

Szczecin, dnia 9 września 2025 r.

**Oferenci
biorący udział w postępowaniu**

Nr referencyjny: FW/WZP/1/2025

Dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie strefy fitness w obiekcie „Fabryka Wody” przy ul. 1 Maja 41 w Szczecinie

Odpowiedzi na pytania do dokumentacji przetargowej

Na podstawie pkt. VIII ppkt. 6 Ogłoszenia o przetargu nr FW/WZP/1/2025 z dnia 20 sierpnia 2025 r. Organizator przetargu przekazuje treść pytań wraz z odpowiedziami.

Pytanie nr 1:

Czy w umowie, stanowiącej załącznik 2 do ogłoszenia, będzie możliwe wykreślenie zapisu z §2 ust. 2 ppkt. 1 lub wprowadzenie zmiany postanowienia polegającej na ograniczeniu zmian do Obiektu z wyłączeniem Przedmiotu Najmu? Np. zastąpienie w §2 ust. 2 ppkt. 1 poniższą treścią (zmiany na czerwono):

„1) wiadome mu jest i akceptuje fakt, że w celu zapewnienia efektywnej działalności Obiektu Wynajmujący może wprowadzić zmiany dotyczące Obiektu, **z wyłączeniem Przedmiotu Najmu**, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę, z zastrzeżeniem, że wprowadzone zmiany nie będą wpływały na obciążenia finansowe Najemcy z tytułu niniejszej Umowy, **ani nie będą wpływały na ograniczenie działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu.**”

Odpowiedź nr 1:

Organizator przetargu, uwzględniając wniosek Oferenta, dokonuje odpowiedniej modyfikacji § 2 ust. 2 pkt 1 projektu Umowy Najmu, stanowiącego załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu.

Brzmienie przed zmianą:

„1) wiadome mu jest i akceptuje fakt, że w celu zapewnienia efektywnej działalności Obiektu Wynajmujący może wprowadzić zmiany dotyczące Obiektu, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę, z zastrzeżeniem że wprowadzone zmiany nie będą wpływały na obciążenia finansowe Najemcy z tytułu niniejszej Umowy”.

Brzmienie po zmianie:

„1) wiadome mu jest i akceptuje fakt, że w celu zapewnienia efektywnej działalności Obiektu Wynajmujący może wprowadzić zmiany dotyczące Obiektu, z wyłączeniem Przedmiotu Najmu, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę, z zastrzeżeniem że wprowadzone zmiany nie będą wpływały na obciążenia

finansowe Najemcy z tytułu niniejszej Umowy ani nie będą wpływały na ograniczenie działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu”.

Pytanie nr 2:

Czy w umowie, stanowiącej załącznik 2 do ogłoszenia, będzie możliwe wykreślenie zapisu z §17 ust. 1 lub wprowadzenie zmiany postanowienia polegającej na ograniczeniu zmian do Obiektu z wyłączeniem Przedmiotu Najmu? Np. zastąpienie w §17 ust. 1 poniższą treścią (zmiany na czerwono):

„1. Wynajmujący bez uprzedniej zgody Najemcy może dokonywać modyfikacji, ulepszeń i przebudowy Obiektu, ~~z wyłączeniem Przedmiotu Najmu (w tym Przedmiotu Najmu)~~ w celu: jego rozbudowy, ulepszenia, usunięcia usterek lub szkód, zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom lub dostosowania się do obowiązujących przepisów prawa. Dotyczy to również prac, które nie są niezbędne, lecz celowe, jak np. modernizacja Obiektu ~~i Przedmiotu Najmu~~. W przypadku zmian w Przedmiocie Najmu, ~~będą one dozwolone za zgodą Najemcy i wówczas~~ Najemca umożliwi dostęp do tych części Przedmiotu Najmu, których to dotyczy ~~i nie będzie zakłócać przebiegu prac, jak również będzie tolerować utrudnienia wynikające z podejmowanych prac, w szczególności niedogodności związanych z zapachem, zabrudzeniami i hałasem.~~”

Odpowiedź nr 2:

Organizator przetargu, uwzględniając wniosek Oferenta, dokonuje odpowiedniej modyfikacji § 17 ust. 1 projektu Umowy Najmu, stanowiącego załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu.

