

Szczecin, dnia 13 sierpnia 2021 r.

Znak sprawy: FW/WZP/2/2021

Dotyczy: przetargu pisemnego nieograniczonego na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności klubu Fitness, siłowni, Squasha, ścianki wspinaczkowej oraz bawialni dla dzieci, znajdujących się w obiekcie pn. Park Wodny Fabryka Wody – Nowa Gontynka w Szczecinie.

ZMIANA OGŁOSZENIA NR FW/WZP/2/2021

Organizator, na podstawie postanowień Rozdziału XIV pkt. 3) Ogłoszenia nr FW/WZP/2/2021 dokonuje jego modyfikacji w następujący sposób.

§ 1

W zakresie Załącznik nr 2 do Ogłoszenia - Umowa poprzez nadanie mu brzmienia zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego pisma.

Tekst jednolity Umowy uwzględnia zmiany zawarte w Odpowiedziach na Pytanie cz. I-III oraz zmiany wprowadzone przez Organizatora.

Zmiany dotyczą następujących zapisów:

1. Definicja „Dzień Rozpoczęcia Działalności Obiektu” poprzez nadanie mu brzmienia:

„Dzień Rozpoczęcia Działalności Obiektu” oznacza dzień, w którym nastąpi oficjalne otwarcie działalności Obiektu, wskazany przez Wynajmującego po zakończeniu prac związanych z budową i wykończeniem Obiektu oraz uzyskaniu właściwych pozwoleń i innych decyzji umożliwiających korzystanie z Obiektu. Dzień Rozpoczęcia Działalności Obiektu nastąpi w terminie sześciu miesięcy od dnia zgłoszenia przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji do odbioru końcowego, lecz nie później niż do dnia 11 stycznia 2023 r.

2. Definicja „Okres Najmu” poprzez nadanie mu brzmienia:

„Okres Najmu” oznacza okres 60 miesięcy liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu.

3. § 1 ust. 3 pkt. 4) poprzez nadanie mu brzmienia:

W ramach realizacji Umowy o której mowa w pkt 1) Generalny Wykonawca Obiektu zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt:

- zapewnić stały nadzór nad prowadzonymi robotami budowlanymi oraz wykonywać obowiązki Kierownika Budowy wynikające z ustawy Prawo budowlane także w odniesieniu do robót budowlanych wykonywanych w ramach niniejszej Umowy,*
- zapewnić i nadzorować utrzymanie w czystości terenu budowy także przez Najemcę,*
- zapewnić i nadzorować realizację prac (także przez Najemcę pod względem bezpieczeństwa i higieny pracy, a także przestrzegania innych przepisów związanych z wykonywaniem robót budowlanych (np. dotyczących utylizacji odpadów, ppoż, ochrony środowiska, itp.) Kierownikowi Budowy przysługuje prawo kontroli Najemcy w ww. zakresie oraz wydawania wiążących poleceń.*

4. § 2 ust. 2 poprzez nadanie mu brzmienia:

Powierzchnia Przedmiotu Najmu wskazana w ust. 1 powyżej jest powierzchnią podaną w przybliżeniu. Strony zgodnie wskazują, iż ostateczna Powierzchnia Przedmiotu Najmu zostanie ustalona przez geodetę Wynajmującego, na koszt Wynajmującego. Powierzchnia Przedmiotu Najmu ustalona w sposób, o który mowa powyżej, będzie ostateczna i wiążąca dla Stron przez cały Okres od dnia Wydania Przedmiotu Najmu do końca Okresu Obowiązywania Umowy Najmu. Określenie faktycznej Powierzchni Przedmiotu Najmu zostanie wskazane w Protokole Przekazania Przedmiotu Najmu na podstawie sporządzonego uprzednio protokołu pomiaru dokonanego przez geodetę, o którym mowa powyżej.

5. § 2 ust. 4 poprzez nadanie mu brzmienia:

W ramach przedmiotowej Umowy oraz Czynszu Najmu Wynajmujący zapewni Najemcy od dnia Rozpoczęcia Działalności Przedmiotu Najmu do używania ruchome i nieruchome elementy Wyposażenia. Najemca może, według swego uznania, wykorzystać ruchome elementy Wyposażenie do prowadzenia działalności. Najemca nie ma prawa do demontowania bądź zmiany nieruchomości elementóW Wyposażenia, np. blatów, zabudowy itp. Wykaz elementów wyposażenia określa Załącznik nr 5 do Umowy.

