

Kielce, dn. 22 czerwca 2021 r.

Pytania i odpowiedzi do postępowania: „NAJEM LOKALU WRAZ Z TERENEM PRZYLEGŁYM Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ”

Pytanie nr 1.

Czy istnieje możliwość podpisania umowy wstępnej na aranżację lokalu np na okres 5 m-cy. W tym czasie uiszczany byłby czynsz w wysokości 50% czynszu z oferty na najem lokalu. W przeciągu 3 miesięcy nie ma możliwości wyremontowania lokalu gdyż czas projektowania zajmuje ok 1,5-2 m-c, a na zamówione meble czeka się około 8 tyg. Po okresie remontu zaczęłaby obowiązywać główna umowa na 60 m-cy.

Inną rozwiązaniem może być wpisanie daty przekazania pomieszczeń na późniejszy okres, tj. np umowa podpisana w dniu 1 sierpnia a wydanie pomieszczeń nastąpi w dniu 1 stycznia 2022 r. W tym czasie Najemca dokona remontu pomieszczeń, a od pierwszego dnia wydania pomieszczeń tj 1 stycznia 2022 będzie regulował czynsz w wysokości 100%.

Z doświadczenia wiemy, że lokal gastronomiczny zazwyczaj zaczyna przynosić zyski po pełnych 3 latach funkcjonowania. Zabierając z umowy najmu kilka miesięcy na remont, powoduje, że lokal przestaje być opłacalny dla potencjalnego najemcy.

Odpowiedź:

Zgodnie z projektem umowy Najemca w okresie maksymalnie 5 miesięcy od podpisania umowy zobowiązany jest zaadaptować lokal i rozpocząć prowadzenie działalności. Do momentu uruchomienia lokalu (nie dłużej niż w okresie 5 miesięcy) Najemca będzie uiszczał 50% czynszu wskazanego w ofercie, natomiast wszystkie pozostałe opłaty zgodnie z zawartą umową będą w pełnej wysokości, po tym czasie, Wynajmujący będzie obciążał Najemcę pełną kwotą czynszu- stosowna zmiana została wprowadzona do projektu umowy.

Pytanie nr 2.

Jaka będzie stawka czynszu za okresy zamknięcia lokalu niezależne od Najemcy, czyli za okresy zamknięcia gastronomii spowodowane odgórnymi przepisami prawnymi, rozporządzeniami, dekretemi oraz innymi wiążącymi dokumentami wydanymi przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej lub organy Unii Europejskiej, które zostały wydane w związku z epidemią, kataklizmem, stanem klęski żywiołowej, atakiem terrorystycznym lub innymi zjawiskami naturalnymi nieprzewidywanymi w tym zapisie? Proponujemy proporcjonalnie do ograniczeń, tj:

- w przypadku procentowego ograniczenia liczby gości lub stolików w lokalu o taki sam procent będzie zmniejszana stawka
- w przypadku całkowitego ograniczenia działalności gastronomii stawka za czynsz będzie wynosiła 20% umownej kwoty za najem lokalu (ze względu na możliwość realizowania dowozów), a za najem ogródka restauracyjnego 0%
- w przypadku ograniczenia możliwości prowadzenia działalności wewnątrz lokalu a możliwości funkcjonowania na ogródku restauracyjnym stawka za czynsz będzie wynosiła 20% umownej kwoty za najem lokalu, a za ogródek restauracyjny zgodnie z umową najmu.

Odpowiedź:

W zależności od sytuacji, która zaistnieje Wynajmujący podejmie, na wniosek Najemcy, indywidualną decyzję w sprawie wysokości stawki czynszu, biorąc pod uwagę obowiązujące rozporządzenia i przepisy.

Pytanie nr 3.

Wydłużenie umowy najmu za każdy miesiąc ograniczenia działalności o którym wspomniałam w pkt. 2. proporcjonalnie o miesiąc względem podstawowej umowy tj. w przypadku ograniczenia działalności na 6 m-cy umowa zostaje przedłużona o 6 m-cy. Ta zasada miałaby mieć zastosowanie niezależnie od skali ograniczeń działalności.

