



Wyjaśnienia do przetargu EG.274.9.2023

Treść zapytania:

1.W warunkach przetargu zapisane jest, że przyszły dzierżawca będzie miał 4 miesiące na uruchomienie działalności w tym miejscu.

Natomiast czynsz płacony będzie od dnia podpisania umowy, przez 4 miesiące obniżony do poziomu 30%

Uważam, że zapis ten nie jest sprawiedliwy dla przyszłego dzierżawcy.

Lokal należy przystosować do działalności gastronomicznej, ponieważ przystosowany nie jest. Należy go też wyposażać w sprzęt i meble - czytaj ponieść koszty.

Bardzo proszę o przemyślenie tej kwestii i zmianę zapisu.

Zasadnym i uczciwym biznesowo byłby zapis, że do momentu uruchomienia działalności przyszły dzierżawca nie płaci czynszu. Być może, żeby go zmotywować do szybszego otwarcia, ostatni - czwarty miesiąc powinien być płatny 30%, ale pierwsze 3 nie.

Odpowiedź: Wyzierzawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów Umowy.

Treść zapytania:

2.Drugą kwestią jest zapłata kaucji, która również powinna być przeniesiona na moment rozpoczęcia działalności w lokalu po jego uprzednim przystosowaniu.

Czyli nie w momencie podpisania umowy, tylko w momencie rozpoczęcia działalności w lokalu (maksymalnie po 4 miesiącach zgodnie z zapisami przetargu)

Odpowiedź: Wyzierzawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów Umowy.

Treść zapytania:

3.w załączniku nr 2 do przetargu (wzór umowy) w punkcie 12 istnieje zapis o konieczności dostarczenia aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Natomiast w pkt. 13 mowa jest o tym, że to strona najemcy przedstawia projekt takiego aktu.

Ani pkt. 12 ani 13 nie mówi natomiast do jakiej kwoty powinien być ten akt notarialny.

Są to kolejne koszty, które musi ponieść dzierżawca - jeżeli kwota nie będzie wskazana, to kancelaria notarialna zmuszona będzie do wykonania aktu notarialnego wyliczonego wg wzoru: ilość miesięcy x kwota dzierżawy.

Takie podejście jest abstrakcyjne, ponieważ zakłada, że przez cały okres dzierżawy dzierżawca nie zapłaci wynajmującemu ani grosza.

A przecież inne zapisy umowy mówią o tym, że nie zapłacenie pełnych dwóch okresów czynszu jest podstawą do rozwiązywania umowy w trybie natychmiastowym.

Odpowiedź: § 5 ust. 12 i 13 przewiduje obowiązek przedłożenia aktu notarialnego dotyczącego poddania się egzekucji w zakresie wydania przedmiotu najmu a nie zapłaty kwoty.



71 – 455 Szczecin, ul. Arkońska 4
Strona internetowa: www.spwsz.szczecin.pl
NIP 851-25-37-954 REGON: 000290274
Numer rejestrowy w BDO 000028674
PEKAO S.A. 57 1240 6292 1111 0010 7358 3739



Treść zapytania:

4. Proszę o określenie ilu miesięcy jako przelicznik miałyby dotyczyć akt notarialny zasadnym wydaje się okres pomiędzy 2 a 4 miesiące

Odpowiedź: § 5 ust. 12 i 13 przewiduje obowiązek przedłożenia aktu notarialnego dotyczącego poddania się egzekucji w zakresie wydania przedmiotu najmu a nie zapłaty kwoty.

Treść zapytania:

5. W warunkach przetargu i projekcie umowy jest zapis z jednej strony o dwumiesięcznej kaucji z drugiej zaś strony o rewaloryzacji czynszu co 12 miesięcy o wskaźnik inflacji.

Wydaje się niezrozumiałym nierówne traktowanie podmiotów.

Z jednej strony rewaloryzacja czynszu, z drugiej zaś strony nieoprocentowana kaucja nawet przez 10 lat.

Zrozumiałym jest absolutnie wymóg kaucji - tego nie kwestionuje, natomiast brak rewaloryzacji kaucji przy jednoczesnej rewaloryzacji czynszu jest praktyką, która nie powinna mieć miejsca.

Odpowiedź: Dzierżawca zobowiązany będzie co 24 m-ce od dnia podpisania Umowy do dopłacenia różnicy kaucji wynikającej z obowiązującego zwaloryzowanego 2 - miesięcznego czynszu dzierżawy.

W związku z powyższym wprowadzono zmiany do Umowy Dzierżawy.

Z upoważnienia
Dyrektora SPWSZ
Z-ca Dyrektora ds. Ekonomicznych
Małgorzata Szelągiewicz