

Wrocław, 27.02.2018 r.

Nr postępowania: ZP/ZKC/1/2018/NFM  
NFM/RKW/2018/ 160



## Wykonawcy/ Oferenci

Dotyczy: Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym na „Najem powierzchni handlowej z przeznaczeniem na nfm shop / księgarnię muzyczną w Narodowym Forum Muzyki im. Witolda Lutosławskiego we Wrocławiu”

**Narodowe Forum Muzyki**  
im. Witolda Lutosławskiego

pl. Wolności 1  
50-071 Wrocław  
www.nfm.wroclaw.pl  
tel.: +48 71 715 9800  
fax: +48 71 330 52 12

Na podstawie pkt. 7 Ogłoszenia o przetargu pisemnym nieograniczonym, Narodowe Forum Muzyki im. Witolda Lutosławskiego – Organizator informuje o udzieleniu odpowiedzi na pytania Wykonawców/ Oferentów i zmianie treści ogłoszenia o przetargu pisemnym nieograniczonym na „Najem powierzchni handlowej z przeznaczeniem na nfm shop / księgarnię muzyczną w Narodowym Forum Muzyki im. Witolda Lutosławskiego we Wrocławiu”.

### Pytanie 1:

Czy możliwy jest późniejszy termin zawiązania z ofertą, większy niż 30 dni?

Odpowiedź:

NFM pozostawia termin zawiązania oferta 30 dni. Określenie „termin zawiązania ofertą” oznacza, że Najemca zobowiązany jest do utrzymania ważności swojej oferty przez 30 dni. W tym terminie NFM dokona oceny ofert i wyboru najkorzystniejszej oferty.

### Pytanie 2:

Czy Księgarnię muzyczną można rozumieć jako miejsce pełne płyt i książek jedynie z zaznaczeniem oferty nutowej?

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisem w OPZ na str. 12 „NFM pozostawia Najemcy swobodę w doborze asortymentu z zastrzeżeniem, że ma on być skorelowany z charakterem prowadzonej działalności przez NFM”. W związku z tym Księgarnia może być miejscem pełnym książek i płyt o różnorodnej tematyce, w także o tematyce związanej z muzyką, jak również w ofercie Księgarni powinny znajdować się wydawnictwa nutowe. Ponadto NFM oczekuje, że w Księgarni będą sprzedawane wydawnictwa, pamiątki i gadzety NFM jak również dopuszcza sprzedaż pamiątek związanych z Wrocławiem, Dolnym Śląskiem i Polską.

**Pytanie 3:**

Czy godziny pracy Księgarni mogą zostać potraktowane elastycznie, niezależnie od godzin otwarcia NFM. Dowolność uczestnictwa w koncertach kameralnych podyktowana rentownością. Co w przypadku niedyspozycji lub zdarzeń losowych pracownika i jego nieobecności, niezależnych od Najemcy?

Odpowiedź:

Zasadniczo NFM jest czynne dla zwiedzających od poniedziałku do niedzieli w godzinach od 11:00 do 18:00 i NFM oczekuje, że Księgarnia będzie czynna w tym czasie. Godziny otwarcia Księgarni nie mogą być zmieniane z dnia na dzień.

Po uzgodnieniu z NFM Najemca może wprowadzić inne godzin y otwarcia Księgarni.

NFM dopuszcza elastyczność w otwarciu Księgarni w tym zakresie, że podczas wydarzeń Najemca będzie prowadził działalności wg własnego uznania. Jednakże NFM oczekuje, że Najemca będzie prowadził działalność (miał otwartą Księgarnię) podczas wszystkich wydarzeniach odbywających się na Sali Głównej (1 godzina przed koncertem i w trakcie przerwy). W przypadku koncertów na pozostałych Salach (Kameralna, Czerwona, Czarna) NFM pozostawia Najemcy dowolność wyboru w otwarciu Księgarni.

