

Dąbrowa Górnicza, dnia 11.02.2022r.

Odpowiedzi na pytania – IZAN Sp. z o.o., ul. Żabieniec 46, 31-215 Kraków (03.02.2022r.)

Pytanie nr 1.

Wnoszę o zmianę umowy najmu na umowę dzierżawy. Wzór umowy sugeruje, że mamy do czynienia z umową najmu, w sytuacji gdy, w rzeczywistości umowa odpowiada dyspozycji art. 693. § 1 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Błędne opisanie umowy jako najmu, może wprowadzać potencjalnych najemców (dzierżawców) w błąd , wnosimy zatem jak na wstępie.

Odpowiedz na pytanie nr 1:

Wynajmujący informuje, że planowana umowa jest umową najmu, a nie umową dzierżawy. Pożytkami prawa w rozumieniu art. 54 k.c. są odsetki od wierzytelności na skutek opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego albo odsetki należne bankowi z tytułu udzielonego kredytu, dochody z majątkowych praw autorskich, z patentu, dywidenda z tytułu udziału w spółce z o.o. lub w spółdzielni, odszkodowanie za zwłokę z tytułu kary umownej. (Tak, W. Pawlak [w:] *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz do wybranych przepisów* , red. J. Gudowski, Gdańsk 2018, art. 54.)

Pożytki naturalne rzeczy to plody tej rzeczy i inne odłączone od niej części składowe stanowiące normalny dochód z tej rzeczy. Przez pojęcie plodów rzeczy należy rozumieć zarówno plody gruntu, jak i plody zwierząt. **Budynki, lokale czy też znajdujące się w nich urządzenia produkcyjne nie mogą stanowić źródła pożytków naturalnych** z przyczyn przyrodniczych.

Pożytki cywilne rzeczy to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Dochody te mogą być osiągane jako rzeczy ruchome, np. przekazywanie części pożytków naturalnych rzeczy jako wynagrodzenie za korzystanie z tej rzeczy na podstawie stosunku prawnego (np. art. 693 § 2 k.c.), czy też świadczenia innego rodzaju (np. art. 659 § 2 k.c.). Najczęściej jednak dochody te osiągane są jako czynsz płacony w formie świadczenia pieniężnego z tytułu zawartej umowy. Typowym przykładem pożytków cywilnych z rzeczy jest czynsz z tytułu najmu lokali czy dzierżawy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego (Tak, A. Kaźmierczyk [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 53.)

W przypadku pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, jeżeli przedmiotem tym jest nieruchomości, pożytkami będą pożytki cywilne, najczęściej w przypadku oddania nieruchomości w dzierżawę celem jej dalszego wynajmu. W przypadku wynajęcia nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności przychody wynikać będą z prowadzonej działalności, a nie z samej nieruchomości. Z uwagi na fakt, że nieruchomości nie będzie przynosić w takim stosunku prawnym żadnych pożytków właściwą umową jest umowa najmu,

a nie umowa dzierżawy. Ponieważ najemca nie jest uprawniony do dalszego oddania w najem, dzierżawę, użytkowanie, nie będzie on pobierał pożytków z wynajmowanego lokalu.

Pytanie nr 2.

Umowa nie reguluje, czy Wynajmujący zwróci wartość niezamortyzowanych nakładów, w sytuacji gdy:

- Najemca odstąpi od umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego
- gdy Wynajmujący odstąpi od umowy

Ze względu na konieczność poniesienia ogromnych kosztów, celem wyremontowania pomieszczeń centralnej sterylizatorni konieczne jest przewidzenie zapisów, gwarantujących Najemcy zwrot niezamortyzowanych nakładów. Co więcej biorąc pod uwagę złą sytuację finansową Wynajmującego, konieczne jest zagwarantowanie Najemcy zwrotu niezamortyzowanych nakładów np. poprzez gwarancję bankową, lub też umowę poręczenia pochodzącą od organów założycielskiego. Brak zapisów dotyczących rozliczenia poniesionych nakładów w sytuacjach opisanych powyżej jest przykładem nierówności stron, stawiając Wynajmującego w bardzo uprzywilejowanej pozycji. Wnosimy zatem o wprowadzenie stosownych zapisów do projektu umowy.

Odpowiedź na pytanie nr 2:

Umowa zawierana jest na czas oznaczony, jest zatem co do zasady trwała i niewypowiadalna. Kodeks cywilny nie przewiduje okoliczności pozwalających na wypowiedzenie przez najemcę umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Brak jest również przesłanek do wprowadzenia takiego uprawnienia umownego, ponieważ jedynym obowiązkiem wynajmującego jest oddanie przedmiotu najmu do używania.

W odniesieniu natomiast do przypadków rozwiązania umowy z winy najemcy, zgodnie ze wzorem umowy, najemca nie jest uprawniony do żądania zapłaty za poczynione nakłady, gdyż rozwiązanie umowy nastąpiło z jego winy.

Pytanie nr 3.

Dotyczy §7 ust. 5 wzoru umowy:

- czego mają dotyczyć usługi serwisowe i naprawy wymienione w tym ustępie? Pomieszczeń, sprzętu, urządzeń, wyposażenia, instalacji czy innych rzeczy?
- wnosimy o usunięcie zapisu w ust. 5, z uwagi na fakt iż okres 12 miesięcy od daty przekazania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy, w przypadku braku kontynuacji umowy, wyłącza odpowiedzialność Najemcy za prawidłowe korzystanie i eksploatację przedmiotu najmu. Po zakończeniu umowy Najemca może jedynie przedłożyć Wynajmującemu pełną dokumentację dotyczącą serwisów i napraw przedmiotu najmu posiadaną na dzień zakończenia umowy.

Odpowiedź na pytanie nr 3:

Wynajmujący informuje, iż usługi serwisowe i naprawy dot. sprzętu, urządzeń i wyposażenia. Wynajmujący podtrzymuje zapis dotyczący §7 ust. 5 wzoru umowy, zobowiązujący Najemcę do świadczenia usług serwisowych i napraw przez okres 12 miesięcy od daty przekazania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy.

Pytanie nr 4

Dotyczy §6 ust. 4, ust. 5 i ust. 7: wnosimy o zmianę, aby zapis o „wysokości czynszu”, „wysokości stawki czynszu” i „dwukrotności czynszu najmu” odnosił się do wartości stałej części czynszu najmu (§6 ust. 1 pkt. a).

Odpowiedź na pytanie nr 4:

Zamawiający akceptuje zmianę.

Pytanie nr 5

Prosimy wyjaśnić, co w rozumieniu Organizatora oznacza sformułowanie w przedmiocie przetargu „z przeznaczeniem na prowadzenie działalności niekonkurencyjnej”?

Odpowiedź na pytanie nr 5:

Wynajmujący wyjaśnia, że przez działalność niekonkurencyjną należy rozumieć prowadzenie działalności, której przedmiot nie jest zbieżny z działalnością wynajmującego.

Pytanie nr 6

Prosimy wyjaśnić czy przychody najemcy, do których odnosi się zmienna część czynszu najmu będą dotyczyć przychodów uzyskiwanych w ramach działalności gospodarczej prowadzonej w przedmiocie najmu dla podmiotów zewnętrznych z wyłączeniem Zagłębiowskiego Centrum Onkologii Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej?

Odpowiedź na pytanie nr 6:

Wynajmujący potwierdza.

Z-ca Dyrektora
ds. Pielegniarstwa i Kontraktowania
I Spraw Organizacyjnych i Administracyjnych
Zagłębiowskiego Centrum Onkologii
Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza
w Dąbrowie Górniczej
mgr Agnieszka Kocot

