



Kielce, dnia 09-02-2024

Znak: AG.III.2502.1.2024

### **Informacja**

Dotyczy: konkursu pn. „**Najem lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku B Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach i prowadzeniu w nim działalności gastronomicznej**”.

W związku z zadanymi pytaniami Wynajmujący udziela następujących wyjaśnień:

#### **Pytanie nr 1**

W związku z dobrą praktyką podczas wynajmowania pomieszczeń na wszelkiego rodzaju działalność czy jest możliwość zwolnienie Najemcy z czynszu w tak zwany okresie martwym czyli od momentu podpisania umowy do faktycznego otwarcia lokalu nie przekraczając terminu 60 dni?

#### **Odpowiedź:**

Obniżenie lub zaniechanie pobierania czynszu za ten okres (gdzie Najemca nie uzyskuje dochodów) jest dopuszczalne, jednakże każdy wniosek będzie rozpatrywany indywidualnie i będzie on podlegał odrębnej analizie pod kątem zasad gospodarowania mieniem zgodnie z art. 44 ust 3 ustawy o finansach publicznych.

#### **Pytanie nr 2**

Jaka jest obecnie faktyczna stawka kWh wraz ze wszystkimi składnikami zaliczanymi do końcowej ceny prądu?

**Odpowiedź:**

Najemca za opłaty eksploatacyjne rozliczany jest na podstawie otrzymywanych od Wynajmującego faktur. Koszt 1 kWh obecnie wynosi 1,248 zł netto, dodatkowo doliczane są opłaty za świadczenie dystrybucji energii, które są zmienne. Wpływ na wysokość ww. usług mają m.in.: poziom zadeklarowanej mocy umownej (różny dla poszczególnych miesięcy całego roku), energia bierna, bierna pojemnościowa i opłata dystrybucyjna zmienna.

**Pytanie nr 3**

Ile wynosi stawka PLN dla centralnego ogrzewania lokalu, który jest przedmiotem wynajmu i jak jest on wyliczany?

**Odpowiedź:**

Cena jednostkowa za centralne ogrzewanie wyliczana jest jako proporcja wartości netto wynikającej z faktury zakupu i powierzchni całkowitej zajmowanej przez Najemców.

**Pytanie nr 4**

Czy istnieje możliwość czasowego zamknięcia lokalu na okres 14 dni np. od 1 sierpnia do 14 sierpnia każdego roku. Czas ten będzie wykorzystany na naprawy bieżące i urlopy pracowników?

**Odpowiedź:**

Każdy wniosek dotyczący innej sytuacji niż przeprowadzenie remontów bieżących, będzie analizowany pod kątem zasady swobody umów określonej w 353 1 kc.

**Pytanie nr 5**

W związku z prawdopodobną podwyżką cen energii od czerwca br. o prawie 80% czy istnieje możliwość renegotjacji umowy np. oddanie części wynajmowanej powierzchni?

**Odpowiedź:**

Każda renegotjacja umowy dotycząca np. zmiany wynajmowanej powierzchni zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 344) art. 60 ust. 2 pkt 12 wymaga otrzymania zgody ministra.

### **Pytanie nr 6**

Czy możemy otrzymać dokumenty związane z przeglądem technicznym instalacji wyciągowej i klimatyzacji?

### **Odpowiedź:**

Dokumenty dotyczące przeglądu technicznego instalacji wyciągowej są dostępne do wglądu w siedzibie Wynajmującego. Protokoły przeglądu klimatyzatorów zostaną przekazane wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu.

### **Pytanie nr 7**

Czy wizualizacja części restauracyjnej może być dostarczona w późniejszym okresie?

### **Odpowiedź:**

Projekt graficzny wraz z opisem wystroju powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gastronomicznej stanowi integralną część oferty i musi zostać dostarczony w terminie podanym w ogłoszeniu konkursowym.

### **Pytanie nr 8**

Czy w razie sprzedaży praw majątkowych innej firmie z automatu może ona prowadzić dalej działalność w pomieszczeniach na zasadach kontynuowania umowy z zachowaniem ważności wszystkich punktów umowy. (Zawarcie aneksu) ?

### **Odpowiedź:**

Umowa najmu wskazanej w konkursie powierzchni zostaje podpisana z konkretnym Najemcą prowadzącym działalność gospodarczą po otrzymaniu zgody ministra. Obliguje nas do tego ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 344) art. 60 [Naczelne władze i urzędy] ust.2 pkt 12, w której mowa jest, że w ramach gospodarowania minister wyraża zgodę jednostkom wymienionym w ust. 1 pkt 2 i 3 na udostępnienie nieruchomości na okres powyżej 90 dni, w szczególności przez oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę albo użyczenie. Najemca nie może przenosić praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, o czym mówi § 10 umowy.

**Pytanie nr 9**

Czy czynsz za lokal jest płacony z góry czy z dołu miesiąca i jaki jest czas do uiszczenia należnej kwoty wg. faktury VAT ?

**Odpowiedź:**

Faktura za czynsz wystawiana jest w danym miesiącu prowadzenia działalności za najmowany lokal z terminem płatności do 14 dni od daty wystawienia faktury.

Agnieszka Kupis  
Dyrektor  
Biuro Administracyjno - Gospodarcze