W wyjątkowych sytuacjach Księgarnia może być zamknięta ale Najemca zobowiązany będzie zapewnić niezwłocznie zastępstwo. Informacja o tym, że Księgarnia będzie zamknięta musi być przekazana do ogólnej wiadomości.

**Pytanie 4:**

Czy media wchodzą w skład stałej opłaty eksploatacyjnej? I co zawiera opłata zmienna?

Odpowiedź:

Nie. Za energię elektryczną, wodę i ścieki Najemca będzie płacił na podstawie zamontowanych podliczników i wg stawek, po jakich NFM jest rozliczany przez dostawców mediów. Jest to zapisane w POZ na str. 14 w punkcie „opłaty” oraz w umowie w § 6 ust. 11 na str. 19.

**Pytanie 5:**

Wydłużenie okresu rozpoczęcia działalności od momentu podpisania umowy. Czy możliwe będzie wzięcie pod uwagę harmonogramu adaptacji przedstawionego przez Najemcę?

W wszystkich sytuacjach tj. meble na zamówienie, projekt identyfikacji, proces rekrutacji, zatowarowanie, umowy handlowe NFM będzie informowany na bieżąco.

Odpowiedź:

NFM oczekuje, że Najemca rozpocznie tymczasową działalność w przeciągu 30 dni od podpisania umowy tj. będzie ją prowadził podczas koncertów odbywających się na Sali Głównej (1 godzina przed koncertem i w trakcie przerwy). Natomiast pełną działalność Najemca rozpocznie wraz z rozpisany harmonogramem, który przedstawi NFM do akceptacji w przeciągu 30 dni od dnia podpisania umowy. Jednakże NFM zastrzega, że maksymalny okres rozpoczęcia działalności nie może być dłuższy niż 2 miesiące od podpisania umowy



#### **Pytanie 6:**

Co kryje się pod wyrażeniem „wina Najemcy przy wypowiedzeniu umowy”?

Odpowiedź:

Wina Najemcy wyjaśniona jest w § 10 ust. 2 projektu umowy.

#### **Pytanie 7:**

Pytanie dotyczące punktu 10 podpunkt 6 umowy najmu:

Czy możliwe jest rozpoczęcie działalności Najemcy wraz z rozpisaniem harmonogramem? Bez kar za poślizg z przyczyn niezależnych od Najemcy?

Odpowiedź:

1. NFM oczekuje, że Najemca rozpocznie tymczasową działalność w przeciągu 30 dni od podpisania umowy tj. będzie ją prowadził podczas koncertów odbywających się na Sali Głównej (1 godzina przed koncertem i w trakcie przerwy). Natomiast pełną działalność Najemca rozpocznie wraz z rozpisaniem harmonogramem, który przedstawi NFM do akceptacji w przeciągu 30 dni od dnia podpisania umowy. Jednakże NFM zastrzega, że maksymalny okres rozpoczęcia działalności nie może być dłuższy niż 2 miesiące od podpisania umowy.

2. W okresie przejściowym Najemca będzie płacił obniżony o 30% czynsz i opłatę eksploatacyjną.

3. W OPZ na stronie 14 w zapisie:

”Oczekuje się, że Najemca rozpocznie prowadzenie działalności w okresie 2 tygodni od dnia podpisania umowy.”

wprowadza się zmianę:

”Oczekuje się, że Najemca rozpocznie prowadzenie tymczasowej działalności w przeciągu 30 dni od podpisania umowy tj. będzie ją prowadził podczas koncertów odbywających się na Sali Głównej (1 godzina przed koncertem i w trakcie przerwy). Natomiast pełną działalność Najemca rozpocznie wraz z rozpisaniem harmonogramem, który przedstawi NFM do akceptacji w przeciągu 30 dni od dnia podpisania umowy. Jednakże NFM zastrzega, że maksymalny okres rozpoczęcia działalności nie może być dłuższy niż 2 miesiące od podpisania umowy.”

