

Odowiedzi na pytania zawarte w zestawie nr 1.

1. Pkt I.10 – na kiedy przewidziane jest oddanie do użytkowania IV kręgu Opery (a nie jedynie parkingu)?
Odpowiedź.
Według aktualnych przewidywań oddanie do użytku IV kręgu Opery jest przewidziane w maju 2025 r.
2. Pkt I. 11 – prosimy o wskazanie na załącznikach nr 1 i 2 klatek schodowych dla użytkowników parkingu wchodzących/wychodzących z parkingu na zewnątrz oraz komunikacji z IV kręgiem Opery
Odpowiedź.
Załączniki z zaznaczeniem dróg komunikacyjnych zostały opublikowane w BIB. Szczegółowe rysunki architektoniczne oznaczono jako nr 2.3 i 2.4.
3. Pkt I.15.d) -podana liczba miejsc postojowych jest inna od liczby miejsc w propozycji umowy (229 szt.)?
Odpowiedź.
W projekcie przewidziano **228 miejsc parkingowych**: 109 na poziomie –2 oraz 119 na poziomie –3. Ilość miejsc podana w Ogłoszeniu zostanie skorygowana.
4. Pkt II.2 – prosimy o załącznik graficzny obejmujący zakres drogi dojazdowej do Parkingu.
Odpowiedź.
Dołączamy rys. 1.2 Szczegółowe zagospodarowanie terenu
5. Pkt II.3 – czy Wyzierzawiający dopuszcza możliwość wymiany urządzeń i instalacji parkingowych w okresie umowy? Na jakich warunkach szczegółowych? Okres umowy dzierzawy może okazać się dłuższy niż cykl życia urządzeń i instalacji.
Odpowiedź.
Zamawiający dopuszcza możliwość wymiany urządzeń i instalacji parkingowych w okresie umowy. W projekcie umowy zostanie dopisany w § 8 ust. 3.
6. Pkt. IV – czy i w jakim zakresie Opera Nova będzie prowadziła działalność parkingową na nieruchomościach innych niż Parking? W szczególności chodzi o liczbę miejsc i zasady parkowania na terenie wokół istniejących budynków Opery oraz o zagwarantowanie Dzierżawcy, aby Opera nie prowadziła działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Dzierżawcy na Parking (parkowanie samochodów osobowych)
Odpowiedź.
Na terenie przy Operze od strony Mostu Solidarności znajduje się parking z 60 stanowiskami postojowymi dla pracowników Opery. Praktycznie wykorzystywany przez większą ilość użytkowników. Stanowiska parkingowe nie są udostępniane osobom spoza Opery.
7. Pkt VI.1.2 drugi tiret – prosimy o rozszerzenie sposobów udokumentowania zdolności finansowych o zobowiązanie do jego udzielenia przez współników posiadających udziały bądź akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce Dzierżawcy.
Odpowiedź.
Sposób udokumentowania jest uzależniony od formy prawnej Dzierżawcy, jego możliwości i sytuacji prawno-finansowej. Wyzierzawiający nie narzuca formy potwierdzenia zdolności finansowej.
8. Pkt VI.1.2. trzeci tiret – kwota gwarancyjna polisy w wysokości 10 mln zł jest w naszej opinii zbyt wysoka. Proponujemy kwotę 3 mln zł.
Odpowiedź.
Wyzierzawiający nie wyraża zgody na zmniejszenie kwoty gwarancyjnej.
9. Pkt. VI.2 – czy Wyzierzawiający dokona selekcji potencjalnych Dzierżawców pomiędzy złożeniem propozycji zmian zasad z ogłoszenia i/lub Umowy dzierzawy, a zaproszeniem do złożenia ofert? Tak można interpretować obecne brzmienie zapisów.
Odpowiedź.
Wyzierzawiający nie będzie dokonywał selekcji w sposób określony w zapytaniu.
10. Pkt VI.2.6 – wymieniany jest załącznik nr 7 którego brak w liście załączników skazanych w umowie oraz którego treść nie została udostępniona.
Odpowiedź.

W BIP opublikowano załącznik nr 7 Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu a dodatkowo Załącznik nr 8 Formularz ofertowy.

11. Pkt VII.4 – w celu uniknięcia wątpliwości proponujemy modyfikację zapisu w taki sposób, aby wszelkie formy prawne udostępniania miejsc postojowych parkującym były wyłączone z opisanych ograniczeń.

Odpowiedź.

