

Warszawa, dnia 14 listopada 2023 r.

Odpowiedzi na pytania do przetargu nr KO-6/23/RB – „Przetarg ustny (licytacja) na wynajęcie lokali użytkowych z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - baru/kawiarni w Narodowym Instytucie Onkologii - 3.11.2023”, które wpłynęły do NIO-PIB w dniu 11 listopada 2023 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 załącznikach do Umowy ani w Umowie nie wskazano jak wentylowany jest lokal, jak przebiega instalacja nawiewno-wyciągowa, 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 parametrów technicznych.*

Ad a – Wentylacja obsługująca pomieszczenia kawiarni, w tym zaplecze produkcyjne w budynku Pawilonu Łózkowego jest wentylacją mechaniczną nawiewno – wywiewną.

Pytanie b. *§1 pkt 7 i §4 pkt 7 – czy wolą Wynajmującego jest obciążanie dostawców Najemcy oraz samego Najemcy kosztami za czas rozładunku/załadunku według stawek na zasadach ogólnych?*

Ad b – Zasady korzystania z parkingu reguluje aktualny „Regulamin korzystania z płatnego Parkingu niestrzeżonego na terenie Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej–Curie – Państwowego Instytutu Badawczego, wprowadzony Zarządzeniem Nr 45/2023” Dyrektora NIO-PIB wraz z cennikiem. Regulamin do wglądu dostępny jest na stronie internetowej Instytutu w zakładce „Dla Pacjentów -> Dojazd do NIO-PIB”.

Pytanie c. *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 liczy*

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 c – 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 d. *Proszę o informację w jakiej odległości od najmowanego lokalu najemca będzie mógł ustawić kontenery na odpady?*

Ad d – Kontenery na odpady wytworzone przez najemców umieszczone są na terenie zewnętrznym Instytut za budynkiem Kotłowni, około 300-400 m od lokalu stanowiącego przedmiot najmu.

Pytanie e. *Prosimy o udzielenie informacji czy w trakcie trwania umowy najmu Instytut planuje dokonanie wyłączeń budynków z użytkowania*

Ad e – Wynajmujący nie planuje wyłączenia z użytkowania budynków przy ulicy W.K. Roentgena 5 w okresie grudzień 2023 – listopad 2024.

Pytanie f. *Czy w czasie trwania umowy najmu Instytutu planuje przeprowadzenie remontów najmowanych lokali użytkowych wskazanych w par 1 ust? Jeśli tak to proszę o wskazanie jakie remonty będą prowadzone i jaki będzie czas ich trwania?*

Ad f – Wynajmujący nie planuje żadnych remontów w lokalach stanowiących przedmiot najmu w okresie grudzień 2023 - listopad 2024.

Pytanie g. *Czy w przypadku wyłączenia powierzchni najmowanych opisanych w par 1 ust2, nie wynikających z winy najemcy Instytut pomniejszy miesięczną wartość stawki czynszu określoną w par 6 ust 1?*

Ad g – Wynajmujący w uzasadnionych przypadkach, na wniosek Najemcy, dopuszcza pomniejszenie miesięcznej stawki czynszu proporcjonalnie do wyłączonej powierzchni najmu obliczonej na podstawie miesięcznej stawki czynszu za 1 m², opisanej w § 6 umowy. Zamiany te wymagały będą zawarcia aneksu do umowy, zawierającego m.in. szczegółowy spis pomieszczeń/powierzchni wyłączonych z użytku, czas na jaki pomieszczenia/powierzchnie będą wyłączone z użytku oraz tymczasową miesięczną stawkę czynszu najmu. Dyrektor NIO-PIB jako osoba reprezentująca jednostkę działając w imieniu i na rzecz Instytutu podejmuje wiążące decyzje wobec podmiotów zewnętrznych.

Pytanie h. *w § 1 pkt 5, że Najemca jest zobowiązany prowadzić lokal w konkretnych godzinach, w tym również w święta, podczas których personelu, pacjentów i odwiedzających jest zdecydowanie mniej niż w dni powszednie. Czy Wynajmujący dopuszcza zamknięcie lokalu podczas Świąt Bożego Narodzenia oraz Świąt Wielkanocnych ?*

Ad h – Wynajmujący dopuszcza zamknięcie lokalu podczas Świąt Bożego Narodzenia oraz Świąt Wielkanocnych po poinformowaniu o tym fakcie Wynajmującego (zgodnie z § 2 ust. 4 pkt a projektu umowy) z co najmniej 5-dniowym wyprzedzeniem oraz pod warunkiem wywieszenia z co najmniej 5-dniowym wyprzedzeniem stosownej informacji dla klientów, w widocznym miejscu w lokalu stanowiącym przedmiot najmu.

Pytanie i. *W par 14 wzoru umowy zawarta jest informacja o załączniku nr 3. Prosimy o korektę omyłki pisarskie, gdyż załącznik nr 3 dotyczy projektu urządzenia witryny i wnętrza lokalu.*

Ad i – Wynajmujący dokonuje korekty i zastępuje treść ostatniego zdania § 14 następującym zapisem: „...Szczegółowe ustalenia opisane są w Załączniku nr 4 do Umowy.”

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