

Zabok, 20.03.2023.

PREDMET: Javni natječaj za zakup poslovnog prostora u Dnevnoj bolnici, pitanja punomoćnika potencijalnog ponuditelja i odgovori Opće bolnice Zabok i bolnice hrvatskih veterana na ista

Vezano za objavljeni natječaj za zakup poslovnog prostora Dnevne bolnice – Prigradnje glavnoj građevini, dana 07.03.2023.godine, ur.br.:01-1003/3-23, u nastavku su odgovori na pitanja potencijalnog ponuditelja, koja pitanja su priložena u nastavku odgovora

1. Konkurentnim djelatnostima Bolnice smatraju se djelatnosti koje obavlja Opća bolnica Zabok i bolnica hrvatskih veterana po osnovi potpisanog Ugovora o provođenju bolničke i specijalističko-konzilijarne zdravstvene zaštite temeljem i u kojima se pacijentima pružaju usluge zdravstvene zaštite po osnovi obveznog zdravstvenog osiguranja. O kojim se djelatnostima radi, vidljivo je iz javno objavljenog Statuta Opće bolnice Zabok i bolnice hrvatskih veterana te javno objavljene Mreže javno zdravstvene službe
2. s obzirom na navod „poslovne aktivnosti uključuju ...“, da, radi se o nužnim aktivnostima ponuditelja
3. NE, ne postoji obveza ponuditelja, zakupnika za provođenje postupka javne nabave propisan Zakonom o javnoj nabavi, jer se radi o sredstvima ponuditelja/zakupnika i kao naručitelj nabave roba, usluga i radova ne pojavljuje se Opća bolnica Zabok i bolnica hrvatskih veterana
4. Datum objave natječaja je 07.03.2023.godine, a što je vidljivo na administratorskom portalu web stranice, prilaže se prikaz zaslona
5. DA, rok za ponudu je 22.03.2023.godine u poveznici s obrazloženjem iz prethodne točke, teoretski do 24,00 h. Ako se preda preporučeno 22.03.2023.godine, vjerojatno nije moguće da dođe do 24,00 h te ponuditelji o tome trebaju voditi brigu.
6. U slučaju raskida Ugovora, Bolnica će kao vlasnik prostora pokrenuti novi postupak za zakup poslovnog prostora i ukoliko odabere prihvatljivog ponuditelja s kojim zaključi ugovor o zakupu u visini zakupnine i na rok zakupa, koji su ugovoreni sa zakupcem koji je otkazao ugovor, prihvatljiv je oprost plaćanja naknade štete od strane zakupca koji je ugovor otkazao
7. Dokument ne smije biti stariji od šest mjeseci zaključno s datumom predaje ponudbene dokumentacije
8. Analogijom, isto kao pod prethodnom točkom, dokument ne smije biti stariji od 30 dana zaključno s datumom predaje ponudbene dokumentacije
9. Analogijom, isto kao pod prethodnim točkama (7 i 8), dokument ne smije biti stariji od 30 dana zaključno s datumom predaje ponudbene dokumentacije,

10. S obzirom da je bitan iznos sredstava na računu koja može podržati projekt, sa ili bez kreditne podrške, bilo koji dokument iz kojeg je vidljivo isto (npr.: priljev sredstava u zadnjih 30 dana – SOL 2 ...)

11. Kako je i napisano, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Ako dva ponuditelja dostave isti iznos zakupnine i ispunjavaju sve tražene uvjete kojima dokazuju prihvatljivost ponude, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja je pristigla ranije

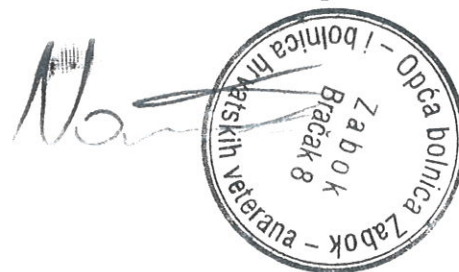
12. oba roka su adekvatna

13. Kako je i navedeno, u slučaju poništenja natječaja utvrđena je obveza navođenja razloga. Razlozi za poništenje natječaja nisu definirani niti jednim propisom, samo je određena mogućnost poništenja uz navod razloga te se zaključuje da je procjena razloga vezana za konkretne ponude i okolnosti konkretnog natječaja, koji mogu biti poznati po dobivanju i analizi konkretnih ponuda

14. Podrazumijeva se neposredna primjena odredbi Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

S poštovanjem,

RAVNATELJ
Tihomir Vančina, dipl.oec.