Wydzierżawiający potwierdza aktualność zapisu Pkt VII.4

12. Pkt V. 5

- nie dysponujemy wiedzą, jaki będzie poziom współczynnika VAT Wydierżawiającego w momencie rozliczania zaliczek na finansowanie budowy, przyjmujemy, że informacja ta ma na celu poinformowanie Dzierżawcy, że koszty budowy netto w pewnej części będą powiększone o nieodliczony VAT. Prosimy o doprecyzowanie, czy kwartalne wpłaty dokonane przez Dzierżawcę zostaną udokumentowane odpowiednią fakturą VAT przez Wydierżawiającego, czy też nie.

Odpowiedź.

Wydierżawiający wyjaśnia, że kwartalne wpłaty dokonywane przez Dzierżawcę będą udokumentowane kopiami faktur VAT:

- a) wystawianymi przez Wykonawcę robót i odnoszącymi się tylko do kosztów budowy parkingu
- b) oraz innymi fakturami dotyczącymi wspólnych kosztów inwestycyjnych budowy IV kręgu oraz parkingu podziemnego, rozdzielonych kosztowo wskaźnikiem w proporcji wynagrodzeń (IV kręgu oraz parkingu), określonych w złożonej ofercie przetargowej przez wykonawcę robót budowlano-montażowych.

Do wydatków wspólnych wskazanych w ppkt. b) rozliczanych wskaźnikiem proporcji należą w szczególności koszty inwestycyjne wymienione w § 3 ust. 5 Projektu Umowy.

- w punkcie tym jest mowa o dwóch rodzajach zaliczek: zaliczki na finansowanie budowy garażu oraz zaliczki na poczet czynszu dzierżawnego, gdzie w istocie Dzierżawca dokonuje przedpłaty, która zaliczana będzie na pokrycie czynszu dzierżawnego w okresie trwania umowy dzierżawy, zatem aby Dzierżawca mógł poprawnie zakwalifikować poniesione wydatki definicja wpłaconych zaliczek powinna zostać ujednoczona i co do zasady powinny to być zaliczki na poczet czynszu dzierżawnego, które Wydierżawiający wykorzysta na sfinansowanie budowy

Odpowiedź.

Deklarowana przez Dzierżawcę kwota na finansowanie parkingu będzie wpłacona na rachunek Wydierżawiającego w postaci kwartalnych „zaliczek na budowę parkingu”. Suma „zaliczek na budowę parkingu” będzie rozliczona w okresie dzierżawy, miesięcznymi wpłatami czynszu dzierżawnego.

W związku ze słusznym wniesioną uwagą o dwóch rodzajach zaliczek wymienionych w dziale V OGŁOSZENIA DO PRZETARGU, Wydierżawiający modyfikuje treść ostatniego zdania w pkt. 5 działu V nadając mu następujące brzmienie: „Suma wpłaconych kwartalnych zaliczek na finansowanie garażu zostanie rozliczona na podstawie miesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wydierżawiającego w całym okresie dzierżawy.”

W 6 działu V OGŁOSZENIA DO PRZETARGU Wydierżawiający dla wyjaśnienia sposobu rozliczenia dokonanej przez Dzierżawcę wpłaty na finansowanie parkingu dopisał słowo „(ilorazem)”.

Wydierżawiający uzupełni dokumenty OGŁOSZENIA O PRZETARGU o załącznik nr 8 „Formularz ofertowy”

- czy rzeczywiście Wydierżawiający będzie wystawiał comiesięczne faktury VAT na czynsz dzierżawny? W naszej ocenie uzależnione to będzie od definicji poniesionych zaliczek tj. czy na poczet czynszu dzierżawnego, czy na finansowanie kosztów budowy, dlatego prosba o ujednoczenie definicji.

Odpowiedź.

W przyjętej procedurze Wydierżawiający będzie wystawiał comiesięczne faktury VAT.

Pytania do „Załączników”

Załącznik nr 3. UMOWA DZIERŻAWY PRZYSZŁEGO PARKINGU DWUPOZIOMOWEGO

1. §1 pkt. 1 – liczba miejsc postojowych niezgodna z liczbą podaną w „Ogłoszeniu...”

Odpowiedź.

Poprawiono ilość miejsc parkingowych na 228.

2. §4 pkt. 2 - dlaczego Dzierżawca ma ponosić ryzyko opóźnienia oddania Parkingu do użytkowania, nie mając wpływu na poczynania GW? Zaliczki będą wpłacone, zaś oddanie do użytkowania z istotnym opóźnieniem (nie z winy Dzierżawcy) oznacza odłożony w czasie momentu uzyskiwania przychodów z działalności parkingowej, co zwiększy koszty finansowania po stronie Dzierżawcy.