4. §10 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. NFM ma prawo nałożyć na Najemcę karę umowną w sytuacji, gdy Najemca nie dochowuje terminu rozpoczęcia tymczasowej działalności w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy lub rozpoczęcia pełnej działalności w ciągu 2 miesięcy od dnia podpisania umowy – w wysokości 50,00 zł za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu działalności zgodnie z niniejszym punktem”

5. Zmianie ulega § 6 ust. 1 i ust.7 projektu umowy najmu.

Dotychczasowe brzmienie:

### **§ 6**

#### **Czynsz i inne należności**

1. Miesięczny **czynsz** za Przedmiot Najmu (zwany dalej: „Czynsz”) wynosi ..... **zł netto** (słownie: .....), powiększone o



należny podatek VAT tj. łącznie: ..... **zł brutto** (słownie: .....), zgodnie z ofertą Najemcy.

7. **Stala część opłaty eksploatacyjnej** płatna będzie w 2017 r. wysokości **1,45 PLN netto** (słownie: jeden złoty i 45/100 netto), za każdy metr kwadratowy, tj. łącznie: **1,78 PLN brutto** (słownie: jeden złoty i 78/100 brutto). Kwota ta obejmuje koszty wymienione w OPN. Ponadto kwota ta będzie podwyższona w razie wprowadzenia innych usług lub w razie zwiększenia kosztów usług, o wartość o jaką wzrosły wymienione koszty w proporcji odpowiadającej powierzchni Przedmiotu najmu w stosunku do całej powierzchni Budynku, począwszy od następnego okresu rozliczeniowego.

Nowe brzmienie:

## § 6

### Czynsz i inne należności

1. Miesięczny **czynsz** za Przedmiot Najmu (zwany dalej: „Czynsz”) wynosi ..... **zł netto** (słownie: .....), powiększone o należny podatek VAT tj. łącznie: ..... **zł brutto** (słownie: .....), zgodnie z ofertą Najemcy.
- a) W okresie przejściowym tj. przez 2 pierwsze miesiące od momentu podpisania umowy miesięczny czynsz za Przedmiot Najmu, o którym mowa w ust. 1 wynosić będzie **70% stawki czynszu** za Przedmiot Najmu tj. .... **zł netto** (słownie: .....), powiększone o należny podatek VAT tj. łącznie: ..... **zł brutto** (słownie: .....).
7. **Stala część opłaty eksploatacyjnej** płatna będzie w 2017 r. wysokości **1,45 PLN netto** (słownie: jeden złoty i 45/100 netto), za każdy metr kwadratowy, tj. łącznie: **1,78 PLN brutto** (słownie: jeden złoty i 78/100 brutto). Kwota ta obejmuje koszty wymienione w OPN. Ponadto kwota ta będzie podwyższona w razie wprowadzenia innych usług lub w razie zwiększenia kosztów usług, o wartość o jaką wzrosły wymienione koszty w proporcji odpowiadającej powierzchni Przedmiotu najmu w stosunku do całej powierzchni Budynku, począwszy od następnego okresu rozliczeniowego.
- a) W okresie przejściowym tj. przez 2 pierwsze miesiące od momentu podpisania umowy stała część opłaty eksploatacyjnej, o którym mowa w ust. 7 wynosić będzie **70% stawki** za każdy metr kwadratowy tj. **1,02 PLN netto** (słownie: jeden złoty 2/100) za każdy metr kwadratowy, łącznie **1,25 PLN brutto** (słownie: jeden złoty 25/100).

### Pytanie 8:

Możliwość rozwiązania umowy bez prowadzenia działalności przy nieopłacalności przedsięwzięcia? Udokumentowane księgowo.

Odpowiedź:

1. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 3 miesiące i w tym okresie NFM oczekuje, że Najemca będzie prowadził działalność przynajmniej w okresie odbywania się w NFM wydarzeń, koncertów i imprez.



NFM wprowadził zmianę do OPZ i umowy, z której wynika, że jeżeli umowa zostanie wypowiedziana z winy Najemcy jego obowiązkiem będzie opłacenie czynszu do końca trwania okresu wypowiedzenia umowy. Najemca w okresie wypowiedzenia zobowiązany będzie do prowadzenia normalnej działalności w najmowanych przez siebie pomieszczeniach.