Odpowiedź:

Wynajmujący wyraża zgodę na przedłużenie umowy najmu za każdy miesiąc ograniczenia działalności, czyli za okresy zamknięcia gastronomii spowodowane odgórnymi przepisami prawa, rozporządzeniami, dekretemi oraz innymi wiążącymi dokumentami wydanymi przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej lub organy Unii Europejskiej, które zostały wydane w związku z epidemią, kataklizmem, stanem klęski żywiołowej, atakiem terrorystycznym lub innymi zjawiskami naturalnymi.

Pytanie nr 4.

W umowie podana jest informacja o rozliczeniu energii elektrycznej na podstawie podlicznika. Prosimy o podanie stawki energii elektrycznej (cena za samą energię oraz za dystrybucję) jaka obowiązywała by Najemcą i przez jaki okres czasu. Oczywiście rozumiemy, że umowy z dostawcami energii są terminowe i np po 2-3 latach stawka może ulec zmianie, natomiast kalkulacja rentowności odbywa się o bieżącą cenę.

Odpowiedź:

Stawka energii elektrycznej będzie zgodna ze stawką, którą będzie obciążany Wynajmujący. Obecnie stawki te są określane na podstawie procedury przetargowej. Wynajmujący nie ma możliwości określenia wysokości stawki z wyprzedzeniem czasowym.

Pytanie nr 5.

Czy Najemca w jakikolwiek sposób korzystałby na panelach fotowoltaicznych, które są zainstalowane na budynku?

Odpowiedź:

Panele fotowoltaiczne są włączone do głównego punktu poboru energii elektrycznej dla budynku Kieleckiego Centrum Kultury.

Pytanie nr 6.

Co w przypadku niewywiązywania się Wynajmującego z zapisów umowy np. przerwy w dostawie mediów powodujące wstrzymanie pracy lokalu?

Odpowiedź:

W zależności od sytuacji, która zaistnieje Wynajmujący podejmie, na wniosek Najemcy, indywidualną decyzję w sprawie obniżenia czynszu z uwagi na wystąpienie sytuacji związanej z brakiem dostaw do lokalu dostaw.

Pytanie nr 7.

W §7 ust. 1 mowa jest o konieczności wydania lokalu w ciągu 3 dni po zakończeniu umowy

najmu. Jest to okres bardzo krótki na przygotowanie się do opuszczenia lokalu, a w przypadku konieczności zamknięcia lokalu przed końcem okresu najmu obiera się Najemcy kolejny czas, w którym lokal na siebie zarabia. Co znowu znacznie obniża rentowność inwestycji. Proponujemy ustanowić 14 dniowy termin opuszczenia lokalu.

Odpowiedź:

Wynajmujący dokonał stosownej zmiany w projekcie umowy.

Pytanie nr 8.

Z uwagi na dzierżawiony teren parkingu przy KCK przez firmę zewnętrzną w jaki sposób będą odbywały się dostawy towaru do lokalu, które zazwyczaj odbywają się codziennie (z wyłączeniem weekendów). Czy Najemca będzie musiał opłacać parking za każdorazowy wjazd samochodu dostawczego?

Odpowiedź:

W umowie pomiędzy KCK, a firmą dzierżawiącą teren parkingu został wprowadzony zapis dotyczący preferencyjnej stawki zakupu miesięcznych kart wjazdu dla pracowników instytucji mających siedzibę w budynku Kieleckiego Centrum Kultury. Kwestia przejazdu przez parking jest do ustalenia pomiędzy Najemcą lokalu gastronomicznego oraz dzierżawcą parkingu.

Pytanie nr 9.

Czy podwykonawcy najemcy będą mogli wjeżdżać bezpłatnie na czas rozładunku materiałów budowlanych na teren parkingu? Czy będzie on płatny?

Odpowiedź:

Odpowiedź:

Kwestia przejazdu przez parking jest do ustalenia pomiędzy Najemcą lokalu gastronomicznego oraz dzierżawcą parkingu.

Pytanie nr 10.

Czy na czas remontu zostanie Najemcy wyznaczone miejsce na kontener na śmieci budowlane?

Odpowiedź:

Wynajmujący udostępni miejsce na umieszczenie kontenera na śmieci budowlane na czas remontu.

Ze względu na wprowadzone w postępowaniu zmiany termin składania ofert zostaje przesunięty na dzień 28 czerwca 2021 r. do godz. 12:00.

DYREKTOR NACZELNY
Augustyna Nowacka