Odpowiedź.

Takie są warunki wynikające z sytuacji wydzierżawiającego.

3. §4 pkt. 3 i 4 –co z kwotami zaliczek na poczet czynszu? Powinny zostać zwrócone wraz z odsetkami.

Odpowiedź.

Umowa na tym etapie nie przewiduje zwrotu zaliczek z odsetkami.

4. §4 pkt. 5 - w jakim terminie?

Odpowiedź.

Modyfikuje się treść § 4 ust. 5 na treść następującą: *„Wydzierżawiający wraz z przekazaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z ust. 1, przekaze Dzierżawcy kopię uzyskanej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Parkingu.”*

5. §4 pkt. 6 – „Zapoznał” – kiedy ma to nastąpić; „umożliwi” -czas przyszły, w jakim terminie?

Odpowiedź.

Wydzierżawiający modyfikuje treść § 4 ust 6 na treść następującą: *„Dzierżawca oświadcza, że stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.”* Jednocześnie Wydzierżawiający wyjaśnia, że garaż podziemny będzie zlokalizowany na działce nr 12 obręb 0109 dla której jest założona księga wieczysta KWBY1B/00230718/4.

6. §5 – po słowie „miesiący” proponujemy dodać „od momentu przekazania Parking”

Odpowiedź.

Zostanie wprowadzone uzupełnienie.

7. §7.2.c) - Prosimy po podanie szacunku kosztów. Nie znając szczegółów rozwiązań technicznych i obowiązków utrzymaniowych instalacji służących nie tylko Parkingowi, niemożliwe jest przyjęcie właściwych założeń.

Odpowiedź.

Zasada według której Dzierżawca będzie obciążony kosztami nadzoru i konserwacji urządzeń technicznych zabudowanych w garażu podziemnym, realizowanych przez grupę eksploatacyjną Wydzierżawiającego zawarta jest w pkt. 1.4. Załącznika nr 1 do Umowy. Dla uzupełnienia tych zasad podaję, że roczne koszty osobowe grupy eksploatacyjnej Wydzierżawiającego wynosiły w 2021 r. 364 tys. zł, koszty napraw konserwacyjnych natomiast kubatury kompleksu operowego niezbędne do obliczenia proporcji kubatur są następujące:

- kubatura trzech aktualnie istniejących kręgów Opery to 120.700 m³
- kubatura IV kręgu Opery to 37.294,5 m³
- kubatura parkingu to 25.335,04 m³

8. §7.2.b) – jak wyżej

Odpowiedź.

Zasada według której Dzierżawca będzie obciążony kosztami za odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zawarta jest w pkt. 1.2. Załącznika nr 1 do Umowy. Koszt ten będzie równy 2/3 kosztów za odprowadzanie wód opadowych z działki BY1B/00230718/4 o powierzchni 4385 m², w wysokości ustalonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

9. §7.2.a) - prosimy o podanie szacunków rocznego zużycia przypadającego na Parking – to wydzierżawiający zlecał projekt budowlany i powinien posiadać stosowną wiedzę w tej kwestii
Odpowiedź.

Zasada według której Dzierżawca będzie obciążony kosztami energii elektrycznej na oświetlenie, zasilanie wentylatorów, central wentylacyjnych, systemów bezpieczeństwa przeciwpożarowego, antywłamaniowego oraz nadzoru telewizyjnego zawarta jest w pkt. 1.1. Załącznika nr 1 do Umowy. Moc zainstalowanych urządzeń elektrycznych można ocenić na podstawie dokumentacji która może być udostępniona każdej firmie zainteresowanej udziałem w postępowaniu po uzgodnieniu terminu wizyty w Operze z Panią Agnieszką Ważyńską tel. 52 32 51 546. Istnieje możliwość montażu na koszt Dzierżawcy podliczników energii elektrycznej. Koszt remontów i konserwacje głównej rozdzielni elektrycznej, transformatorów, agregatu zasilania awaryjnego, systemu BMS zlokalizowanych w 2021 w gmachu operowym r wyniósł około 7500 zł.

Koszt remontów i konserwacje głównej rozdzielni elektrycznej, transformatorów, agregatu zasilania awaryjnego, systemu BMS zlokalizowanych w 2021 w gmachu operowym r wyniósł około 7500 zł.

10. §7.2.g) -nie mamy wiedzy ani podstaw do szacowania tych kosztów. Proponujemy usunięcie tego pkt.

