

Szczecin, dnia 06 sierpnia 2021 r.

**Znak sprawy: FW/WZP/3/2021**

**Dotyczy: przetargu pisemnego nieograniczonego na najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie kręgielni, znajdującej się w obiekcie pn. Park Wodny Fabryka Wody – Nowa Gontynka w Szczecinie.**

### **ODPOWIEDZI NA PYTANIA OFERENTÓW – cz. I**

Poniżej Organizator przedstawia treść zapytań wraz z odpowiedziami.

**Pytanie nr: 1**

Proszę o wskazanie czy istnieje możliwość modyfikacji zapisu zawartego w § 6 ust. 1 umowy FW/WZP/3/2021 w zakresie liczenia terminu – zmiana z „liczony od Dnia Wydania Przedmiotu Najmu” na „liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu”.

**Odp.**

*Organizator przychyliła się do wniosku Oferenta. Stosowane zmiany zostaną wprowadzone do projektu umowy. Zapis § 6 ust. 1 projektu umowy otrzyma brzmienie:*

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

**Pytanie nr: 2**

Proszę o wskazanie czy Wynajmujący dopuszcza zmianę umowy w zakresie przewidzianego zabezpieczenia w formie Kaucji Gotówkowej na gwarancję bankową?

**Odp.**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 3**

Proszę o wskazanie możliwości doprecyzowania § 1 ust. 3 pkt 6 wzoru umowy poprzez określenie rodzaju dopuszczalnych zmian, które wprowadzić może Wynajmujący. Zapis jest generalny i umożliwia dokonanie daleko idących modyfikacji, które mogą mieć kardynalny wpływ na interesy Najemcy.

**Odp.**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 4**

Proszę o wskazanie maksymalnego terminu opóźnienia określonego w § 5 ust. 7 wzoru umowy?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Organizator dokona zmiany warunków umowy w zakresie Okresu Najmu zgodnie z odpowiedzią na Pytanie nr 1.*

**Pytanie nr: 5**

Proszę o przeanalizowanie możliwości modyfikacji kary umownej określonej w § 22 ust. 1 pkt 6 wzoru umowy - jest ona rażąco wygórowana. Proszę o wskazanie czy istnieje możliwość jej obniżenia (stosowane w praktyce kary za opóźnienie wynoszą od 0,1% do 0,5% za dzień zwłoki).

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 6**

Proszę o wskazanie, czy Wynajmujący przewiduje limit kar umownych określonych w § 22 wzoru umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2015 r. sygn. akt: IV CSK 687/14).

**Odp.**

*Organizator dokona modyfikacji warunków umowy.*

**Pytanie nr: 7**

Proszę o wskazanie, czy istnieje możliwość wprowadzenia zapisu o zawieszeniu płatności czynszu w sytuacji zamknięcia lokalu w następstwie zdarzeń losowych (awaria)? Dotyczy to również sytuacji, w których odpowiedzialnym za usunięcie awarii jest Wynajmujący?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 8**

Proszę o przeanalizowanie możliwości obniżenia stawki czynszu określonej w § 22 ust. 4 wzoru umowy z 50% na 1%. Podkreślenia wymaga fakt, iż czynsz będzie płacony za okres, w którym Najemca nie może prowadzić działalności.

**Odp.**

*Organizator dokona modyfikacji warunków umowy w zakresie § 22 ust. 4 projektu umowy poprzez nadania 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 przypadków 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 liczonym 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.**”*

**Pytanie nr: 9**

Proszę o rozważenie możliwości zmiany zapisu § 7 ust. 8 wzoru umowy w zakresie liczenia terminu z „od dnia wystawienia” na „od dnia odebrania/doręczenia”. Najemca nie ma wpływu na termin wystawienia faktury.

**Odp.:**

*Organizator dokona modyfikacji warunków umowy w zakresie § 7 ust. 8 poprzez nadania 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.*

**Pytanie nr: 10**

Proszę o rozważenie możliwości wprowadzenia opcji wysyłania na wniosek Najemcy faktur drogą elektroniczną.

**Odp.**

*Organizator wskazuje, iż zgodnie z treścią § 7 ust. 11 projektu umowy „W zależności od uznania Wynajmującego, wszelkie faktury, o których mowa w Umowie mogą być wystawiane przez Wynajmującego i przesyłane Najemcy w formie elektronicznej, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie w dacie wystawienia faktury.”*

**Pytanie nr: 11**

Proszę o dookreślenie zwrotu „co najmniej” w § 8 ust. 2 wzoru umowy. Z treści można wywnioskować, iż dopuszcza się wzrost wyższy, niż średnioroczny wskaźnik cen i usług.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Jednocześnie Organizator wyjaśnia, iż waloryzacja związana będzie jedynie ze wzrostem kosztów wpływających na wysokość czynszu, w sytuacji gdy takie koszty wzrosną w danym roku.*

**Pytanie nr: 12**

Proszę o wskazanie czy wzrost opłat w związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w § 8 ust. 3 będzie miał charakter procentowy/kwotowy? Jak będzie obliczany współczynnik podwyżki opłat?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji umowy w tym zakresie. Zgodnie § 8 ust. 3 in fine projektu umowy „Ustalenie wysokości zmiany wysokości Czynszu Najmu przypadające na Najemcę uwzględniać będzie zajmowaną przez niego Powierzchnię Najmu. Zmiana wysokości Czynszu Najmu, o której mowa, nie wymaga aneksu do Umowy i zaczyna obowiązywać od następnego miesiąca po miesiącu, w którym Najemca otrzymał od Wynajmującego pismo zawierające nową stawkę Czynszu Najmu.”*

**Pytanie nr: 13**

Proszę o wskazanie czy istnieje możliwość zmiany terminu wpłaty zabezpieczenia – z dnia zawarcia umowy na datę wydania lokalu?

**Odp.**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 14**

Proszę o wskazanie czy istnieje możliwość zmiany wymagań dotyczących ubezpieczenia OC w zakresie określenia przypadków w jakich dojdzie do czystych strat finansowych z ograniczeniem wyłącznie do zakresu oferowanego przez towarzystwa ubezpieczeniowe (zdarzenia losowe).