6. § 4 ust. 24 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Wykonywanie Prac Najemcy może nastąpić wyłącznie przez wykonawców zgłoszonych Wynajmującemu na piśmie. Ponadto, jeżeli jakiegokolwiek elementy Przedmiotu Najmu lub instalacje objęte są w danym momencie obowiązującymi gwarancjami jakości lub ustawową rękojmią udzieloną przez wykonawców lub dostawców Wynajmującego, wówczas Prace Najemcy dotyczące takich elementów lub instalacji będą wykonywane przez wykonawców, którzy udzielili takich gwarancji lub rękojmi lub innych wykonawców, zatwierdzonych uprzednio przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się tak prowadzić Prace Najemcy, aby nie dopuścić do wygaśnięcia lub naruszenia udzielonych gwarancji jakości lub ustawowej rękojmi.”

7. § 5 ust. 7 poprzez nadanie mu brzmienia:

„W przypadku przesunięcia Daty Rozpoczęcia Działalności Obiektu Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie przekazać Najemcy informację o zmianie terminu wraz z przedstawieniem nowego terminu. W przypadku opóźnienia w Dacie Rozpoczęcia Działalności Obiektu Najemcy nie przysługuje jakiegokolwiek roszczenie wobec Wynajmującego. Termin rozpoczęcia Okresu Najmu ulegnie odpowiedniemu przesunięciu na dzień nowego terminu Rozpoczęcia Działalności Obiektu.”

8. § 6 ust. 1 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Strony uzgodniły, że Okres Najmu wynosić będzie 60 miesięcy liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu. „

9. § 7 ust. 8 poprzez nadanie mu brzmienia:

„ O ile w Umowie nie wskazano inaczej, wszelkie płatności Najemcy na rzecz Wynajmującego dokonywane będą z góry do 10- tego dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w fakturze.”

10. § 11 ust. 3 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Gwarancja będzie wystawiona z terminem ważności 60 miesięcy liczony od dnia Wydania Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem poniżej.”

11. § 11 ust. 4 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Po ustaleniu dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu i rozpoczęciu Okresu Najmu Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia, w terminie 7 dni od dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu do przedłożenia gwarancji uzupełniającej tak, aby udzielona gwarancja obejmowała cały Okres Najmu i dodatkowe 6 miesięcy od dnia zakończenia Okresu Najmu.”

12. § 11 ust. 5 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Strony dopuszczają możliwość przekazania przez Najemcę Gwarancji na okres krótszy niż wskazany w ust. 3, ale w każdym wypadku nie krótszy niż 12 miesięcy. W takim przypadku Najemca zobowiązany będzie przekazać Wynajmującemu nową Gwarancję nie później niż 30 dni przed wygaśnięciem poprzednio przekazanej. Całkowity okres udzielonej gwarancji obejmuje termin o 6 miesięcy dłuższy niż Okres Najmu.”

13. § 12 ust. 10 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Pozą innymi obowiązkami określonymi w Umowie Najemca zobowiązany jest przez cały okres obowiązywania Umowy, w tym Okresie Najmu w szczególności do:

- 1) uzyskania, utrzymywania i okazywania na żądanie Wynajmującego w okresie obowiązywania Umowy wszelkich wymaganych przepisami zezwoleń, pozwoleń, koncesji i licencji niezbędnych do prowadzenia przez Najemcę działalności w zakresie określonym w § 3 ust. 1 Umowy. Najemca ma obowiązek posiadania niezbędnych licencji związanych z eksploatacją i udostępnianiem nagrań muzycznych (wykonań muzycznych);*
- 2) utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Najmu oraz składowania nieczystości w pojemnikach umieszczanych w tym celu w miejscach wyznaczonych przez Wynajmującego;*
- 3) przestrzegania zakazu obecności i przechowywania zwierząt na terenie Obiektu;*
- 4) przestrzegania zakazu poruszania się i przebywania pracowników/wykonawców/podwykonawców i innych podmiotów działających w imieniu Najemcy na terenie Obiektu niebędącym we władaniu Najemcy;*
- 5) utrzymanie na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości Przedmiotu Najmu oraz Powierzchni Wspólnych.”*