Odpowiedź.

Nie wyrażamy zgody na wykreślenie wskazanego punktu. Zasada według której Dzierżawca będzie obciążony kosztami obsługi administracyjnej i księgowej realizowanej w Operze. zawarta jest w pkt. 1.6. Załącznika nr 1 do Umowy.

Dodatkowo informuję, że Opera ponosi aktualnie koszty związane z zatrudnieniem pracownika działu księgowości w wysokości (pełen etat) 6121,00 zł.

11. §7.3.a) - proponujemy oddzielenie Regulaminu Parkingu od stawek. Stawki powinny znajdować się w Cenniku, który z natury rzeczy może podlegać częstym modyfikacjom, szczególnie pierwszym okresie funkcjonowania parkingu. Co więcej, ustalania Regulaminu z zapisanymi w nim cenami w momencie zawierania umowy dzierżawy ,podczas gdy Parking ma zostać otwarty za kilka lat jest nieracjonalne.

Odpowiedź.

Wydierżawiający modyfikuje treść § 7 ust 3 lit a) wzoru Umowy poprzez wykreślenie z jego treści „*stawki opłat za korzystanie z Parkingu oraz*”.

Jednocześnie modyfikuje się zapis pkt. 2 w dziale IV OGŁOSZENIA O PRZETARGU poprzez wykreślenie treści „*stawki opłat za korzystanie z Parkingu oraz*”.

12. §7.3.a) - konieczność obopólnej zgody na zmianę Regulaminu (zawierającego ceny) jest sprzeczna ze swobodą kształtowania cen wyrażoną w innym fragmencie Umowy

Odpowiedź.

Uzgadniana treść regulaminu która podlega uzgodnieniu z Wydierżawiającym, nie są objęte stawki z wynajmem miejsc parkingowych.

13. §7.3.b) - proponujemy zamianę wyrażenia „po wcześniejszych negocjacjach” na „ po wcześniejszym obopólnym uzgodnieniu”

Odpowiedź.

Przyjmuję, że zmiana ma dotyczyć §7.3.c) a nie §7.3.b). Wydierżawiający przyjmuje propozycję dokonania zmiany.

14. §7.4 – propozycja brzemieni ostatniego zdania: „Kontrola nie może zakłócać funkcjonowania Parkingu i powinna być zgłaszana Dzierżawcaemu z wyprzedzeniem co najmniej 5 dni roboczych.”

Odpowiedź.

Wydierżawiający nie zgadza się na zmianę treści.

15. §8.2 - czy mielibyśmy uzyskiwać pisemną zgodę na każdą naprawę i bieżąca konserwację systemu parkingowego? Kamer przemysłowych? Świetlówki? – zapis niepraktyczny

Odpowiedź.

Wydierżawiający modyfikuje treść pierwszym wierszu § 2 ust 2 poprzez wykreślenie treści: „*prac budowlanych, napraw i remontów*” i zastąpienie jej treścią „*robot budowlanych i remontów*”. Tym samym naprawy i bieżące konserwacje nie objęte definicjami Prawa budowlanego „*roboty budowlane*” i „*remonty*” np. naprawy kamer przemysłowych czy wymiany świetlówek, nie będą musiały być zgłaszane Wydierżawcaemu.

16. §9.I.d) - zob. uwaga dot. odrębności Regulaminu i Cennika

Odpowiedź.

Zmiany dokonane w związku z wcześniej zadanyimi pytaniami eliminują zastrzeżenie zwarte w tym punkcie.

17. §10.3.b) – proponujemy 30 dniowy termin

Odpowiedź.

Wydzierżawiający nie akceptuje proponowanej zmiany.

18. § 2 pkt 7 i 8 wątpliwości tożsame z pytaniem nr 12 do „Ogłoszenia” tj. poziom współczynnika VAT, definicja zaliczek, prośba o wyjaśnienie, co dokładnie oznacza sformułowanie „*stosowny dokument księgowy*”?

Odpowiedź.

Określenie „*stosowny dokument księgowy*” zostało zawarte w § 3 ust. 8 zostanie doprecyzowane w drugim postępowaniu postępowania przetargu.

Wynajmujący modyfikuje treść drugiego zdania w § 3 ust. 8 na treść następującą: „*Kwoty zaliczek będą opłacane kwartalnie w okresie budowy w terminie 14 dni przelewem bankowym na rachunek Wydierżawiającego nr na podstawie stosownego dokumentu księgowego i sumarycznie stanowić będą wartość do uregulowania w okresie przyszłej dzierżawy Parkingu w postaci miesięcznych czynszów dzierżawnych.*”

19. §6 pkt 2 – słowo „wpłacać” mylnie wskazuje niejako na to, iż Dzierżawca powinien uiszczać comiesięczny czynsz Wydierżawiającemu

Odpowiedź.