**Odp.:**

*Organizator dokona zmian zapisu § 19 projektu umowy. Zapis otrzyma brzmienie:*

*„Najemca złoży do Dnia Wydania, 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, spełniająca 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 wyrządzone. 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 wodociągowych 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 czyste straty finansowe, rozumiane jako szkody majątkowe, niewynikające ze szkody w mieniu lub szkody osobowej.*
- 1. Udziały własne, franszyzy i wyłączenia odpowiedzialności dopuszczalne są jedynie w zakresie zgodnym z aktualną dobrą praktyką rynkową, uwzględniającą należyte zabezpieczenie interesów Wynajmującego.*
- 2. Najemca zobowiązany jest do pokrycia udziałów własnych, fransyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.*
- 3. 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.*
- 4. Najemca zobowiązany jest utrzymać umowę ubezpieczenia spełniającą powyższe warunki przez pełny Okres Najmu.*

5. *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.*
6. *Najemca każdorazowo przed rozpoczęciem Prac Najemcy przedłoży Wynajmującemu do zatwierdzenia polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wykonawcy Prac Najemcy.*
7. *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), szyby 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.*
8. *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.”*

#### **Pytanie nr 15**

Proszę o potwierdzenie – zgodnie z §4 ust.26 wzoru umowy najemca odpowiada za wszystkie szkody, które powstały w związku z prowadzonymi przez niego pracami - czy chodzi o szkody, do których najemca w sposób zawiniony doprowadził (odpowiedzialność na zasadzie winy)?

**Odp.:**

*Najemca odpowiada za wszystkie szkody, które powstały w związku z prowadzeniem przez niego Prac Najemcy.*

#### **Pytanie nr: 16**

Proszę o potwierdzenie - §19 ust.2 wzoru umowy– przypadki odpowiedzialności Najemcy za powstałą szkodę – czy dotyczą jedynie sytuacji, do których najemca w sposób zawiniony doprowadził (odpowiedzialność na zasadzie winy)?

**Odp.:**

*Organizator dokona modyfikacji zapisów projektu umowy jak w Odp. na Pytanie nr 15.*

#### **Pytanie nr: 17**

Proszę o wskazanie możliwości dokonania zmiany w zakresie rozliczenia nakładów w §21 wzoru umowy – na zwrot/możliwość zabrania nakładów przez Najemcę poczynionych za zgodą Wynajmującego.

**Odp.**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

#### **Pytanie nr: 18**

Proszę o wskazanie godzin pracy, o których mowa w §12 ust.5 wzoru umowy?

**Odp.:**

*Organizator przewiduje następujące godziny otwarcia Obiektu (z zastrzeżeniem, że mogą ulec zmianie):*

*Część basenowa od godziny 8.00 do godziny 22.00*

*Część saunowa od godziny 9.00 do godziny 23.00*

*Część basenów zewnętrznych od godziny 8.00 do godziny 20.00*

#### **Pytanie nr: 19**

Proszę o potwierdzenie, czy w § 12 ust. § 12 pkt 6, § 13 ust. 2, § 14 ust. 1 wzoru umowy mowa jest o tym samym obowiązku utrzymania czystości – jeżeli tak w jakim zakresie Wynajmujący przewiduje tenże obowiązek?

**Odp.:**

*Najemca zobowiązany będzie do utrzymywania w porządku i czystości Przedmiotu Najmu. Zapis nie dotyczy tylko czystości bieżącej. Najemca jest zobowiązany do utrzymania porządku i czystości kompleksowo na terenie Przedmiotu Najmu.*

#### **Pytanie nr: 20**

Proszę o wskazanie ilości oraz łącznego czasu przerw eksploatacyjnych, o których mowa w § 16 ust. 4 wzoru umowy.

**Odp.:**

*Łączna liczba remontów i przerw technicznych będzie występowała w minimalnym zakresie koniecznym dla utrzymania Obiektu i zainstalowanych w nim urządzeń w należytym stanie technicznym oraz zgodnie z instrukcją użytkownika Obiektu.*

**Pytanie nr: 21**

Proszę o doprecyzowanie zapisu § 13 ust. 1 wzoru umowy poprzez wprowadzenie zamkniętego katalogu przesłanek uzasadniających cofnięcie zgody, o której mowa w w/w przepisie.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Organizator wyjaśnia jednak, iż zgoda zostanie cofnięta w szczególności w sytuacji gdy Najemca nie będzie wykonywał obowiązków przewidzianych w umowie najmu.*

**Pytanie nr 22**

Proszę o modyfikację przepisu § 23 pkt 2-5,6-13,16 poprzez dodanie obowiązku pisemnego wezwania Najemcy do usunięcia przedmiotowych naruszeń z wyznaczeniem mu dodatkowego terminu.

**Odp.**

*Organizator dokona zmiany zapisów § 22 projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia:*

*„ Wynajmujący może rozwiązać Umowę przed upływem Okresu Najmu 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 Czynszu Najmu, Oplat 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 wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty nie ureguluje tych zaległości (wraz z należnymi odsetkami).*
- 2) Najemca, mimo braku akceptacji Wynajmującego w zakresie wykonanych Prac Najemcy w Przedmiotu 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 uzupełni 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 nietytułowania 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. „

**Pytanie nr: 23**

**Wskazanie przewidywanych godzin otwarcia obiektu.**

**Odp.:**

Organizator przewiduje następujące godziny otwarcia Obiektu (z zastrzeżeniem, że mogą ulec zmianie):

Część basenowa od godziny 8.00 do godziny 22.00

Część saunowa od godziny 9.00 do godziny 23.00

Część basenów zewnętrznych od godziny 8.00 do godziny 20.00.

**Pytanie nr: 24**

Czy Zamawiający przewiduje możliwość ingerencji w ściany wykonane (zaznaczone na planie ciemnym kolorem), poprzez wykonanie dodatkowych otworów drzwiowych lub częściowych wyburzeń i przejść, w celu zwiększenia funkcjonalności lub powiększenia powierzchni sprzedaży?

**Odp.:**

Organizator informuje, iż nie przewiduje możliwości ingerencji w wykonane ściany.

**Pytanie nr: 25**

Czy technologia/układ funkcjonalny zaproponowany na załączonych rzutach jest obowiązujący, czy Najemca może go dostosować do swoich uzasadnionych potrzeb

**Odp.:**

W zakresie kregielni układ jest obowiązujący.