2. NFM pismem z dnia 21.02.2018 r. zmienił treść

1) punktu „Okres najmu” w opisie przedmiotu najmu, załącznik nr 4 do Ogłoszenia (str. 14), który po zmianie otrzymał brzmienie:

„Okres najmu

Organizator przewiduje że umowa najmu podpisana zostanie na okres 48 miesięcy z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Z zastrzeżeniem, że jeżeli umowa zostanie wypowiedziana z winy Najemcy jego obowiązkiem będzie opłacenie czynszu do końca trwania okresu wypowiedzenia umowy. Najemca w okresie wypowiedzenia zobowiązany będzie do prowadzenia normalnej działalności w najmowanych przez siebie powierzchniach.

Oczekuje się, że Najemca rozpocznie prowadzenie działalności w okresie 2 tygodni od dnia podpisania umowy.”

2) § 10 ust. 1 projektu umowy najmu, załącznik nr 5 do Ogłoszenia (str. 22), który po zmianie otrzymał brzmienie:

## § 10

### Rozwiązanie Umowy/kary umowne

1. Strony zgodnie postanawiają że każda ze Stron może rozwiązać Umowę za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia bez podania przyczyn. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn o których mowa w ust. 2 lub z innych przyczyn zawinionych przez Najemcę wskazanych w Umowie, obowiązkiem Najemcy jest opłacenie miesięcznego Czynszu do końca trwania okresu wypowiedzenia Umowy. Najemca w okresie wypowiedzenia zobowiązany będzie do prowadzenia dotychczasowej działalności w najmowanych powierzchniach.

#### Pytanie 9:

Kiedy lokal NFM będzie przystosowany do ruchu klientów z Foyer?

Odpowiedź:

NFM nie przewiduje w 2018 r. prac obejmujących montaż drzwi w przeszkleniu oddzielającym Księgarnię od Foyer. Jednakże Najemca po uzyskaniu zgody NFM może zrealizować te prace we wcześniejszym terminie (zgodnie z zapisami § 7).

#### Pytanie 10:

Dostęp do miejsca parkingowego dla Księgarni?

Odpowiedź:

Parking znajdujący się pod budynkiem nie należy do NFM i NFM nie jest jego zarządcą. Nie dysponujemy pulą miejsc parkingowych, którą możemy przekazywać nieodpłatnie swoim gościom lub Najemcą. W tej sprawie możemy po



podpisaniu umowy podać Państwu kontakt do Zarządcy Parkingu w celu omówienia warunków wykupienia miejsca parkingowego.

**Pytanie 11:**

Czy bileterzy będą mogli rozdawać podczas sprawdzania biletów ulotki informacyjne o nowej Księgarni lub dodawać je bezpośrednio do programu?

Odpowiedź:

Z uwagi na fakt, że budowa budynku była współfinansowana ze środków Unii Europejskiej nie możemy świadczyć nieodpłatnie usług reklamy.

NFM umiesi informację o nowej Księgarni na stronie internetowej, skontaktuje Najemcę z biurem prasowym NFM.

**Pytanie 12:**

Czy istnieje możliwość otrzymania kontaktów do mediów lokalnych w celu powiadomienia o rozpoczęciu działalności nowej Księgarni?

Odpowiedź:

Tak, NFM przekaze kontakty do mediów lokalnych.

**Pytanie 13:**

Czy będzie możliwe rozlokowanie w różnych częściach budynku informacji wizualnej o lokalizacji nowej Księgarni.

Odpowiedź:

Z uwagi na fakt, że budowa budynku była współfinansowana ze środków Unii Europejskiej nie możemy świadczyć nieodpłatnie usług reklamy.

**ZASTĘPCA DYREKTORA**

**ds. Koordynacji Planów Programowych**



**Jarosław Thiel**