1. U točki „Namjena Poslovnog prostora“ (Javni natječaj, stranica br. 1) propisano je, citirano:

„Poslovni prostor namijenjen je za obavljanje zdravstvenih djelatnosti: radioterapija i radiokirurgija, medicinska onkologija, PET/CT usluge te prateće zdravstvene djelatnosti. Ponuditelj može obavljati djelatnosti koje sadržajno nisu konkurentne djelatnostima

Bolnice. Za djelatnosti koje su konkurentne djelatnostima Bolnice, ponuditelj ne može imati ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje."

Pitanja:

- Molimo navedite što smatrate konkurentskim djelatnostima Bolnice?
- U smislu ovog Javnog natječaja što smatrate valjanim dokazom, odnosno kojim dokumentom ponuditelj (zakupnik) treba dokazati da nema ugovor sa HZZO za djelatnosti koje su konkurentne djelatnostima Bolnice?
- Ukoliko ponuditelj (zakupnik) ima djelatnosti koje su konkurentne Bolnici i ima ugovor sa HZZO, da li navedeno znači da ove djelatnosti ne može obavljati samo na lokaciji koja je predmet zakupa ili navedeno znači da ne smije obavljati takve djelatnosti niti na drugim lokacijama?

Navedeno pitamo iz razloga što iz teksta Javnog natječaja traženo nije jasno. Naime, u točki „Sadržaj ponude“ (Javni natječaj, stranica br. 5) pobrojani su dokumenti koje Ponuda treba sadržavati, ali iz navedenog nije razvidno čime se dokazuje gore propisani uvjet Natječaja.

2. U točki „Namjena Poslovnog prostora“ (Javni natječaj, stranica br. 2) propisano je, citirano:

„Poslovni prostor namijenjen je za rad sveobuhvatnog onkološkog centra. Poslovne aktivnosti uključuju, ali nisu ograničene na zdravstvene usluge kao što su radioterapija, medicinska onkologija, dijagnostičke PET/CT usluge, imunoterapija, edukacija, obuka i razvoj međunarodnih akademskih odnosa i prekogranično istraživanje s drugim vrstama subjekata u pogledu takvih zdravstvenih usluga.“

Pitanje:

- Da li navedeni uvjet podrazumijeva da poslovne aktivnosti ponuditelja (zakupnika) moraju minimalno uključivati zdravstvene usluge: radioterapija, medicinska onkologija, dijagnostičke PET/CT usluge, imunoterapija, edukacija, obuka i razvoj međunarodnih akademskih odnosa i prekogranično istraživanje s drugim vrstama subjekata u pogledu takvih zdravstvenih usluga?

3. U točki „Namjena Poslovnog prostora“ (Javni natječaj, stranica br. 2) propisano je, citirano:

„Postojeći poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju te potpisom Ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je Postojeći poslovni prostor primio u viđenom stanju te ga se obvezuje urediti i privesti namjeni sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji i drugim potrebnim dokumentima u sukladno važećim propisima Republike Hrvatske, o svom trošku, a kako je definirano uvjetima ovog javnog natječaja. Zakupnik se odriče prava od Bolnice kao zakupodavca tražiti naknadu za uložena sredstva, osim u slučaju

prijevremenog raskida ugovora o zakupu, sklopljenog na temelju ovog javnog natječaja, od strane Bolnice kao zakupodavca i bez krivnje zakupnika.

Zakupnik je dužan poslovni prostor staviti u funkciju za koju je namijenjen do 30. rujna 2024. godine, a najduže do 31. prosinca 2024. godine."

Dodatno na stranici br. 4 Javnog natječaja, u točki „Posebni uvjeti natječaja (Ulaganje u rekonstrukciju i proširenje Postojećeg poslovnog prostora)“ propisano je, citirano:

„U svrhu privođenja Poslovnog prostora namjeni, ponuditelj se ponudom obvezuje da će u Poslovnom prostoru o svom trošku izgraditi dva radijacijska bunkera, prostor za radioterapiju, prostor za medicinsku onkologiju i infuziju, prostor za slikovnu dijagnostiku, prostor za izradu ljekarničkih pripravaka i prostor za liječničke konzultacije, a obveza će se detaljno definirati Ugovorom o zakupu.“

Pitanje:

- S obzirom na to da je Bolnica obveznik primjene Zakona o javnoj nabavi, da li temeljem uvjeta iz ovog Natječaja postoji obveza za ponuditelja (zakupnika) da provede postupak javne nabave propisan Zakonom o javnoj nabavi u slučaju kada stavlja prostor u funkciju (građenje, rekonstrukcija, opremanje itd)? *MB*

4. U točki „Objava natječaja“ (Javni natječaj, stranica br. 3) propisano je, citirano:

„Kao datum objave natječaja smatra se datum objave natječaja na web stranici Bolnice.“

Pitanje:

- Možete li nam potvrditi da se datumom objave Natječaja smatra 06.03.2023. kako je napisano na stranici broj 1. oba objavljena dokumenta (dokument naziva: Javni natječaj za zakup poslovnog prostora te dokument naziva: Programska skica – prikaz prostorija za zakup i dogradnju zgrade dnevne Bolnice)?