14. § 15 ust. 1 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Najemca odpowiada za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu i na wykorzystywanej części Powierzchni Wspólnej w całym okresie obowiązywania Umowy, w szczególności po dniu Wydania Przedmiotu Najmu przez działania lub zaniechania jego, jego pracowników, podwykonawców, dostawców, klientów Najemcy i innych osób, za które odpowiada, pozostające w związku z prowadzoną działalnością.”

15. § 15 ust. 2 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Najemca odpowiada również za szkody w całym Obiekcie wyrządzone w całym okresie obowiązywania Umowy swoimi działaniami i zaniechaniami oraz wyrządzone przez jego pracowników oraz osoby, przy pomocy których wykonuje działalność.”

16. § 15 ust. 5 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Najemca winien jest wskazywać Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni o szkodach w Przedmiocie Najmu lub Powierzchniach Wspólnych, za usunięcie, których odpowiada Wynajmujący, chyba że rodzaj awarii, wady lub usterki powoduje bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia – w takiej sytuacji Najemca zobowiązany jest do reakcji w czasie adekwatnym i niezbędnym do usunięcia zagrożenia. W przypadku, w którym Najemca nie przekazuje Wynajmującemu informacji, o których mowa wyżej w w/w terminach, Najemca ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody w pełnej, nieograniczonej odpowiedzialności.”

17. § 19 poprzez nadanie mu brzmienia:

1. Najemca złoży do Dnia Wydania Przedmiotu Najmu, polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy za szkody wyrządzone w trakcie obowiązywania Umowy, powstałe w związku z realizacją Prac Najemcy oraz w związku z jego działalnością w Przedmiocie Najmu oraz w Powierzchniach Wspólnych, w których Najemca prowadzi działalność, przy sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż **12 – krotność Czynszu Najmu** na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia, spełniając poniższe warunki:
 - 1) Zakres ubezpieczenia obejmuje odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową podmiotów objętych ubezpieczeniem, w tym także przypadek zbiegu roszczeń ze wskazanych reżimów odpowiedzialności, za szkody na osobie lub w mieniu, a także szkody polegające na powstaniu czystej straty finansowej. Ubezpieczenie obejmuje szkody oraz ich następstwa, w tym utracone korzyści, które poszkodowany mógłby uzyskać, gdyby szkody mu nie wyrządzono. Zakresem ubezpieczenia objęte są także szkody wyrządzone na skutek rażącego niedbalstwa.
 - 2) Obligatoryjne rozszerzenia zakresu ubezpieczenia wraz z minimalnymi limitami sumy gwarancyjnej na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia:
 - a) odpowiedzialność cywilna za szkody powstałe w nieruchomościach, z których ubezpieczony korzystał na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - b) odpowiedzialność cywilna za szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi, wynikłe z nienależytego wykonania zobowiązania – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - c) odpowiedzialność cywilna za szkody spowodowane zalaniem powstałym w następstwie awarii instalacji i urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych – odpowiedzialność do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - d) odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone przez podwykonawców Ubezpieczonego – limit do wysokości sumy gwarancyjnej,
 - e) odpowiedzialność cywilna za szkody w rzeczach ruchomych znajdujących się w pieczy, pod dozorem lub kontrolą ubezpieczonego,
 - f) odpowiedzialność cywilna za czyste straty finansowe, rozumiane jako szkody majątkowe, nienynikające ze szkody w mieniu lub szkody osobowej.
2. Udziały własne, franszyzy i wyłączenia odpowiedzialności dopuszczalne są jedynie w zakresie zgodnym z aktualną dobrą praktyką rynkową, uwzględniającą należyte zabezpieczenie interesów Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do pokrycia udziałów własnych, franszyzy, a także nyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.
4. Najemca wraz z polisą przedłoży potwierdzenie opłacenia wymagalnych rat składek. Dowody terminowego opłacenia kolejnych wymagalnych rat składek Najemca dostarczy niezwłocznie po upływie terminów ich płatności, jednakże nie później niż 7 (siedem) dni od daty ich upływu.
5. Najemca zobowiązany jest utrzymać umowę ubezpieczenia spełniając powyższe warunki przez pełny Okres Obowiązywania Umowy.
6. W przypadku zatrudnienia przez Najemcę podmiotów zewnętrznych do wykonania Prac Najemcy, Najemca korzystać będzie wyłącznie z profesjonalnych podmiotów posiadających stosowne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej uwzględniające charakter i zakres tych prac, obowiązujące przez pełny okres wykonywania tych prac.

