



SZPITAL W PROSZOWICACH

Nasz znak: SP ZOZ- A-VIII- 22/60a/2022

Proszowice, dnia 09 listopada 2022 r.



**Starosta Powiatu Proszowickiego
w Proszowicach
ul. 3 Maja 72
32-100 Proszowice**

Działając w imieniu Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Proszowicach w odpowiedzi na skargę Pani Niny Maleta prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą FHU GEO-MAL, z dnia 08 listopada 2022r. po zapoznaniu się z zawartymi w niej twierdzeniami, wyjaśniam, co następuje :

Pomiędzy SP ZOZ w Proszowicach, a Panią Niną Maleta zawarta została umowa najmu nr 01/2019 z dnia 02 grudnia 2019r. dotycząca wynajęcia na rzecz Pani N. Maleta lokalu o powierzchni 30m² w budynku głównym Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sklepu spożywczo – przemysłowego z kawiarenką. W umowie najmu strony przewidziały czynsz najmu w wysokości 21zł za metr kwadratowy, zaś sama umowa zawarta została na czas oznaczony do 01 grudnia 2024r.

Umowa nie przewiduje w swym czasokresie jakichkolwiek klauzul waloryzacyjnych.

W związku trudną sytuacją Szpitala oraz w związku z panującą wysoką inflacją i wzrostem cen oraz kosztów mediów, Dyrekcja SP ZOZ w Proszowicach podjęła decyzję o próbie zmiany warunków umów z najemcami i dzierżawcami, celem uzyskania w tych umowach warunków, jak najbardziej zbliżonych, do warunków rynkowych.

Aneks z propozycją zmiany wysokości czynszu najmu został przesłany także do Pani Niny Maleta.

Po doręczeniu Pani Maleta pisma z aneksem w sprawie propozycji podwyższenia stawki czynszu najmu Pani Maleta wbrew swym obecnym twierdzeniom, nie odniosła się w żaden sposób do przedstawionych propozycji zmiany stawek, nie skontaktowała się także z SP ZOZ-em, celem ich omówienia, czy też negocjacji.

Co więcej, do czasu wniesienia skargi, nie oświadczyła nawet, że na takowe podwyżki się nie zgadza.

Wskazuję, także, że Pani Nina Maleta nie regulowała zobowiązań wynikających z czynszu najmu oraz mediów terminowo przez okres 6 miesięcy i nawet na dzień dzisiejszy posiada Ona wymagalne zobowiązanie z tego tytułu przekraczające kwotę 1 200zł.



SZPITAL W PROSZOWICACH

Nie polegają na prawdzie twierdzenia Pani N. Maleta, odnośnie tego, że skoro umowa najmu 01/2019 z dnia 02 grudnia 2019r. została zawarta w wyniku przetargu to w związku z tym, nie ma możliwości zmiany stawki czynszowej i opłat za media.

Dynamiczny i wysoki wzrost cen, zwłaszcza nośników energii powoduje, że waloryzacja czynszu po dość znacznym czasie od momentu wzrostu cen towarów i usług powoduje realne straty Szpitala.

Możliwość zmiany warunków umowy w tym czynszu i opłat za media wynika z przepisów dotyczących klauzuli rebus sic stantibus wskazanej w art. 357¹ § 1 Kodeksu cywilnego – zgodnie z którym to przepisem, jeżeli z powodu **nadzwyczajnej zmiany stosunków** spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo **groziłoby jednej ze stron rażącą stratą**, czego strony **nie przewidywały przy zawarciu umowy**, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy.

Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Przyjmuje się, że powyższa regulacja stanowi podstawę do zmiany umowy w sytuacji zaistnienia tych nadzwyczajnych okoliczności, także w sytuacji gdy umowa jest wynikiem przeprowadzonego przetargu.

Należy nadmienić, że pozostali najemcy i dzierżawcy – pomimo zbliżonych postanowień umownych – wyrazili zgodę na zmianę wysokości czynszu, zdając sobie sprawę z zaistniałych zmian i akceptując propozycję Szpitala.

W tej sytuacji, wniesiona przez Panią Ninę Maleta skarga pozostaje nieuzasadniona.

Dyrektor SP ZOZ/Proszowice

dr n. med. Feliks Orchowski