Naime, iz javno dostupnih podataka nije jasno vidljivo kada je bio datum objave ovog Natječaja. Navedeno je važno jer je vezano za rok za dostavu ponude te starost dokumenata (dokaza) koje uvjetujete ovim Natječajem.

5. U točki „Način i rok za dostavu ponuda“ (Javni natječaj, stranica br. 3) propisano je, citirano:

„Rok za dostavu ponuda je 15 dana od dana objave natječaja na web stranici Bolnice. Ponude se dostavljaju neposredno na urudžbeni zapisnik Bolnice (Odjel za kadrovske poslove), svakim radnim danom od 07:00 do 15:00 sati ili preporučenom poštom, u zatvorenoj omotnici s naznakom „Ponuda za zakup poslovnog prostora, prizemlje i kat Dnevne bolnice - ne otvarati“.“

Pitanja:

- Je li rok za dostavu ponude 22.03.2023. godine?
Navedeno pitamo jer iz javno dostupnih podataka nije jasno od kojeg datuma se računa „15 dana od dana objave natječaja na web stranici Bolnice”.
Računa li se ovaj rok od prethodno navedenog datuma 06.03.2023. godine?
- Kada je krajnji rok za dostavu ponude?
 - Je li rok za dostavu ponude 22.03.2023. u 15:00 sati (sat do kada radi urudžbeni ured)?
 - Ili je krajnji rok (sat) za dostavu ponude 22.03.2023. u 24:00 sata (ako se ponuda preda preporučeno poštom)?

6. U točki „Odgovornost“ (Javni natječaj, stranica br. 3) propisano je, citirano:

„Visina naknade može biti predmetom rasprave s ciljem da se smanji, uz pretpostavku odluke Upravnog vijeća Bolnice uz suglasnost Krapinsko-zagorske županije, ovisno o razlozima raskida Ugovora i eventualnom sklapanju novog ugovora o zakupu.”

Pitanje:

- Možete li pobliže odrediti odredbu? Za koje slučajeve je propisano eventualno sklapanje novog ugovora o zakupu i s kim?

7. U točki „Sadržaj ponude“ (Javni natječaj, stranica br. 5) propisano je, citirano:

„Dokazi o sposobnosti:

- a) *izvadak iz sudskog, strukovnog ili obrtnog registra ili odgovarajuću ispravu ovjerenu kod javnog bilježnika, kojom se dokazuje mogućnost obavljanja djelatnosti vezane za zakup prostora za koji se dostavlja ponuda - ne stariji od 6 mjeseci, izvornik ili ovjerenu presliku,”*

Pitanje:

- Kako se određuje starost ovog dokumenta (dokaza)? Dokument ne smije biti stariji od 6 mjeseci od kojeg datuma?
- Da li navedeni dokument ne smije biti stariji od 6 mjeseci od dana objave ovog Javnog natječaja na Internet stranici Bolnice, odnosno da li se za početak ovog roka uzima dan 6.03.2023. godine?

8. U točki „Sadržaj ponude“ (Javni natječaj, stranica br. 5) propisano je, citirano:

„Dokazi o sposobnosti:

- b) *potvrdu porezne uprave o stanju duga kao dokaz daje ponuditelj podmirio sve dospjele porezne obveze i obveze za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariju od 30 dana, u izvorniku ili ovjerenoj preslici,”*

Pitanje:

- Da li navedena potvrda ne smije biti starija od 30 dana od dana objave ovog Javnog natječaja na Internet stranici Bolnice, odnosno da li se za početak ovog roka uzima dan 06.03.2023. godine?

9. U točki „Sadržaj ponude“ (Javni natječaj, stranica br. 5) propisano je, citirano:

„Dokazi o sposobnosti:

- c) *dokument bankarske ili druge financijske institucije (BON-2, ili SOL-2 ili si.) kojim se dokazuje solventnost poslovnog subjekta, ne stariji od 30 dana, original ili ovjerena preslika, te da račun nije blokiran u prethodnih 6 mjeseci“.*

Pitanja:

- Da li navedeni dokument ne smije biti stariji od 30 dana od dana objave ovog Javnog natječaja na Internet stranici Bolnice, odnosno da li se za početak ovog roka uzima dan 6.03.2023. godine?
- Od kada se računa rok „*račun nije blokiran u proteklih 6 mjeseci*“?