7. Najemca każdorazowo przed rozpoczęciem Prac Najemcy przedłoży Wynajmującemu do zatwierdzenia polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wykonawcy Prac Najemcy.
8. Najemca ubezpieczy wyposażenie wniesione do Przedmiotu Najmu, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie (z uwzględnieniem ryzyka zalania i wybuchu), ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku (z uwzględnieniem ryzyka dewastacji), szklane i inne przedmioty szklane od stłuczenia i wszelkich innych ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne - na kwotę wystarczającą do pokrycia strat, które mogłyby powstać w wyniku powyższych zdarzeń.
9. W przypadku, gdyby Najemca nie zawarł, nie przedłużył lub nie przedłożył w wymaganym terminie umów ubezpieczenia określonych w ust. 1-8 powyżej lub też nie płacił terminowo składek ubezpieczeniowych, Wynajmujący będzie miał prawo do zastosowania przez Wynajmującego środków przysługujących Wynajmującemu w razie naruszenia Umowy przez Najemcę, a w szczególności prawa do naliczenia kar umownych, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt. 6) Umowy lub rozwiązania Umowy na podstawie § 23 ust. 1 pkt. 11) Umowy. Jeżeli jakiegokolwiek działanie Najemcy spowoduje wzrost składki ubezpieczeniowej, Najemca na wniosek Wynajmującego zwróci Wynajmującemu kwotę odpowiadającą takiemu wzrostowi w terminie 7 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego.

18. § 21 ust. 1 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Najemca oświadcza, iż zrzeka się roszczeń o zwrot wszelkich nakładów, w tym nakładów związanych z Pracami Najemcy, poczynionych w Okresie Obowiązywania Umowy w Przedmiocie Najmu i jego wyposażeniu przez Najemcę, jak również roszczeń o zwrot wartości wszelkich nakładów, w tym nakładów koniecznych poczynionych w Przedmiocie Najmu i jego wyposażeniu przez Najemcę na prośbę Wynajmującego lub przez niego sfinansowanych. Wynajmujący ma prawo zatrzymania całości nakładów poczynionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu bez obowiązku zapłaty za te nakłady.”

19. § 22 ust. 3 poprzez jego dodanie w następującym brzmieniu:

„ Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych przez Wynajmującego nie może przekroczyć wartości odpowiadającej 50% wartości rocznego Czyszu Najmu.”

20. § 23 ust. 1 poprzez nadanie mu brzmienia:

„Wynajmujący może rozwiązać Umowę przed upływem Okresu Obowiązywania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia naruszeń w terminie nie krótszym niż 7 dni, jeżeli:

- 1) Najemca będzie zalegać co najmniej 2 (dwa) miesiące z płatnością Czyszu Najmu, Opłat Indywidualnych lub z innymi opłatami należnymi Wynajmującemu na mocy Umowy i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia i nyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty nie ureguje tych zaległości (wraz z należnymi odsetkami).
- 2) Najemca, mimo braku akceptacji Wynajmującego w zakresie wykonanych Prac Najemcy w Przedmiocie Najmu będzie kontynuował wykonywanie prac lub nie zastosuje się do uwag Wynajmującego.
- 3) Najemca będzie używał Przedmiotu Najmu w celu innym aniżeli określony w Umowie, bez względu na rodzaj, zasięg lub czas trwania takiego używania.
- 4) Najemca lub osoby, za które on odpowiada, stwarzają zachowaniem swoim znaczne uciążliwości dla Wynajmującego lub innych najemców w Obiekcie.
- 5) Najemca podnajmie Przedmiot Najmu lub odda lub udostępni go osobie trzeciej do używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub dokona przeniesienia praw lub obowiązków Najemcy z Umowy na inny podmiot bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

