

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2022 r.

**Odpowiedzi na pytania do przetargu nr KO-1/22/RB – „Przetarg ustny (licytacja) na wynajęcie lokali użytkowych z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - baru/kawiarni w Narodowym Instytucie Onkologii - 18.08.2022”, które wpłynęły do NIO-PIB w dniu 28 sierpnia 2022 r.**

#### **Pytania od Oferenta**

(zachowana oryginalna numeracja pytań)

**Pkt 1.** *W treści „Istotnych dla stron postanowień, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu”, której przedmiotem mają być pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności gastronomicznej wskazano:*

**Pytanie a.** *w § 9 dotyczącym zabezpieczenia wykonania umowy, że Najemca ma obowiązek dokonać zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej bądź gwarancji ubezpieczeniowej o wartości 150% miesięcznego czynszu. Czy Wynajmujący nie dopuszcza w ogóle innych form zabezpieczenia, w tym weksla?*

**Ad a** – Zapis pozostaje bez zmian w ogłoszonym brzmieniu.

**Pytanie b.** *w § 11 pkt 2 cały katalog sytuacji, w których Wynajmujący jest uprawniony do natychmiastowego rozwiązania umowy. Uprawnienia takie nie są wyszczególnione w stosunku do Najemcy, co może tworzyć nierówność stron. W pkt 1 § 11 wskazano jedynie, że każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia z „ważnych powodów”. Czy można doprecyzować te ważne powody poprzez wskazanie, że chodzi np. o: spadek liczby pacjentów, remonty na terenie Narodowego Instytutu; niemożność prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu na skutek zdarzeń, za które nie odpowiada Najemca (w tym na skutek choroby, kalectwa, wyłączeń któregoś z mediów, awarii) trwająca dłużej niż 3 tygodnie; brak dochodów Najemcy z działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu przez okres dłuższy niż 2 miesiące; zgłoszenie wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy? Czy możliwe jest uzupełnienie uprawnień Najemcy o możliwość natychmiastowego rozwiązania umowy z tak wskazanych ważnych powodów? W jakich okolicznościach Najemca będzie mógł wypowiedzieć umowę?*

**Ad b** – Zapis pozostaje bez zmian w ogłoszonym brzmieniu. Brak możliwości realizacji postanowień umowy w przypadku następstw siły wyższej opisany został w § 16 „Istotnych dla stron postanowień, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu”.

wymienione w nim rodzaje siły wyższej nie stanowią katalogu zamkniętego. W przypadku ogłoszenia upadłości najemcy również w interesie wynajmującego leży jak najszybsze rozwiązanie stosunku najmu w celu zwolnienia przedmiotu najmu i wyboru nowego najemcy (**§ 11 ust. 2 pkt j**). Umowa dopuszcza jej rozwiązanie przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

**Pytanie c.** *w załącznikach do Umowy ani w Umowie nie wskazano czy lokal jest wentylowany, gdzie znajduje się instalacja wentylacyjna, co ma kluczowe znaczenie dla działalności gastronomicznej. Czy możliwe jest zatem doprecyzowanie kwestii wentylacji przedmiotu najmu tj. czy lokal posiada instalację zapewniającą należytą i zgodną z wymogami prawa dla lokali o przeznaczeniu gastronomicznym wentylację, wskazanie jej położenia oraz jej parametrów technicznych?*

**Ad c** – Magazyny bufetu zlokalizowane na poziomie -1 budynku Pawilonu Łóżkowego wentylowane są grawitacyjnie. Pomieszczenie bufetu, zaplecze bufetu i magazyn zlokalizowane na parterze budynku Pawilonu Łóżkowego są wentylowane za pomocą instalacji mechanicznej przy użyciu 2-ch wentylatorów zamontowanych w wentylatorniach na poziomie -1 budynku A, w pobliżu windy OIOM. Kratki wyciągowe i nawiewne są umieszczone w suficie oraz przy górnych krawędziach ścian. Zgodnie z tabliczkami znamionowymi umieszczonymi na wentylatorach wynika iż producentem są Zakłady Przemysłowo-Handlowe Igloopol w Olkuszu, Typ wentylatora WPOB 68. W wentylatorach zastosowano silniki INDUKTA SF 180, 730 obr./min. Instalacja wentylacji jest obecnie w trakcie modernizacji. Parametry wentylacji mechanicznej nie ulegną jednak pogorszeniu.

**Pytanie d.** *w § 3 pkt 5 umowy, że Najemca jest zobligowany do przestrzegania przepisów ppoż i zapewnienia bezpieczeństwa w lokalu. Proszę zatem o wymienienie jakie obowiązki w zakresie ppoż powinien spełnić Najemca prócz tych wynikających wprost z Instrukcji ppoż obowiązujące w Instytucie?*

**Ad d** – Instrukcja ppoż obowiązująca w Narodowym Instytucie Onkologii jest dokumentem ogólnym opisującym zasady obowiązujące w Instytucie, natomiast przedsiębiorca prowadzący działalność gastronomiczną powinien we własnym zakresie i na własny koszt dostosować lokal do powszechnie obowiązujących przepisów ppoż przy tego rodzaju działalności. Zapis ten nakłada na najemcę obowiązek dostosowania lokalu do wymogów ppoż, jeżeli przepisy regulujące tą materię ulegną zmianie w trakcie trwania umowy.

**Pytanie e.** *w § 1 pkt 5, że Najemca jest zobowiązany prowadzić lokal w konkretnych godzinach, w tym również w święta, podczas których pacjentów i odwiedzających jest zdecydowanie mniej niż w dni powszednie. Czy zatem na każdorazowe odstępstwo od tych godzin potrzebna jest zgoda Wynajmującego? Kiedy taka zgoda miałaby być udzielana i przez kogo oraz w jakim trybie ? Czy Wynajmujący dopuszcza tutaj pewną elastyczność?*

**Ad e** – Wynajmujący w uzasadnionych przypadkach rozważy dostosowanie godzin otwarcia baru/kawiarni do zaistniałych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy Najmu, które mają wpływ na dochody najemcy osiągane z tytułu prowadzonej w przedmiocie najmu działalności. Dyrektor NIO-PIB jako osoba reprezentująca jednostkę działając w imieniu i na rzecz Instytutu podejmuje wiążące decyzje wobec podmiotów zewnętrznych.

**Pytanie f.** *w § 3 pkt 6, że Najemca nie może ograniczać dostępu do oferowanych usług gastronomicznych na podstawie kryteriów uznaniowych („selekcja”), przy czym nie chodzi tutaj o kryteria typu płeć, wiek, rasa, narodowość, które wymienione są w kolejnym pkt 7. Skutek naruszenia tego zapisu jest daleko idący, bowiem umowa najmu może być rozwiązana w trybie natychmiastowym. Proszę zatem o doprecyzowanie jak zatem należy rozumieć określenia „selekcja” i czego dokładnie nie wolno Najemcy?*

**Ad f** – Zapis ten dotyczy sytuacji, kiedy Najemca bez uzasadnionej przyczyny odmawia świadczenia usługi. Uzasadnioną przyczyną odmowy jest np. brak towaru/produktów.