Wpłaty będą regulowane poprzez potrącenie z wcześniej wpłaconych zaliczek.

20. §6 pkt 3 – niespójny zapis z punktem powyższym, dodatkowo prosimy o potwierdzenie, czy rzeczywiście będą wystawiane comiesięczne faktury VAT

Odpowiedź.

Modyfikuje się treści drugiego zdania w § 6 pkt 3. Zamiast treści „*Kwoty zaliczek zaliczonych na poszczególne miesięczne czynsze dzierżawne zostaną powiększone o należny podatek VAT.*”

Wprowadza się zdanie „*Comiesięczne kwoty czynszów dzierżawnych zostaną powiększone o należny podatek VAT.*”

21. Uwaga ogólna. Biorąc pod uwagę fakt, że umowa dzierżawy będzie zawierana w formie aktu notarialnego, Dzierżawca zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt. 1) ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, oczekuje ujawnienia informacji o zawarciu umowy dzierżawy w księdze wieczystej o numerze BY1B/00230718/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych;

Odpowiedź:

To zostanie ustalone na etapie negocjacji.

22. Uwaga ogólna. Mając na uwadze fakt, że postanowienia umowy do chwili przekazania przedmiotu dzierżawy przewidują możliwość odstąpienia od umowy przez Dzierżawcę, a na skutek złożenia oświadczenia o odstąpieniu umowa zostaje uznana za niezawartą i istnieje obowiązek zwrotu wzajemnie otrzymanych świadczeń, to Dzierżawca oczekuje zabezpieczenia roszczenia o zwrot wpłaconych zaliczek poprzez:

- a. ustanowienie przez Opera Nova hipoteki umownej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze BY1B/00230718/4;
- b. złożenie przez Opera Nova oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego;

Odpowiedź:

To zostanie ustalone na etapie negocjacji.

23. § 1 ust. 1 – uwaga porządkowa, po słowach: „dla której” proponujemy dodać: „przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych”;

Odpowiedź:

Zostanie dokonane uzupełnienie.

24. § 2 ust. 4 – to oświadczenie Dzierżawca będzie mógł złożyć dopiero po zapoznaniu się z projektem budowlanym i projektem wykonawczym;

Odpowiedź:

To oczywiste.

25. § 3 ust. 8 - proponujemy powiązanie płatności z faktycznym postępowaniem robót. Przykładowo:

- a. 25% kosztów w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy;
- b. 20% kosztów po osiągnięciu stanu „0”;
- c. 25% kosztów po osiągnięciu stanu surowego otwartego;
- d. 20% kosztów po osiągnięciu stanu surowego zamkniętego;
- e. 10% kosztów po uzyskaniu przez Wydierżawiającego ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Parkingu;

Odpowiedź:

Podtrzymujemy wcześniej ustaloną wersję .

26. § 4 ust. 2 – proponujemy usunięcie tego postanowienia, w tej kwestii nie znajdujemy uzasadnienia, dlatego Dzierżawca miałby ponosić odpowiedzialność za opóźnienia wykonawcy;

Odpowiedź:

To zostanie ustalone na etapie negocjacji.

27. § 4 ust. 3 – proponujemy wydłużenie terminu, w którym Wydierżawiający może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy do 30 dni oraz zaznaczyć, że oświadczenie o odstąpieniu będzie mogło zostać złożone do dnia 31 marca 2025 roku (ponieważ zgodnie z art. 395 § 1 Kodeksu cywilnego: można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie);

Odpowiedź:

To zostanie ustalone na etapie negocjacji.

28. § 4 ust. 4 – proponujemy zmodyfikowanie postanowienia, które przyznaje Dzierżawcy możliwość odstąpienia od umowy w terminie do dnia 31 marca 2025 roku, w sytuacji w której:

- a. Wydierżawiający dokonał istotnych zmian w projekcie budowlanym i/lub projekcie wykonawczym skutkujących zmniejszeniem liczby miejsc postojowych Parkingu;
- b. Wydierżawiający pozostaje w opóźnieniu dłużej niż 30 względem terminów określonych w § 3 ust. 8 niniejszej umowy;

- c. z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego nie doszło do przekazania przedmiotu dzierżawy do dnia 28 lutego 2025 roku, przy czym za przyczyny leżące po stronie Wydierżawiającego uznaje się również opóźnienie wykonawcy;

Odpowiedź:

Propozycja zawarta w pkt. b. jest dla nas niezrozumiała. Modyfikacja postanowienia zawarta w § 4 ust. 4 projektu umowy jest możliwa na etapie negocjacji.