**Pytanie nr: 26**

Jakie moce zostały zapewnione/przewidziane jeśli chodzi o energię elektryczną dla poszczególnych stref gastronomicznych, prosimy wskazać punkty włączenia.

**Odp.:**

W przetargu lokalizacja gniazd elektrycznych została wskazana w Załączniku nr 1 do Ogłoszenia - Opis i Plan Przedmiotu najmu, Załącznik nr 2.1 do opisu – inst. Elektryczne. Dla Kregielni:

ADRES_OBOWODU	RZP/0.3/A/G1	RZP/0.3/A/G2	RZP/0.3/A/G3	RZP/0.3/A/G4
MOC [kW]	1,2	0,8	0,4	1,4
RZP/0.3/A/G5	RZP/0.3/A/G6	RZP/0.3/A/G7	RZP/0.3/A/G8	
0,6	1,0	0,8	0,4	

**Pytanie nr: 27**

Czy Najemca we własnym zakresie będzie zobowiązany do zaopatrzenia powierzchni w łącze internetowe czy będzie zobowiązany i / lub doprowadzenia go czy będzie korzystał z łącza w obowiązującego dla całego Obiektu w celu wyeliminowania prowadzenia dodatkowych instalacji?

**Odp.:**

W przetargu lokalizacja przyłączy teletechnicznych została przedstawiona w Załączniku nr 1 do Ogłoszenia - Opis i Plan Przedmiotu najmu, Załącznik nr 2 do opisu – inst. elektryczne parter, Załącznik nr 2 do opisu – inst. elektryczne piętro.

**Pytanie nr: 28**

W jakim zakresie Najemca ma dostosować swoją sieć do podłączenia do internetu? Czy na potrzeby komunikacji z Fabryką Wody będzie dostosowana komunikacja systemowej wymiany danych w terminie późniejszym?

**Odp.:**

W przetargu lokalizacja przyłączy teletechnicznych została przedstawiona w Załączniku nr 1 do Ogłoszenia - Opis i Plan Przedmiotu najmu, Załącznik nr 2 do opisu – inst. elektryczne parter, Załącznik nr 2 do opisu – inst. elektryczne piętro.

**Pytanie nr: 29**

System DSO - prosimy o podanie zasad jego działania opracowanych dla Obiektu, w tym powierzchni Najemcy, które będą zastosowane we wdrożonym przez Fabrykę Wody systemie.

**Odp. :**

*Budynek nie posiada systemu DSO, a jedynie system nagłaśniający.*

**Pytanie nr: 30**

Czy dla poszczególnych pomieszczeń przewidziano przeciwpożarowe wyłączniki prądu i czy ich wykonanie i lokalizacja będą zapewnione?

**Odp.:**

*Wg. projektu w Obiekcie zainstalowane zostaną przeciwpożarowe wyłączniki prądu PPWP – w niżej wymienionych lokalizacjach:*

- *w pobliżu głównych drzwi wejściowych do Obiektu*  
*Użycie poszczególnych przycisków PPWP powoduje:*
  - *PPWP/A - Pozbawienie zasilania odbiorników z sekcji podstawowej oraz rezerwowanej rozdzielnicy głównej RGNN.1/A, RGNN.2/A;*
  - *PPWP/B - Pozbawienie zasilania odbiorników z sekcji podstawowej oraz rezerwowanej rozdzielnicy głównej RGNN.1/B,*
  - *PPWP\_UPS/A - Pozbawienie zasilania odbiorników objętych układem gwarantowanym poprzez zasilacze awaryjne UPS/A – budynek A,*
  - *PPWP\_UPS/B - Pozbawienie zasilania odbiorników objętych układem gwarantowanym poprzez zasilacze awaryjne UPS/B – budynek B.*
- *dotatkowo przewidziano instalację „AWARYJNYCH WYŁĄCZNIKÓW PRĄDU” – AWP.*  
*Użycie poszczególnych przycisków AWP powoduje:*
  - *AWP - AGREGAT- Awaryjne wyłączenie agregatu – wejście EPO;*
  - *AWP PV – wyłączenie instalacji fotowoltaicznej w rozdzielnicy RDC,*
  - *AWP – BUDYNEK C - Pozbawienie zasilania odbiorników zasilanych z rozdzielnicy RZP/0.1/C,*
  - *AWP – BUDYNEK D - Pozbawienie zasilania odbiorników zasilanych z rozdzielnicy RZP/0.1/D,*

*Nie przewidziano instalacji przeciwpożarowych wyłączników prądu dla poszczególnych pomieszczeń.*

**Pytanie nr: 31**

Czy rozmieszczenie i zakup gaśnic będzie leżało po stronie Fabryki Wody?

**Odp.:**

*W zakresie Wynajmującego jest zakup i rozmieszczenie gaśnic dla całego Obiektu.*

**Pytanie nr: 32**

Prosimy o podanie miejsc włączeń dla poszczególnych lokali - wody ciepłej, wody zimnej, cyrkulacji, centralnego ogrzewania, wody lodowej, ciepła technicznego, wentylacji mechanicznej bytowej i gastronomicznej.

**Odp.:**

*Miejsce włączeń instalacji wentylacji, c.o., wody lodowej oraz ciepła technicznego dla kuchni głównej zostały przedstawione w przetargu w Załączniku nr 1 do Ogłoszenia - Opis i Plan Przedmiotu najmu, Załącznik nr 6 do opisu – CO i chłód oraz Załącznik nr 7 do opisu – wentylacja. Ponadto Fabryka Wody przekazuje załączniki zawierające miejsce napięcia instalacji wody użytkowej dla kuchni głównej (Załączniki nr 15 do opisu – woda użytkowa parter, Załączniki nr 16 do opisu – woda użytkowa 1 piętro) oraz miejsca napięcia instalacji wentylacji oraz wody użytkowej dla punktu gastronomicznego na antresoli 1 piętra (załączniki nr 17 do opisu – woda użytkowa antresola 1 piętro, załączniki nr 18 do opisu – wentylacja antresola 1 piętro).*

**Pytanie nr: 33**

Czy Najemca posiada odrębny dla swojej powierzchni system sterowania nagłośnieniem?