- 6) *Najemca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów polskiego prawa upadłościowego lub Najemca jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów polskiego prawa restrukturyzacyjnego, lub Najemca przygotowuje lub przygotował propozycje układowe lub wstępny plan restrukturyzacyjny na potrzeby przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego, lub gdy została podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy lub nastąpiło otwarcie likwidacji Najemcy; przy czym Najemca ma obowiązek poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu któregośkolwiek z powyższych zdarzeń w terminie 3 dni roboczych od jego zaistnienia, a w sytuacji naruszenia tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.*
- 7) *Najemca nie przedłożył Wynajmującemu Gwarancji lub nie wpłacił Kaucji Gotówkowej w terminie określonym Umową.*
- 8) *Najemca nie uzupełnił Gwarancji lub Kaucji Gotówkowej do wymaganej kwoty.*
- 9) *Najemca w terminie określonym Umową nie przedłożył Wynajmującemu Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji.*
- 10) *Najemca nie przestrzega zasad określonych w Dokumentacji Wynajmującego dotyczącej Obiektu, w szczególności Regulaminu Obiektu.*
- 11) *Najemca nie ubezpieczy Przedmiotu Najmu lub nie wykupi innego ubezpieczenia zgodnie z § 19 Umowy lub nie zapewni ciągłości ubezpieczenia na czas trwania Umowy.*
- 12) *Najemca nie będzie prowadził działalności przez ciągły okres 10 dni lub w przypadku, gdy łączny czas niemykowania działalności w okresie 30 dni będzie wynosił więcej niż 10 dni.*
- 13) *Wystąpi jakiegokolwiek inne rażące naruszenie Umowy przez Najemcę.*
- 14) *Najemca nie rozpocznie działalności w terminie Rozpoczęcia Działalności Obiektu.*
- 15) *Najemca nie odbierze Przedmiotu Najmu w Dniu Wydania Przedmiotu Najmu, pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do odbioru, z zachowaniem uprawnień Wynajmującego określonych w § 5 Umowy.*
- 16) *Najemca będzie rażąco wykorzystywał pozycję monopolisty działającego na terenie Obiektu, w tym w sposób nieuzasadniony, w oderwaniu od realiów rynkowych lub poziomu inflacji. Czy obowiązków określonych § 12 ust. 4 dokona podwyżki cen oferowanych posiłków lub usług. „*

21. § 23 ust. 4 poprzez nadanie mu brzmienia:

„ W przypadku uszkodzenia Przedmiotu Najmu i/lub Obiektu w wyniku pożaru, wypadku lub innych nieprzewidzianych okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności, w tym w przypadkach siły wyższej, w sposób, który spowoduje niemożności prowadzenia działalności Najemcy przez okres dłuższy niż 30 dni, Strony mogą rozwiązać umowę za wypowiedzeniem z terminem 1 miesiąca liczącym od daty doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu. Stron. W przypadku, w którym okres niemożności prowadzenia działalności przez Najemcę z przyczyn określonych w zd. 1 będzie krótszy niż 30 dni, Umowa nie ulega rozwiązaniu, zaś Najemca będzie uprawniony do opłaty 20 % wysokości należnego Czynszu za czas niemożności prowadzenia działalności.”

22. § 24 ust. 2 poprzez nadanie mu brzmienia:

„ Jeżeli początek naliczania Czynszu Najmu lub naliczania Opłat Indywidualnych nie będzie przypadał na początek miesiąca kalendarzowego lub koniec terminu naliczania Czynszu Najmu lub naliczania Opłat Indywidualnych nie będzie przypadał na koniec miesiąca kalendarzowego, to wszelkie opłaty ponoszone przez Najemcę, w szczególności Czynsz Najmu, a rozliczane miesięcznie, zostaną rozliczone za taki niepełny miesiąc proporcjonalnie do liczby dni, w których Najemca korzystał z Przedmiotu Najmu.”

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Tekst jednolity Umowy

Niniejsza modyfikacja stanowi integralną część Ogłoszenia. Pozostałe zapisy Ogłoszenia pozostają niezmienione.