Brzmienie przed zmianą:

„1. Wynajmujący bez uprzedniej zgody Najemcy może dokonywać modyfikacji, ulepszeń i przebudowy Obiektu (w tym Przedmiotu Najmu) w celu: jego rozbudowy, ulepszenia, usunięcia usterek lub szkód, zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom lub dostosowania się do obowiązujących przepisów prawa. Dotyczy to również prac, które nie są niezbędne, lecz celowe, jak np. modernizacja Obiektu i Przedmiotu Najmu. Najemca umożliwi dostęp do tych części Przedmiotu Najmu, których to dotyczy i nie będzie zakłócać przebiegu prac, jak również będzie tolerować utrudnienia wynikające z podejmowanych prac, w szczególności niedogodności związanych z zapachem, zabrudzeniami i hałasem”.

Brzmienie po zmianie:

„1. Wynajmujący bez uprzedniej zgody Najemcy może dokonywać modyfikacji, ulepszeń i przebudowy Obiektu, z wyłączeniem Przedmiotu Najmu, w celu: jego rozbudowy, ulepszenia, usunięcia usterek lub szkód, zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom lub dostosowania się do obowiązujących przepisów prawa. Dotyczy to również prac, które nie są niezbędne, lecz celowe, jak np. modernizacja Obiektu. W przypadku zmian w Przedmiocie Najmu, ~~będą one dozwolone za zgodą Najemcy i wówczas~~ Najemca umożliwi dostęp do tych części Przedmiotu Najmu, których to dotyczy”.

Pytanie nr 3:

Czy w umowie, stanowiącej załącznik 2 do ogłoszenia, będzie możliwe wykreślenie zapisu z §17 ust. 5 lub wprowadzenie zmiany postanowienia polegającej na dodaniu zgody Najemcy na wyłączenie Przedmiotu Najmu z eksploatacji? Np. poprzez zastąpienie w §17 ust. 5 poniższą treścią (zmiany na czerwono):

„5. Wynajmujący zastrzega prawo do wyłączenia Przedmiotu Najmu z eksploatacji z powodu remontu (przerwy technicznej) w Obiekcie, ~~po otrzymaniu uprzedniej zgody Najemcy i powiadomieniu Najemcy:~~ ~~Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić Najemcę~~ o planowanym terminie na co najmniej 14 dni przed jego rozpoczęciem. Za okres trwania remontu uniemożliwiający korzystanie z Przedmiotu Najmu Wynajmującemu nie będzie przysługiwał Czynsz Najmu.”

Odpowiedź nr 3:

Organizator przetargu, uwzględniając wniosek Oferenta, dokonuje odpowiedniej modyfikacji § 17 ust. 5 projektu Umowy Najmu, stanowiącego załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu.

Brzmienie przed zmianą:

„5. Wynajmujący zastrzega prawo do wyłączenia Przedmiotu Najmu z eksploatacji z powodu remontu (przerwy technicznej) w Obiekcie. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić Najemcę o planowanym terminie na co najmniej 14 dni przed jego rozpoczęciem. Za okres trwania remontu uniemożliwiający korzystanie z Przedmiotu Najmu Wynajmującemu nie będzie przysługiwał Czynsz Najmu”.

Brzmienie po zmianie:

„5. Wynajmujący zastrzega prawo do wyłączenia Przedmiotu Najmu z eksploatacji z powodu remontu (przerwy technicznej) w Obiekcie, po otrzymaniu uprzedniej zgody Najemcy i powiadomieniu Najemcy o planowanym terminie na co najmniej 14 dni przed jego rozpoczęciem. Za okres trwania remontu uniemożliwiający korzystanie z Przedmiotu Najmu Wynajmującemu nie będzie przysługiwał Czynsz Najmu”.