**Odp.:**

*Tak. Zakłada się wyposażenie stanowiska w:*

*-Mikrofon*

*-Tuner FM*

*-Odtwarzacz muzyki*

*System sterowania Wynajmującego jest nadrzędny nad systemem Najemcy.*

**Pytanie nr: 34**

Czy powierzchnia Najemcy będzie podłączona do wspólnej instalacji przeciwpożarowej? Czy są przewidziane wyłącznie czujniki dymu czy też zraszacze?

**Odp.:**

*Powierzchnia najmu zostanie objęta systemem detekcji instalacji SSP. Nie przewiduje się automatycznych systemów gaśniczych.*

**Pytanie nr: 35**

Czy Najemca będzie podłączony do wspólnej instalacji telefonii stacjonarnej, do komunikacji wewnętrznej lub z możliwością zainstalowania na własne potrzeby linii telefonicznej?

**Odp.:**

*Budynek zostanie wyposażony w centrale VoIP do komunikacji zewnętrznej oraz wewnętrznej pomiędzy pracownikami obiektu. Daje to możliwość podłączenia telefonu w dowolnej lokalizacji, w której zainstalowany zostanie dowolny punkt przyłączeniowy PEL. Szczegóły możliwości komunikacji zewnętrznej oraz oddzielnej linii abonenckiej do indywidualnego ustalenia z Najemcą.*

**Pytanie nr: 36**

Czy jest dostępna książka standardów technicznych dla najemców lokali usługowych?

**Odp.:**

*Organizator nie dysponuje książką standardów technicznych dla Najemców.*

**Pytanie nr: 37**

Czy istnieje możliwość zmiany zapisu § 6 ust. 1 umowy FW/WZP/1/2021 z „liczony od Dnia Wydania Przedmiotu Najmu” na liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu? Obecna treść zapisu powoduje, że wliczanie okresu przygotowań lokali do okresu najmu może spowodować nieopłacalność inwestycji. Przy obecnym brzmieniu Ogłoszenia, ostatecznie, działalność faktyczna Najemcy będzie trwała o około rok krócej i to w sytuacji, gdy nie dojdzie do przesunięcia terminu otwarcia Obiektu. Najemca w chwili składania oferty i zawarcia umowy nie ma pełnej wiedzy, ile miesięcy działalności będzie dotyczyło jego podmiotu, co zwiększa niepotrzebnie ryzyko związane z inwestycją.

**Odp.:**

*Organizator przychyliła się do wniosku Oferenta. Stosowane zmiany zostaną wprowadzone do projektu umowy. Zapis § 6 ust. 1 projektu umowy otrzyma brzmienie:  
„Strony uzgodniły, że Okres Najmu wynosić będzie 60 miesięcy liczony od Dnia Rozpoczęcia Działalności Obiektu.”*

**Pytanie nr: 38**

Prosimy o uzupełnienie daty przewidywanego Rozpoczęcia działalności Obiektu. Jest bowiem ona kluczowa.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Natomiast Organizator wyjaśnia, iż Dzień Rozpoczęcia Działalności Obiektu uzależniona jest od terminu zakończenia całości Inwestycji. Na dzień dzisiejszy termin zakończenia prac budowlanych przez Generalnego Wykonawcę określony jest na 11 lipca 2022 r. Natomiast zgodnie z umową z Generalnym Wykonawcą „czynności odbioru końcowego mogą zakończyć się dopiero po przedłożeniu przez Wykonawcę Zamawiającemu pełnego i kompletnego operatu kolaudacyjnego, sporządzonego zgodnie z Instrukcją sporządzenia i zaleceniami dotyczącymi zawartości operatu kolaudacyjnego, stanowiącą Załącznik nr 2 do Umowy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od daty potwierdzenia przez Kierownika Budowy i branżowych Inspektorów Nadzoru wykonania przedmiotu Umowy oraz przedłożenia dokumentów wskazanych w ust. 16”.*

*Jednocześnie Organizator nie może obecnie przewidzieć czy termin ten nie ulegnie zmianie z przyczyn od niego niezależnych.*

**Pytanie nr: 39**

Czy możliwe jest wprowadzenie “prawa opcji Najemcy”, aby w okresie ostatniego roku trwania umowy najmu, miał on możliwość złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa opcji dalszego najmu na okres dodatkowych 2 lat? Koszt inwestycji jest na tyle wysoki, że może ona nie być opłacalna, biorąc pod uwagę krótki okres trwania umowy. Inwestycja może po prostu nie zwrócić się lub zwrócić się wyłącznie na poziomie pokrycia kosztów inwestycyjnych i bieżących.

**Odp.:**



*Organizator nie przewiduje zmiany warunków umowy w tym zakresie. Jednocześnie Organizator wskazuje, iż dopuszcza możliwość negocjacji warunków umowy z dotychczasowym najemcą po upływie okresu obowiązywania umowy, zawartej w trybie przetargowym.*

**Pytanie nr: 40**

§ 4 ust. 4 WU. Prosimy o skrócenie czasu oczekiwania na akceptację Wynajmującego co do przedłożonego mu Projektu wykonawczego z wpisanych 60 dni do 30 dni. Warunkiem przeciw rozpoczęcia prac Najemcy jest pisemna akceptacja Projektu Wykonawczego. Termin ten jest zagrożony, biorąc pod uwagę rozmiar prac wykończeniowych i odległość czasu do otwarcia Obiektu.

**Pytanie nr 41:**

Czy istnieje możliwość zastąpienia wpłaty środków na rzecz Kaucji Gotówkowej, poprzez zwiększenie kwoty gwarancji bankowej? Najemca będzie posiadał bieżące potrzeby dysponowania gotówką z przeznaczeniem na cele inwestycji i bieżącej działalności. Wszelkie kaucje są aktualnie spotykane w formie blankietowej, a rolę taką dobrze spełniają gwarancje bankowe/ubezpieczeniowe. Prosimy o przewidzenie takiej możliwości, co pozwoli nie nadwyręzać ponad potrzebę Najemcy.