29. w § 4 proponujemy dodanie ust. 7 w następującym brzmieniu: „Strony postanawiają, że w przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Dzierżawcę zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający w terminie 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy zwróci Dzierżawcy wszystkie kwoty uiszczone przez Dzierżawcę zgodnie z § 3 ust. 8 i ust. 9 niniejszej Umowy”; z uwagi na fakt, że zaliczki będą sumarycznie stanowiły bardzo wysoką kwotę, Dzierżawca proponuje, żeby postanowienie przewidujące obowiązek zwrotu znajdowało się w umowie. Dodatkowo Dzierżawca proponuje, żeby obowiązek zwrotu zaliczek po odstąpieniu od umowy został zabezpieczony przez Wydierżawiającego poprzez ustanowienie hipoteki umownej na przedmiotowej nieruchomości oraz przez złożenie oświadczenia przez Wydierżawiającego o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego;

Odpowiedź:

To zostanie ustalone na etapie negocjacji.

30. w § 5 ust. 1 po słowach: „Okres trwania dzierżawy Strony ustalają na miesięcy”, proponujemy dodać sformułowanie: „licząc od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy”;

Odpowiedź:

Zgoda ale w innej redakcji.

31. w § 5 proponujemy dodać ust. 2 w następującym brzmieniu: „Strony zgodnie postanawiają, że umowa dzierżawy rozpoczyna się od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy” – to postanowienie jest uzasadnione tym, że w umowie musi zostać wyraźnie zaznaczone, kiedy rozpoczyna się stosunek dzierżawy;

Odpowiedź:

Zmiana wprowadzona w ust. 1 uwzględnia zgłoszony postulat.

32. w § 7 ust. 1 lit. i) po słowach: „na przedmiocie dzierżawy”, proponujemy dodać sformułowanie: „które powstaną z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy

Odpowiedź:

To wynika z tytułu paragrafu.

33. w § 7 ust. 1 lit. k) w zdaniu pierwszym po słowach: „wskazany w umowie”, proponujemy dodać sformułowanie: „z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający zgłosi Dzierżawcy zamiar przeprowadzenia kontroli z 5 – dniowym uprzedzeniem”;

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie przyjmuje zgłoszonej propozycji.

34. w § 7 ust. 1 lit. n) proponujemy wykreślić sformułowanie „oraz ich usuwania w porozumieniu z Wydierżawiającym”;

Odpowiedź:

Wydierżawiający nie przyjmuje zgłoszonej propozycji.

35. w § 7 ust. 3 lit. a) proponujemy usunąć sformułowanie: „stawki opłat za korzystanie z Parkingu oraz”, w tym zakresie wyjaśniamy, że Dzierżawca posiada swobodę w

kształtowaniu cen za korzystanie z miejsc postojowych, a dodatkowo wskazujemy, że ceny za korzystanie z miejsc postojowych zamieszczone są w cenniku, który stanowi odrębny dokument niż regulamin;

Odpowiedź:

Wprowadzono poprawkę do projektu umowy.

36. w § 7 ust. 4 po słowach: „w każdym czasie” – proponujemy dodać sformułowanie: „- jednak za 5 – dniowym uprzedzeniem”;

Odpowiedź:

Nie widzimy uzasadnienia dla proponowanej poprawki.

37. w § 8 proponujemy dodać ust. 3 w następującym brzmieniu: „W celu usunięcia wątpliwości Strony postanawiają, że Dzierżawca nie będzie zobowiązany do naprawy, remontów i konserwacji takich elementów budynku jak: elementy montażowe i konstrukcyjne, wygląd elewacji. Dzierżawca nie ponosi również odpowiedzialności za naprawę tych elementów, które są objęte rękojmią i gwarancją wykonawcy”;

Odpowiedź:

Zmiana treści może być przedmiotem negocjacji.

