawierające klauzulę ubezpieczenia OC najemcy nieruchomości. Ubezpieczenie następuje na koszt Najemcy. Kopię polisy i dowodu opłacenia składki, o której mowa powyżej Najemca dostarczy Wynajmującemu z chwilą zawarcia umowy. W przypadku niewywiązania się Najemcy z obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia i dostarczenia kopii polisy Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia, ubytki czy też kradzieże w przedmiotach znajdujących się w przedmiocie umowy, a będących w posiadaniu Najemcy, chyba że szkoda powstała z winy Wynajmującego.

§4

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia **01.01.2020 r.** do dnia **31.12.2020 r.**
2. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie winno zostać dokonane pod rygorem nieważności na piśmie i wymaga wskazania przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie umowy, którymi są:
 - a. zmiana sytuacji finansowej Wynajmującego lub Najemcy,
 - b. wola wykorzystania przedmiotu umowy na cele związane z działalnością prowadzoną przez Wynajmującego,
 - c. opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat przez Najemcę, z zastrzeżeniem ust.3,
 - d. inne ważne przyczyny skutkujące uznaniem, iż dalsze trwanie stosunku najmu nie znajduje uzasadnienia.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Najemca:
 - a) wykorzystuje przedmiot umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi.
 - c) podnajął lub oddał do używania pod jakimkolwiek innym tytułem cały przedmiot umowy lub jego część bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie przedmiotu umowy lub jego część,
 - e) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku korzystania z nieruchomości lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych dzierżawców/inne osoby z nieruchomości, w której znajduje się przedmiot umowy, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę na piśmie, że rażąco naruszył on w tym zakresie porządek domowy lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych dzierżawców/inne osoby z w/w nieruchomości wskazując zarzucone Najemcy uchybienia,
 - f) nie wykonuje w przedmiocie umowy którejkolwiek z czynności, o których mowa w §3 ust. 4, o ile Wynajmujący powiadomił uprzednio Najemcę, że stwierdził fakt

niewykonywania przez niego tych obowiązków i wyznaczyć mu odpowiedni termin na usunięcie/zaprzestanie naruszeń umowy, który to termin upłynął bezskutecznie.

4. W przypadku rozwiązania przez Najemcę umowy którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 lit. a)-f) Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot umowy w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie wcześniej jednak aniżeli 2 dnia roboczego następującego po rozwiązaniu umowy. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Nieopuszczenie przez Najemcę przedmiotu umowy w wyznaczonym terminie, o którym mowa w ust. 4 powyżej, daje prawo Wynajmującemu do naliczenia kary umownej, oprócz czynszu i opłat w wysokości 5% czynszu za każdy rozpoczęty dzień zwłoki. W przypadku, gdy szkoda przewyższa wysokość kary umownej, o której mowa powyżej Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przewyższającego wysokość rzeczowej kary na zasadach ogólnych.
- 6 Umowa może zostać rozwiązana na mocy zgodnego porozumienia Stron.
- 7 Jeżeli w czasie trwania umowy, przedmiot umowy wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, a bez których nie jest on przydatny do umówionego użytku, Najemca może wyznaczyć Wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Najemca może umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym.

§5

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 i 3 umowy.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy Najemca odda Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie przedmiotu umowy do stanu istniejącego w dniu zawarcia niniejszej umowy, przy uwzględnieniu zużycia przedmiotu umowy będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§6

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia właściwym dla rozpoznania będzie właściwy rzeczowo sąd siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie powiadomienia oraz oświadczenia adresowane dla drugiej Strony dla swej ważności wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym na adres

Strony określony w komparycji niniejszej umowy bądź będą doręczone osobiście. Inne sposoby komunikowania się i doręczenia oświadczeń Stron uznaje się za bezskuteczne. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego, nie później jednak niż w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia zaistnienia zmiany, poinformowania drugiej Strony o zmianie wskazanego wyżej adresu, zaś w razie braku informacji o takiej zmianie, pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.

4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy zostanie uznane za nieważne lub prawnie bezskuteczne, nie naruszy to ważności i skuteczności pozostałych postanowień niniejszej umowy.
5. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Sporządził: Joanna Piotrowska.....

Zatwierdził:

Elżbieta Kozak

Prezes LCO Sp. z o.o.