**Odp.:**

***Organizator nie wyraża zgody na zmianę sposobów zabezpieczenia.***

**Pytanie nr: 42**

Czy jest możliwość doprecyzowania § 1 ust. 3 pkt 6 WU poprzez określenie rodzaju zmian, jakie może wprowadzić Wynajmujący i ich wpływu na interesy ekonomiczne Najemcy bądź braku takiego skutku?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Jednocześnie Organizator wyjaśnia, iż ewentualne zmiany konieczne do wprowadzenia przez Wynajmującego w obszarze funkcjonowania Obiektu będą miały na celu wyłącznie poprawienie efektywności jego działania, w tym atrakcyjności dla klientów. Organizator nie przewiduje zmian w podstawnym profilu działalności Obiektu.*

**Pytanie nr: 43**

Czy można określić przewidywany czas maksymalnego opóźnienia z treści § 5 ust. 7 WU? Brak precyzji może doprowadzić, iż Najemca nie zdaży w okresie najmu rozpocząć swojej działalności.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Organizator dokona zmiany warunków umowy w zakresie Okresu Najmu zgodnie z odpowiedzią na Pytanie nr 37.*

**Pytanie nr: 44**

*Czy istnieje możliwość zmiany § 22 ust. 1 pkt 6 WU poprzez zmianę stawki oprocentowania z 2% do 1%?*

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 45**

Jaka jest planowana data zawarcia umowy (w którym tygodniu roku)?

**Odp.:**

*Umowa zostanie zawarta w terminie związania ofertą. Dokładna data uzależniona jest od przebiegu przetargu, w szczególności wyboru oferty najkorzystniejszej.*

**Pytanie nr: 46**

Czy istnieje możliwość wprowadzenia zapisu o zawieszeniu płatności czynszu w danych dniach (za dni), w których, w przypadku zdarzenia losowego bądź awarii (także do usunięcia po stronie Wynajmującego), nastąpi zamknięcie jednej lub kilku powierzchni handlowych (usługowych). Po stronie Najemcy będą leżały koszty pracownicze i związane z utratą zysku po zbędnym wytworzeniu produktów. Zasadne wydaje się zawieszenie czynszu za te dni.

**Odp. :**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 47**

Czy istnieje możliwość zmiany zapisu § 22 ust. 4 WU stanowiącego, że *Najemca będzie uprawniony do opłaty 50% wysokości należnego czynszu za czas niemożności prowadzenia działalności*, na „(...) do opłaty 1% wysokości należnego czynszu za czas niemożności prowadzenia działalności”. Zdaniem potencjalnego Najemcy, czynsz na poziomie wyższym w przypadku braku dostępu do przedmiotu najmu w celach zarobkowych (i braku prowadzenia działalności) wydaje się nieuprawniony. Ponadto, prawo wypowiedzenia w takim przypadku powinno przysługiwać wyłącznie Najemcy jako stronie będącej poszkodowaną w wyniku zaistnienia wskazanych w paragrafie okoliczności. Wynajmującemu w takiej sytuacji nie powinno przysługiwać prawo wypowiedzenia, gdyż trwanie umowy nie wpływa na zagrożenie interesu Wynajmującego i jest dla niego neutralne. Może być natomiast nadmiernie wykorzystane z powodów w rzeczywistości nie związanych z wystąpieniem zdarzeń losowych.

**Odp.:**

*Organizator dokona modyfikacji warunków umowy w zakresie § 22 ust. 4 w ten sposób, iż nada mu brzmienie: „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 liczonym 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.”*

**Pytanie nr: 48**

Czy można zmienić zapis § 7 ust. 8 z „(...) w terminie 7 dni od dnia jej wystawienia” na „(...) od dnia jej doręczenia. Najemca nie ma wpływu na chwilę wysłania faktur i nie będzie miał wiedzy o ich wystawieniu oraz treści dopóki nie zostaną te faktury do niego doręczone.

**Odp.:**

*Organizator dokona modyfikacji warunków umowy w zakresie § 7 ust. 8 poprzez nadania 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.”*

**Pytanie nr: 49**

Czy będzie dopuszczalne przesyłanie faktur drogą elektroniczną na wniosek Najemcy?

**Odp.:**

*Organizator wskazuje, iż zgodnie z treścią § 7 ust. 11 projektu umowy „W zależności od uznania Wynajmującego, wszelkie faktury, o których mowa w Umowie mogą być wystawiane przez Wynajmującego i przesyłane Najemcy w formie elektronicznej, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie w dacie wystawienia faktury.”*

**Pytanie nr: 50**

Co oznacza określenie z § 8 ust. 2 WU „(...) z uwzględnieniem co najmniej średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług (...)”? Zdaniem Najemcy zwrot co najmniej może spowodować wzrost wyższy, niż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług. Zapis taki powoduje możliwość jest wzrostu nawet o 100%. Powoduje również kontrowersje i może prowadzić do niepotrzebnych sporów.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Jednocześnie Organizator wyjaśnia, iż waloryzacja związana będzie jedynie ze wzrostem kosztów wpływających na wysokość czynszu, w sytuacji gdy takie koszty wzrosną w danym roku.*

**Pytanie nr: 51**

§ 8 ust. 3 WU - wzrost stawki minimalnego wynagrodzenia za pracę - przy wzroście minimalnego wynagrodzenia jak będzie liczony wzrost opłat? procentowo? kwotowo? Jaka będzie korelacja? Parametr ten wydaje się nie mieć związku ze stosunkiem najmu. Zmiana taka będzie też powodował po stronie Najemcy wzrost kosztów osobowych. Z drugiej strony, nie dopuszcza się zmian cen usług gastronomicznych. Z jakich źródeł Najemca miałby pokryć te zmieniające się świadczenia?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji umowy w tym zakresie. Zgodnie § 8 ust. 3 in fine projektu umowy „Ustalenie wysokości zmiany wysokości Czynszu Najmu przypadające na Najemcę uwzględniać będzie zajmowaną przez niego*

*Powierzchnię Najmu. Zmiana wysokości Czynszu Najmu, o której mowa, nie wymaga aneksu do Umowy i zaczyna obowiązywać od następnego miesiąca po miesiącu, w którym Najemca otrzymał od Wynajmującego pismo zawierające nową stawkę Czynszu Najmu.”*

#### **Pytanie nr: 52**

Czy istnieje możliwość zmiany daty wniesienia zabezpieczenia z „z chwilą zawarcia umowy” na moment przypadający 4 miesiące od wydania lokalu? Wnoszenie zabezpieczeń wcześniej nie ma uzasadnienia, a nadwyręża ponad potrzebę Najemcę. Zabezpieczenie to dotyczy płatności czynszu więc powinno być ustanawiane w momencie rozpoczęcia płatności czynszu.