38. w § 8 proponujemy dodać ust. 4 w następującym brzmieniu: „W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wydzierżawiający będzie utrzymywał budynek oraz całą nieruchomość w takim stanie, który będzie umożliwiał Dzierżawcy realizację niniejszej umowy zgodnie z jej postanowieniami, w szczególności Wydzierżawiający jest zobowiązany do utrzymania w należyтым stanie substancji budynku opery i nieruchomości, na której znajduje się budynek. Wydzierżawiający zapewni sprawne działanie instalacji, przyłączy oraz urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z wody, energii elektrycznej, gazu, wind”;

Odpowiedź:

Wprowadzenie ust. 4 do § 8 projektu umowy w zmodyfikowanej treści jest możliwe na etapie negocjacji.

39. w § 9 ust. 1 proponujemy dodać lit. f) w następującym brzmieniu: „zapewnić prawny i faktyczny dostęp przedmiotu dzierżawy do drogi publicznej;

Odpowiedź:

Propozycja wprowadzenia uzupełnienia jest nieuzasadniona ponieważ dojazd do drogi publicznej jest objęty dzierżawą.

40. proponujemy usunąć § 10 ust. 3 lit. b), ponieważ postanowienie umożliwiające wypowiedzenie umowy dzierżawy jest zbyt ogólne i stwarza pole do nadużyć;

Odpowiedź:

Zmiana treści może być przedmiotem negocjacji.

41. w § 10 ust. 3 lit. c) proponujemy dodać sformułowanie: „z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy”;

Odpowiedź:

Zapis w § 10 ust. 3 lit. c) zostanie uzupełniony.

42. w § 10 ust. 5 lit. a) słowo „zwłoki” proponujemy zastąpić słowem „opóźnienie”;

Odpowiedź:

Do przeanalizowania na etapie negocjacji.

43. w § 10 ust. 5 lit. b) termin wynoszący 6 miesięcy proponujemy zastąpić terminem wynoszącym 3 miesiące;

Odpowiedź:

Do przeanalizowania na etapie negocjacji.

44. w § 10 proponujemy dodać ust. 6 w następującym brzmieniu: „W przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Dzierżawcę z przyczyn wskazanych w ust. 5 niniejszego paragrafu, Wyzdierżawiający w terminie 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy zwróci Dzierżawcy kwoty uiszczone przez Dzierżawcę zgodnie z § 3 ust. 8 i ust. 9 Umowy w wysokości proporcjonalnej do okresu faktycznej dzierżawy z dokładnością do jednego pełnego miesiąca. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Wyzdierżawiający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dzierżawcy odsetek ustawowych”;

Odpowiedź:

Propozycja do rozważenia chociaż w nieco zmienionej redakcji na etapie negocjacji.

45. § 12 ust. 5 proponujemy nadać następujące brzmienie: „W przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn wymienionych w § 10 ust. 3 i ust. 4 niniejszej umowy, Wyzdierżawiający w terminie 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy zwróci Dzierżawcy kwoty uiszczone przez Dzierżawcę zgodnie z § 3 ust. 8 i ust. 9 Umowy w wysokości proporcjonalnej do okresu faktycznej dzierżawy z dokładnością do jednego pełnego miesiąca. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Wyzdierżawiający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dzierżawcy odsetek ustawowych”, w tym zakresie wskazujemy, że sankcja w postaci zatrzymania całej kwoty zaliczek jest całkowicie nieproporcjonalna wobec naruszenia umowy;

Odpowiedź:

Zmiana zapisu § 5 ust. 5 do przeanalizowania na etapie negocjacji.

46. w § 12 proponujemy dodać ust. 6 w następującym brzmieniu: „W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wyzdierżawiającego z przyczyn wymienionych w § 10 ust. 3 i ust. 4 niniejszej umowy, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wyzdierżawiającego karę umowną w kwocie odpowiadającej równowartości 2,5% czynszu dzierżawnego wskazanego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy”;

Odpowiedź:

Do rozważenia na etapie negocjacji.

47. w § 12 proponujemy dodać ust. 7 w następującym brzmieniu: „W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Dzierżawcę z przyczyn wymienionych w § 10 ust. 5 niniejszej umowy, Wyzdierżawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w kwocie odpowiadającej równowartości 2,5% czynszu dzierżawnego wskazanego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy” – w tym zakresie wskazujemy, że sankcja w postaci kary umownej w wysokości 2,5% czynszu jest adekwatną sankcją dla strony, która doprowadziła do wypowiedzenia umowy;

Odpowiedź:

Do rozważenia na etapie negocjacji.

48. w § 13 ust. 2 należy wprowadzić zmianę poprzez zastąpienie dotychczasowej treści postanowienia „Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności” w ten sposób, że „Zmiany Umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego” – skoro z projektu umowy wynika, że ma ona zostać zawarta w formie aktu notarialnego, to jej zmiany dla skuteczności muszą zostać wprowadzone w tej samej formie.