10. U točki „Sadržaj ponude“ (Javni natječaj, stranica br. 5) propisano je, citirano:

„Dokazi o sposobnosti:

- g) *dokaz financijske sposobnosti za izvršenje investicije rekonstrukcije, proširenja i opremanja u poslovni prostor koji je predmet ovog javnog natječaja.*“

Pitanje:

- Kojim dokazom tj. dokumentom ponuditelj (zakupnik) treba dokazati ovaj uvjet Javnog natječaja?

S obzirom na to da se od ponuditelja (zakupnika) očekuju znatna ulaganja u zakupljenom poslovnom prostoru, molimo navedite vrstu dokaza (dokumenta) i vrijednost kojom se dokazuje tražena financijska sposobnost.

11. U točki „Kriteriji odabira“ (Javni natječaj, stranica br. 6) propisano je, citirano:

„Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.“.

Dodatno u točki „Posebni uvjeti natječaja“ (Javni natječaj, stranica br. 4) propisano je, citirano:

„Pravo na umanj enje zakupnine

Ulaganje zakupnika od najmanje 5 milijuna eura s PDV-om za građevinske radove potrebne za rekonstrukciju i proširenje Postojećeg poslovnog prostora omogućava zakupcu realizaciju prava na umanj enje zakupnine za 20 % („snižena zakupnina“), uz

predočenje troškovnika građevinsko - obrtničkih i instalaterskih radova sa projektantskom procjenom investicijske vrijednosti. (...)

Prijevremeni raskid ugovora o zakupu

Za ulaganje od najmanje 10 milijuna eura sa PDV-om uzimajući u obzir ukupnu vrijednost građevinskih radova i opreme za potrebe rada sveobuhvatnog onkološkog centra u bolnici i sukladno uvjetima iz ovog javnog natječaja, zakupnik ima pravo, prijevremeno raskinuti ugovor o zakupu koji će se sklopiti na temelju ovog javnog natječaja uz otkazni rok od 3 mjeseca („Pravo zakupnika na prijevremeni raskid“).“

Pitanja:

- Molimo pojasnite kriterij odabira ponude.
- Što u slučaju da 2 ponuditelja dostave isti iznos zakupnine?
 - Hoće li pobijediti ponuda koja je zaprimljena ranije?
 - Hoće li pobijediti zakupnik koji nudi veću vrijednost ulaganja (najmanje 10 milijuna eura)?

12. U točki „Prijenos ugovora o zakupu“ (Javni natječaj, stranica br. 7) propisano je, citirano:

„Ako se kao najpovoljniji prihvatljivi ponuditelj odabere ponuditelj koji ima poslovni nastan u drugoj državi članici Europske unije i EGP, dužan je do 30. rujna 2024. godine, a najduže do 31. prosinca 2024. godine osnovati zdravstvenu ustanovu izravno ili putem ovisnog društva u skladu s hrvatskim zakonodavstvom. Prilikom osnivanja zdravstvene ustanove u Hrvatskoj, zakupnik mora prenijeti Ugovor o zakupu na odgovarajuću zdravstvenu ustanovu koju je osnovao.“

Pitanje:

- Molimo provjerite adekvatnost ovog roka jer je u točki „Namjena poslovnog prostora“, stranica br. 2 Javnog natječaja propisano:
„Zakupnik je dužan poslovni prostor staviti u funkciju za koju je namijenjen do 30. rujna 2024. godine, a najduže do 31. prosinca 2024. godine.“

13. U točki „Poništenje natječaja“ (Javni natječaj, stranica br. 7) propisano je, citirano:

„Ovaj natječaj se može poništiti u bilo kojem trenutku, uz navođenje razloga.“

Pitanje:

- U cilju poštivanja načela transparentnosti i jednakog tretmana svih zainteresirani ponuditelja (zakupnika) molimo navedite razloge za poništenje ovog Javnog natječaja.

14. U točki „Podzakup“ (Javni natječaj, stranica br. 7) propisano je, citirano:

„Zakupnik može zakupljeni prostor dati u podzakup, ako zakupodavac izda prethodnu suglasnost za davanje prostora u podzakup.

Zakupnik mora jamčiti da će podzakupnik koristiti prostor prema ugovoru o zakupu.“

Dodatno u točki „Prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu“ propisano je, citirano:

„Pravo prvenstva utvrđuje se sukladno Zakonu o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18), članak 6. stavak 11., uz uvažavanje odredaba Zakona o hrvatskim braniteljima. Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine 121/ 17, 98/19, 84/21).“

Pitanje:

- Molimo da se odredbe ovog Natječaja usklade i sa člankom 132. stavcima 2. i 3. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine, 121/17, 98/19, 84/21), citirano:
*„(2) Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovoga članka ne može se dati u podzakup.
(3) Ugovor o zakupu sklopljen protivno ovom članku ništetan je.“*