#### **Odp.**

*Organizator dokona modyfikacji § 4 ust. 4 projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia:*

*„Wszelkie Prace Najemcy mogą być wykonane na podstawie zaakceptowanego przez Wynajmującego Projektu Wykonawczego, przedłożonego Wynajmującemu **w terminie 40 dni od dnia zawarcia Umowy** i przed rozpoczęciem wykonywania przez Najemcę jakichkolwiek prac. Przedłożony Projekt Wykonawczy musi odzwierciedlać postanowienia Koncepcji Prowadzenia Działalności oraz uwzględniać założenia Instrukcji Prowadzenia Prac Wykończonych.”*

Proszę o wskazanie czy istnieje możliwość zmiany wymagań dotyczących ubezpieczenia OC w zakresie określenia przypadków w jakich dojdzie do czystych strat finansowych z ograniczeniem wyłącznie do zakresu oferowanego przez towarzystwa ubezpieczeniowe (zdarzenia losowe).

#### **Pytanie nr: 53**

Czy można zmienić zapis WU w § 12 ust. 7 WU - poprzez wprowadzenie samej zgody na sprzedaż alkoholu, aby oferent składając ofertę i kalkulując inwestycję miał świadomość, że będzie mógł uzyskiwać przychody z tego asortymentu? Uzyskiwanie późniejszej zgody jest obarczone zbyt dużym ryzykiem kalkulacji przedsięwzięcia. W obiektach tego typu sprzedaż ta jest prowadzona. Obowiązujące zasady wyznaczone przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym lokalnego, są na tyle restrykcyjne, że wystarczające jest ich przestrzeganie do uznania, że sprzedaż ta odbywa się w sposób należyty. Jedynym uzasadnionym ograniczeniem wydaje się być wprowadzenie, aby w barze w hali basenowej dozwolone było sprzedawanie wyłącznie produktów z grupy do 4,5% zawartości alkoholu oraz piwo (tzw. grupa A).

#### **Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Organizator wyjaśnia jednak, iż co do zasady przewiduje możliwość sprzedaży alkoholu w Przedmiocie Najmu, na zasadach wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego, z tym zastrzeżeniem, że zgoda każdorazowa zgoda Wynajmującego ma na celu przeanalizowanie wpływu i skutków wprowadzenia danego alkoholu w danej strefie Obiektu na funkcjonowanie całego Obiektu. Wynajmujący będzie każdorazowo dokonywał takiej oceny.*

#### **Pytanie nr: 54**

Czy istnieje możliwość zmiany wymogów do Polisy Ubezpieczenia OC, tj. zapisu z § 18 ust. 1 lit. c WU - poprzez określenie przypadków w jakich dojdzie do czystych strat finansowych z ograniczeniem wyłącznie do zakresu oferowanego przez Towarzystwa Ubezpieczeniowe tj. zdarzenia losowe. Obecne zapisy (pełny zakres nienazwany) powodują, że polisy takiej nie można zakupić (brak oferty jakiegokolwiek TU). Sama składka ubezpieczeniowa (i to po dostosowaniu treści polisy do możliwości oferowanych przez rynek) wiąże się ze składką 19,4 tys. zł rocznie.

#### **Odp.:**

*Organizator dokona modyfikacji zapisów projektu umowy poprzez nadania mu brzmienia:*

*„ Najemca złoży do Dnia Wydania, 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, spełniająca 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 wyrządzone. 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 czyste straty finansowe, rozumiane jako szkody majątkowe, nienynikające ze szkody w mieniu lub szkody osobowej.*
1. *Udziały własne, franszyzy i wyłączenia odpowiedzialności dopuszczalne są jedynie w zakresie zgodnym z aktualną dobrą praktyką rynkową, uwzględniającą należyte zabezpieczenie interesów Wynajmującego.*
  2. *Najemca zobowiązany jest do pokrycia udziałów własnych, franszyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty rozszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.*
  3. *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.*
  4. *Najemca zobowiązany jest utrzymać umowę ubezpieczenia spełniającą powyższe warunki przez pełny Okres Najmu.*
  5. *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.*
  6. *Najemca każdorazowo przed rozpoczęciem Prac Najemcy przedłoży Wynajmującemu do zatwierdzenia polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wykonawcy Prac Najemcy.*
  7. *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), szyby 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.*
  8. *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 § 21 ust. 1 pkt. 6) Umowy lub rozwiązania Umowy na podstawie § 22 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*

#### **Pytanie nr: 55**

Zmiana w § 12 ust. 5 WU - brak możliwości oszacowania roboczogodzin w tym przepisie.

#### **Odp.**

*Organizator przewiduje następujące godziny otwarcia Obiektu (z zastrzeżeniem, że mogą ulec zmianie):*

*Część basenowa od godziny 8.00 do godziny 22.00*

*Część saunowa od godziny 9.00 do godziny 23.00*

*Część basenów zewnętrznych od godziny 8.00 do godziny 20.00*

#### **Pytanie nr: 56**

§ 12 ust. § 12 pkt 6, § 13 ust. 2, § 14 ust. 1 WU - trzykrotnie wskazano obowiązek utrzymania czystości. Czy chodzi o czystość bieżącą czy pełnienie roli firmy sprzątającej na rzecz klientów także nie korzystających z gastronomii (powierzchnie wspólne)? Pytanie jest istotne z punktu widzenia uwzględnienia ewentualnie kompleksowego utrzymania czystości i jego kosztów w stawce czynszu.

#### **Odp.:**

*Najemca zobowiązany będzie do utrzymywania w porządku i czystości Przedmiotu Najmu. Zapis nie dotyczy tylko czystości bieżącej. Najemca jest zobowiązany do utrzymania porządku i czystości kompleksowo na terenie Przedmiotu Najmu oraz na terenie Powierzchni Wspólnych.*

**Pytanie nr: 57**

Czy biorąc pod uwagę zapis § 16 ust. 3 WU, wobec nieograniczonego dostępu w godzinach pracy, osoby realizujące to prawo w imieniu Wynajmującego będą posiadały tzw. książeczki sanitarno-epidemiologiczne?