Odpowiedź:

Do rozważenia na etapie negocjacji.

Załącznik nr 1. Sposób wyliczania oraz wzajemnych rozliczeń pomiędzy Dzierżawcą i Wydierżawiającym.

1. Pkt. 1.1 - „...oszacowanego czasu...” - tam gdzie jest to technicznie możliwe wnosimy o zastosowanie podliczników w miejsce szacunków.

Odpowiedź.

Wydierżawiający nie widzi przeszkód, aby tam gdzie to będzie możliwe montować na koszt Wydierżawiającego podliczniki i według ich wskazań dokonywać rozliczeń.

2. Pkt. 1.1 - *Ponadto Dzierżawca będzie obciążany, w proporcjach kubatur części parkingowej oraz pozostałej kubatury kompleksu operowego, kosztami konserwacji i remontów głównej rozdzielni elektrycznej, transformatorów, agregatu zasilania awaryjnego, systemu BMS*” – prosimy o podanie konkretnych liczb służących do obliczenia proporcji (licznika i mianownika). Nie jest dla nas jasne czy chodzi o kubaturę, czy powierzchnię i czy w mianowniku będzie cały kompleks istniejących budynków Opera Nova wraz z IV kręgiem i Parkingiem, czy jedynie IV krąg i Parking.

Odpowiedź.

Podstawą do rozliczeń będą proporcje kubatur a nie powierzchni. Przed oddaniem do użytku IV kręgu co nastąpi po rozpoczęciu użytkowania parkingu, będą do wyliczeń brane proporcje kubatur trzech aktualnie istniejących kręgów Opery oraz kubatury parkingu, a po oddaniu do użytku IV kręgu proporcje kubatur trzech aktualnie istniejących kręgów razem z kubaturą IV kręgu oraz kubatury parkingu. Wielkości kubatur zostały podane w odpowiedzi w związku z pytaniem dotyczącym Załącznika nr 3 w pytaniu nr 7.

3. Pkt. 1.1 - *„Przychody pochodzące ze stacji ładowania pojazdów elektrycznych będą przychodami Opery.* – uważamy, że powinny to być przychody Operatora. Systemy rozliczeniowe ładowania pojazdów są i będą integrowane z systemami parkingowymi. Zwracamy uwagę na konsekwencje takich zapisów dla służb Opera Nova: fakturowanie użytkowników stacji, rozliczanie płatności, obsługa reklamacji (które i tak będą wpływały na wizerunek Dzierżawcy jako operatora Parkingu, a na który to poziom obsługi Dzierżawca nie będzie miał wpływu)

Odpowiedź.

Wydierżawiający wyraża zgodę na złożoną propozycję i tym samym w treści punktu 1.1. Załącznika nr 1 do Umowy wykreśla zdanie: *„Przychody pochodzące ze stacji ładowania pojazdów elektrycznych będą przychodami Opery.”*

Jednocześnie w zapisach § 7 ust. 1 lit. j) oraz w § 7 ust. 2 lit. c) przenosi się z Wydierżawiającego na Dzierżawcę zobowiązanie do pokrywania wydatków związanych z wydatkami, opłatami i konserwacją „stacje ładowania pojazdów”.

4. Pkt. 1.6 - j.w. w uwagach do Umowy, wnioskujemy o wykreślenie, bądź wprowadzenie górnego limitu takiego wynagrodzenia (1/4 kosztów, lecz nie więcej niż xxxx zł miesięcznie, kwota będzie indeksowana corocznie o wskaźnik yyyyyyyyyy). Dzierżawca nie posiada wiedzy ani uprawnień do weryfikacji co do kwoty kosztów osobowych takiego pracownika.

Odpowiedź.

To zagadnienie została rozstrzygnięte w odpowiedzi na pytanie 10 związane z Załącznikiem nr 3 do Umowy. Nie ma zagrożenia, że wynagrodzenie pracownika obsługi administracyjnej i księgowej Opera „wywinduje” ponad wynagrodzenia innych pracowników. Przyjęcie zasady indeksowania tylko do wynagrodzenia pracowniczego przy tak aktualnie niestabilnej sytuacji kształtowania wynagrodzeń i cen w kraju nie wydaje się racjonalne.

Prosimy także o udostępnienie do wglądu projektu budowlanego i wykonawczego.

Projekt budowlany i wykonawczy może być udostępniony w siedzibie Opery Nova po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wizyty z panią Agnieszką Ważyńską tel. 52-32-51-546.