

**Do wszystkich
uczestników postępowania**

Pytania i odpowiedzi

Dot.: wynajem powierzchni użytkowej w Warszawie, przy ul. Racjonalizacji 6/8, w budynku nr 15, w dzielnicy Mokotów. Przedmiotem wynajmu są trzy pomieszczenia o powierzchni 457,16 m², 502,44 m² oraz 789,08 m².

W związku z zapytaniem uczestnika postępowania Organizator postępowania, wyjaśnia treść Ogłoszenia w następujący sposób:

Pytanie 1. Par. 1 pkt. 6 - w naszym wypadku zdarza się, że podnajmujemy siedzibę na event na rzecz któregoś z naszych klientów: np. szkolenie lub inna forma pracowniczej integracji. Można to nazwać incydentalny podnajem. Czy wyrażają Państwo na to zgodę?

Odpowiedź: Każdorazowo prosimy o zwrócenie się do nas w formie pisemnej (może być to korespondencja email z Administratorem budynku) na podstawie wskazanych informacji rozpatrujemy prośbę i na tej podstawie wydajemy zgodę.

Pytanie 2. Paragraf 7 dotyczący płatności wymaga doprecyzowania, żebyśmy mieli pełne wyobrażenie o kosztach najmu. Uprzejmie proszę o odpowiedź na pytania, które zadałem pod każdym ustępem:

a) centralne ogrzewanie – opłata za energię cieplną będzie liczona proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni z kwoty przypadającej do pokrycia kosztów zapotrzebowania na ciepło dla całej hali;

Czy możemy rozliczać się na podstawie liczników ciepła? Które zainstalujemy na swój koszt?

Odpowiedź: Jeśli Państwo zainstalują licznik ciepła na własny koszt możemy wyrazić na to zgodę pod warunkiem, że warunki techniczne będą umożliwiały montaż tego typu liczników.

b) koszt zużycia wody i odprowadzanie ścieków będzie liczona proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni z kwoty przypadającej do pokrycia kosztów zapotrzebowania na ciepło dla całej hali;

Czy możemy się rozliczać na podstawie zainstalowanych podliczników?

Odpowiedź: *Jeśli Państwo zainstalują taki licznik na własny koszt możemy wyrazić na to zgodę pod warunkiem, że warunki techniczne będą umożliwiały montaż tego typu liczników.*

d) pozostałe składniki opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanych pomieszczeń;

Co kryje się pod tym zapisem? Jakże to są konkretnie kwoty?

Odpowiedź: *Dotyczy punktu f) i g).*

f) opłata za dozоровanie mienia – na podstawie refaktury proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. O jakiej kwocie mówimy w przeliczeniu na metr?

Odpowiedź: *Przeliczając na m2 jest to około 2,50 zł/ m2 przyjmując do wyliczenia fv za październik. Natomiast nie posługujemy się stawką za m2, gdyż refaktury mogą się co miesiąc od siebie różnić. W związku z powyższym przyjmujemy wyliczenie opierając się na podstawie refaktury proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.*

g) koszt infrastruktury - proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanych pomieszczeń;

O jakiej kwocie mówimy w przeliczeniu na metr?

Odpowiedź: *Odnosząc się do składnika korzystanie z infrastruktury przyjmujemy kwotę 3000 zł miesięcznie, w przypadku wynajmu całego budynku. Natomiast jeśli najem będzie dotyczył mniejszej powierzchni, koszt korzystania z infrastruktury będzie proporcjonalnie naliczany od wynajmowanej powierzchni.*

Pytanie 3. Paragraf 3, pkt. 2 - do naszego zakładu przychodzą klienci, po kilku dniach, ale zaglądnają regularnie kupić nasze produkty. Czy jest możliwe wejście do nas bez zgłaszania gości na portiernię? Jak w praktyce to wygląda?

Odpowiedź: *Wystarczy, że gość wskaże na Portierni firmę do której idzie, wpisze się do książki gości, która tam jest, podając swoje dane osobowe i cel wejścia.*

Pytanie 4. Paragraf 4 punkt 9 - jest to w mojej ocenie zapis, który wnosi wiele szkody, albowiem nie wyobrażam sobie, żeby ktokolwiek chciał podpisać umowę, w której stawka czynszu zależna jest od decyzji zarządu, pomimo przeprowadzonego postępowania przetargowego.

Niezależnie od ust. 8, Strony zgodnie postanawiają, że Wynajmujący po każdym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, w terminie 3 miesięcy po rozpoczęciu danego roku, może zmienić czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca



w terminie 14 dni od otrzymania wypowiedzenia, zaakceptuje lub odrzuci zmianę wysokości czynszu najmu. Jeżeli w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Najemca wyraźnie nie odrzuci zmiany wysokości czynszu najmu uznaje się, że Najemca wyraził zgodę na zmianę jego wysokości. W przypadku odrzucenia zmiany wysokości czynszu najmu, Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu wypowiedzenia.

Rozumiem to tak, że zostawiają sobie Państwo możliwość dowolnego podwyższania stawki po każdym roku, co może być działaniem na szkodę ewentualnego najemcy. Proszę o informację co można z tym zapisem zrobić, ponieważ stanowi on wysoki czynnik ryzyka przy prowadzeniu biznesu. Najkrócej mówiąc - czy może się Pani zorientować, czy jest możliwość wykreślenia tego zapisu z umowy.

Odpowiedź: *Wzór umowy stanowi załącznik nr 1 do ZARZĄDZENIE NR 32/2023 Dyrektora Sieć Badawcza Łukasiewicz – Warszawskiego Instytutu Technologicznego z dnia 15 listopada 2023 r i jest on narzucony przez Sieć Łukasiewicz. Nie możemy zmieniać jej treści. Na takim wzorze zawieramy umowy od 2022 roku. Poza waloryzacją nie stosujemy tego przepisu.*

Pytanie 5. Jakie były koszty ogrzewania za styczeń i luty w tym roku w przeliczeniu na metr kwadratowy?

Odpowiedź: *Przesyłam informację nt. kosztów ogrzewania budynku nr 15, który ma łącznie 1748,68 m²:*

Styczeń - 24426,93 zł netto

Luty - 17993,51 zł netto

To są kwoty, które dotyczą całej powierzchni użytkowej hali.