**Odp.:**

*Osoby upoważnione przez Wynajmującego do prawa dostępu do Przedmiotu Najmu będą dysponowały odpowiednimi dokumentami, o ile będą takie wymagane.*

**Pytanie nr: 58**

Czy możliwa jest zmiana zapisu § 16 ust. 4 WU - poprzez zmianę okresu poinformowania z 14 na 30 dni. Czy Wynajmujący wprowadzi z tego tytułu jakąś rekompensatę w związku z potencjalnymi stratami związanymi z ponoszonymi kosztami osobowymi i strat w związku z zaprzestaniem działalności (np. w formie ryczałtu - rekompensaty dziennej)?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 59**

Ile przerw z eksploatacji przedmiotu Najmu (zapisanych w § 16 ust. 4 WU) przewiduje Wynajmujący? Jaki będzie ich łączny okres i jaka częstotliwość (co miesiąc/co kwartał/co rok)?

**Odp.:**

*Łączna liczba remontów i przerw technicznych będzie występowała w minimalnym zakresie koniecznym dla utrzymania Obiektu i zainstalowanych w nim urządzeń w należytym stanie technicznym oraz zgodnie z instrukcją użytkownika Obiektu.*

**Pytanie nr: 60**

Czy możliwa jest zmiana § 12 ust. 12 pkt 5 WU poprzez precyzyjne określenie miejsc, aby wyeliminować wszelkie kontrowersje interpretacyjne, przekładające się na obniżenie wizerunku Obiektu w sytuacjach wykonywania obowiązku pilnowania?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 61**

§ 12 ust. 12 pkt 5 WU poprzez precyzyjne określenie, w jakich strefach nie jest możliwe spożywanie posiłków, w kontekście faktu, że klienci często przemieszczają się z napojami do miejsc odpoczynku (leżaki) ale i poręcznymi posiłkami typu frytki.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 62**

Czy istnieje możliwość zmiany § 13 ust. 1 WU poprzez precyzyjne określenie przypadków cofnięcia zgody, w kontekście poniesienia nakładów przez Najemcę?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie. Organizator wyjaśnia jednak, iż zgoda zostanie cofnięta w szczególności w sytuacji gdy Najemca nie będzie wykonywał obowiązków przewidzianych w umowie najmu.*

**Pytanie nr: 63**

Czy istnieje możliwość zmiany § 13 ust. 6 WU poprzez wprowadzenie obowiązku uprzedzenia Najemcy o zamiarze wykorzystania duplikatu głównego klucza w celu umożliwienia otwarcia samodzielnego powierzchni w wyznaczonym czasie. Część ubezpieczycieli zastrzega, że udostępnienie klucza wyłącza ich odpowiedzialność. Ponadto istnieje konieczność wprowadzenia obowiązku poinformowania Najemcy o wejściu samodzielnym i doręczenia wspomnianego protokołu.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 64**

Czy istnieje możliwość zmiany § 17 ust. 1 WU poprzez wprowadzenie zawieszenia czynszu w okresie wystąpienia okoliczności opisanych w tym paragrafie, jako odpowiadających zasadom społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 65**

Czy istnieje możliwość zmiany § 22 ust. 1 pkt 16 WU poprzez wprowadzenie przesłanki wyłączającej uzupełniającej zapis także o wzrost wynagrodzeń, dla wyrównania z uprawnieniami Wynajmującego opisanymi w § 8 ust. 3 WU?

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 66**

Wynajmujący powołuje się w umowie na umowę o roboty budowlane oraz plan BIOZ. Prosimy o udostępnienie tych dokumentów.

**Odp.:**

*Organizator udostępni oba te dokumenty na stronie internetowej.*

**Pytanie nr: 67**

Zmiana § 17 ust. 3 polegająca na zmianie stawki z 50% na 10% Najemca nie zgadza się z zapisem zdania drugiego: „Strony uzgodniły, że łączna niezapłacona część czynszu najmu będzie zapłacona przez Najemcę w 12 równych ratach, w ciągu 12 kolejnych miesięcy”. Z zapisu § 18 ust. 3 wynika, że jeżeli dojdzie do zakazu działalności na okres powyżej 30 dni, to Najemca płaci 50% czynszu najmu. Natomiast druga część przepisu (zdanie drugie) stanowi, że „Strony uzgodniły, że łączna, niezapłacona część czynszu najmu będzie zapłacona przez Najemcę w równych 12 ratach, w ciągu 12 kolejnych miesięcy”. Oznacza to, że Najemca będzie podczas zakazu działalności płacił połowę czynszu, natomiast druga, niezapłacona część kwoty czynszu będzie podlegała zapłacie po ustaniu zakazu działalności. Wynika z tego, że część opłaty kwoty najmu została odroczone (przesunięta) na termin po ustaniu zakazu działalności, a Najemca będzie i tak w ostatecznym rozrachunku musiał pokryć 100% kwoty opłaty. Stąd też Najemca wnioskuje o zmianę stawki z 50 % na 10%.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 68**

Czy istnieje możliwość zmiany § 5 ust. 2 WU - poprzez przesunięcie możliwości przedłużenia terminu wydania do 31 marca? Skorzystanie z tego prawa przez Wynajmującego uniemożliwia terminowe rozpoczęcie działalności. Przyczynia się do tego fakt złożonego zakresu prac wykończeniowych i innych niezbędnych elementów składających się na przygotowania, dodatkowo utrudniony przez Wynajmującego uprawnieniem do wydania Instrukcji Prowadzenia Prac Wykończeniowych dopiero w chwili zawarcia umowy, co z kolei umożliwi dopiero rozpoczęcie opracowania Projektu Wykonawczego, a całość przedłuży dodatkowo termin jego rozpatrzenia po złożeniu (np. po 60 dniach) przy czym będzie mógł być złożony i tak nie wcześniej niż po uzyskaniu wszelkich uzgodnień SANEPID, p.poż. Dodatkowo będzie potrzebny czas na wprowadzenie uwag Wynajmującego i jego kolejne akceptacje. Biorąc pod uwagę realny czas wszystkich tych projektów - ostateczny termin wydania przedmiotu najmu powinien być 15 stycznia, natomiast dokumentacji typu IPPW i innych powinno nastąpić nie później niż wraz z rozstrzygnięciem przetargu. Dokumenty te są w posiadaniu Wynajmującego.

**Odp.:**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 69**

§ 4 ust. 24 WU. Co oznacza stwierdzenie, że Najemca może prowadzić prace wyłącznie przez wykonawców, „którzy dają rękojmię należytego wykonania obowiązków, w tym obowiązków gwarancyjnych”? Prosimy o podanie szczegółów jednoznacznie wyłączających niedopowiedzenia.