Pytanie nr 4:

Czy w umowie, stanowiącej załącznik 2 do ogłoszenia, będzie możliwe wykreślenie zapisu z §2 ust. 2 pkt. 4 lub wprowadzenie zmiany postanowienia polegającej na określeniu działalności Najemcy, w zakresie której zapis nie będzie miał zastosowania? Np. poprzez zastąpienie w §2 ust. 2 pkt. 4 poniższą treścią (zmiany na czerwono):

„4) akceptuje fakt, że nie będzie mógł prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności, która będzie ograniczała lub uniemożliwiała działalność Wynajmującego, zgodną z jego przedmiotem działalności, **przy czym wyłączenie lub ograniczenie działalności Najemcy w niniejszym oświadczeniu nie dotyczy takiej działalności Najemcy jak: ćwiczenia sportowe i prozdrowotne prowadzone indywidualnie oraz w grupie wraz z zajęciami podobnymi, to jest zajęciami tanecznymi, kursami samoobrony dla kobiet, jogą, golfem, boksem i innymi zajęciami związanymi z prowadzeniem klubu fitness oraz treningami EMS jak również świadczenia usług związanych z promocją zdrowego stylu życia, w tym usług rehabilitacji, fizjoterapii, masażu oraz dietetyki.**”

Odpowiedź nr 4:

Organizator przetargu, uwzględniając wniosek Oferenta, dokonuje odpowiedniej modyfikacji § 2 ust. 2 pkt 4 projektu Umowy Najmu, stanowiącego załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu.

Brzmienie przed zmianą:

„4) akceptuje fakt, że nie będzie mógł prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności, która będzie ograniczała lub uniemożliwiała działalność Wynajmującego, zgodną z jego przedmiotem działalności”.

Brzmienie po zmianie:

„4) akceptuje fakt, że nie będzie mógł prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności, która będzie ograniczała lub uniemożliwiała działalność Wynajmującego, zgodną z jego przedmiotem działalności, przy czym wyłączenie lub ograniczenie działalności Najemcy w niniejszym oświadczeniu nie dotyczy takiej działalności Najemcy jak: ćwiczenia sportowe i prozdrowotne prowadzone indywidualnie oraz w grupie wraz z zajęciami podobnymi, to jest zajęciami tanecznymi, kursami samoobrony dla kobiet, jogą, golfem, boksem i innymi zajęciami związanymi z prowadzeniem klubu fitness oraz treningami EMS jak również świadczenia usług związanych z promocją zdrowego stylu życia, w tym usług rehabilitacji, fizjoterapii, masażu oraz dietetyki”.

Pytanie numer 5:

Czy w umowie, stanowiącej załącznik 2 do ogłoszenia, będzie możliwe zmodyfikowanie postanowienia §22 ust. 2 poprzez usunięcie przywracania Przedmiotu Najmu do stanu sprzed rozpoczęciem Okresu Obowiązywania Umowy pierwotnego?

Odpowiedź nr 5:

Organizator przetargu, uwzględniając wniosek Oferenta, usuwa § 22 ust. 2 z projektu Umowy Najmu, stanowiącego załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu, oraz dokonuje odpowiedniej renumeracji paragrafu.

Pytanie numer 6:

Czy oferta i jej załączniki, które wymagają podpisu może być podpisana podpisem elektronicznym kwalifikowanym, przy czym Oferent dołączy również odpowiedni raport z weryfikacji podpisów?

Odpowiedź nr 6:

Organizator przetargu dopuszcza podpisanie oferty, a także jej załączników, kwalifikowanym podpisem elektronicznym. W takiej sytuacji Organizator przetargu wymaga złożenia wydruku oferty (jej załączników) wraz z odpowiednim raportem z weryfikacji podpisów w sposób zgodny w pozostałym zakresie z postanowieniami Rozdziału IX Ogłoszenia o przetargu (m.in. w zamkniętej kopercie). Po otwarciu ofert Organizator przetargu wezwie Oferenta, który złożył wydruk oferty podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym (jej załączników), aby w terminie wyznaczonym przez Organizatora przetargu doręczył mu drogą elektroniczną oryginał oferty (jej załączników), złożonej dotychczas na wydruku. W przypadku, gdy oryginał oferty (jej załączników) nie będzie odpowiadać złożonemu wydrukowi, oferta podlegać będzie odrzuceniu.

Powyższą odpowiedź nr 6 należy traktować jako uzupełnienie treści Ogłoszenia o przetargu.

Ponadto Organizator przetargu publikuje wraz z niniejszym pismem aktualne brzmienie projektu Umowy Najmu, stanowiącej załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu, uwzględniające zmiany wprowadzone niniejszym pismem.