**Odp.:**

*Organizator dokona zmiany zapisów § 4 ust. 24 projektu umowy 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 udzieliли 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.”*

**Pytanie nr: 70**

§ 22 WU. Prosimy o modyfikację paragrafu poprzez doprecyzowanie dające Najemcy pełne poczucie bezpieczeństwa podczas trwającego stosunku prawnego najmu. Obecne zapisy dają Wynajmującemu nieograniczone możliwości zakończenia współpracy według uznania, co nie może mieć miejsca w sytuacji poczynienia tak dużej inwestycji.

**Odp.**

*Organizator nie przewiduje modyfikacji warunków umowy w tym zakresie.*

**Pytanie nr: 71**

Prosimy o wskazanie rodzaju urządzeń bowlingowych obsługujących opisane tory. Zgodnie z dokumentacją:

Tabela: B-1.03.11 Kregielnia - 6-torów 345,7

Powyższe pomieszczenia zostały wyposażone w:

Kregielnia – 6-torów

Zapis jest rozumiany jako urządzenia kregielni (wyposażenie). Prosimy o odpowiedź na pytanie zawarte w zdaniu 1.

**Odp.:**

*Przewiduje się automat sznurowy bębnowo – sprężynowy do ustawiania kregli. Maszynownia wraz z hamownią kul wydzielona od torów ścianką w konstrukcji lekkiej z płyt GK. System powrotu kul pod powierzchnią torów. Przewidziano 3 zasobniki na kule wyposażone w kule o różnych rozmiarach i kolorach z efektem GLOW.*

**Pytanie nr: 72**

Jaki będzie typ urządzeń bowlingowych (podajniki kregielni)?

**Odp.**

*Odpowiedź jak na Pytanie nr: 71.*

**Pytanie nr 73**

Czy jest możliwość, aby okres najmu liczył się od dnia uruchomienia obiektu czyli równy okresom rozliczeniowym czynszu? Okres krótszy powoduje ryzyko braku opłacalności ( zwrotu inwestycji) ? Nie wiadomo ile będzie trwała umowa w czasie otwarcia obiektu, Może to być 4 lata lub krócej ( zależnie od daty uruchomienia). Jest to szczególnie ważne dla oferenta przy kalkulacji stawki i ryzyka.

**Odp.:**

*Odpowiedź jak w Pytanie nr: 1.*

**Pytanie nr 74**

Jakie będzie wykończenie zaprojektowanych torów?

**Odp.:**

*Na dzień dzisiejszy Generalny Wykonawca Inwestycji nie dokonał wyboru podwykonawcy/ dostawcy kregielni a więc tym samym nie mamy wiedzy szczegółowej o produkcie – czekamy na zgłoszenie podwykonawcy, na złożenie wniosków materiałowych i projekt warsztatowy. Według wstępnych prognoz Generalny Wykonawca Inwestycji zgłosi podwykonawcę w m-cu wrześniu.*

*Poniżej wyciąg z dokumentacji która będzie podstawą do zatwierdzania wniosków materiałowych :*

*W części B budynku, w bezpośrednim sąsiedztwie strefy wejściowej zaprojektowano kregielnię sześciotorową. Przewiduje się automat sznurowy bębnowo – sprężynowy do ustawiania kregli. Maszynownia wraz z hamownią kul wydzielona od torów ścianką w konstrukcji lekkiej z płyt GK. System powrotu kul pod powierzchnią torów. Przewidziano 3 zasobniki na kule wyposażone w kule o różnych rozmiarach i kolorach z efektem GLOW.*

Konstrukcja torów stalowa 25,6 cm, ustawiona na podkładkach gumowych, konstrukcja podkładowa torów z płyt 18/22, tory syntetyczne HPL 12 mm, odporne na ścieranie, laminatowe wykończenie torów, powierzchnia imitująca drewno, bandy toru DTDL 18.

Kregielnia wyposażona w rynny błędnego rzutu, automatycznie podnoszone bandy dla najmłodszych graczy, czujnik rzutów spalonych, fotokomórka. W maszynowni przewiduje się podświetlenie UV i LED RGB kregli. Stref torów oświetlona, niezależnie dla każdego z 6 torów poprzez lampy UB 6H, Ultra Bar 6x6W RGBWA+UV: 0,5m (22,5 cala) Belka Świetlna do wnętrza z 6x6-watne diody Hex, mieszanie kolorów RGBWAUV, wiele trybów kanałów DMX, 5 trybów pracy, sterowanie pikselami w 3 sekcjach, opatentowane rozwiązanie „Łączenie w linii” (magnetyczne końcówki), 35 Wbudowanych Makr Kolorów, pobór mocy 22W, działanie zmiennonapięciowe: AC 100-240V, 50/60Hz, wymiary (dł. x szer. x wys.): 22,75" x 2,5" x 3,5"/560x63x90mm, waga: 4 f / 1,6 kg. Oświetlenie kregielni w zakresie dostawy kregielni.

Zaprojektowano:

W zakresie dostawy kregielni przewiduje się również dostawę: kregli z efektem GLOW, butów do gry w kregle (60 par w różnych rozmiarach, ze skóry naturalnej), części zapasowych i zamiennych do bieżącej obsługi kregielni, środki do konserwacji i czyszczenia torów, środki do dezynfekcji butów

Powyższe elementy stanowią komplet wyposażenia kregielni.

### **Pytanie nr 75**

Zapis § 20 ust. 1 WU- co się dzieje na koniec umowy najmu z nakładami w sensie fizycznym? Np. z wybudowanymi ścianą działową? Czy Najemca zdając lokal może ją z powrotem wziąć?

**Odp.:**

Zgodnie z warunkami umowy Wynajmujący ma prawo zatrzymania całości nakładów poczynionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu bez obowiązku zapłaty za te nakłady.

### **Załączniki:**

1. Załącznik nr 15 do Opisu – woda użytkowa parter,
2. Załącznik nr 16 do opisu – woda użytkowa I piętro,
3. Załącznik nr 17 do opisu – woda użytkowa antresola I piętro,
4. Załącznik nr 18 do opisu – wentylacja antresola I piętro,
5. Plan BIOZ,
6. Umowa z Generalnym Wykonawcą Inwestycji.