

DOTYCZY:
KONKURSU OTWARTEGO NA WYBÓR OPERATORA PROWADZĄCEGO SIĘ KASZUBSKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W BYTOWIE, KOŚCIERZYNIE, LĘBORKU I KARTUZACH

Gmina Miejska Kościerzyna przedstawia poniżej odpowiedzi na pytania zadane przez jednego z oferentów:

OGŁOSZENIE KONKURSU			
L.p.	Zapis oryginalny	Pytanie/pytania	Propozycja
IV.2.1. Zadania Operatora w okresie do czasu oddania do użytku poszczególnych obiektów Inkubatora			
1	a) współpraca z Zamawiającym i doradztwo na etapie realizacji robót budowlanych i wyposażenia Inkubatorów celem zapewnienia pełnej funkcjonalności sieci Inkubatorów w okresie użytkowania,	Jakiego doradztwa na etapie realizacji inwestycji oczekuje Zamawiający? W jaki sposób oferent ma dokonać wyceny zakresu prac? Jakich specjalistów oczekuje Zamawiający w tym zakresie? Czy możliwe jest np. określenie ilości godzin pracy jakie ma przewidzieć oferent na ten zakres? Jeśli tak, to ile godzin należy przyjąć i dla jakiego rodzaju specjalisty?	Zamawiający na tym etapie nie oczekuje zaangażowania osób o specjalistycznej wiedzy budowlanej lub innej. W zadaniu tym chodzi o doradztwo dot. funkcjonalności zaprojektowanych rozwiązań budowlanych i doboru wyposażenia i ich dopasowania do oczekiwań potencjalnych najemców w celu dokonania zmian jeszcze na etapie realizacji inwestycji (np. korekty rozmieszczenia punktów sieci elektrycznej, świetlnej itp.)
	b) działania przygotowawcze niezbędne do rozpoczęcia działalności poszczególnych obiektów inkubatorów niezwłocznie po ich oddaniu do użytku oraz do kompleksowego zarządzania Siecią Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości,	Jakie działania ma na myśli Zamawiający? Jaki są wymagania odnośnie do przedmiotowych wymagań (ilościowe, osobowe, godzinowe...)?	Zamawiający na tym etapie oczekuje podjęcia przez Operatora takich działań, które uzna on za stosowne i konieczne w celu osiągnięcia maksymalnego obłożenia Inkubatorów w momencie uruchomienia ich działalności operacyjnej. Powyższy zakres aktywności Operatora winien min. obejmować współpracę z osobami dedykowanymi ze strony Zamawiającego do wsparcia projektu Inkubatora na etapie jego przygotowania.
	f) współpraca z partnerami społecznymi celem pełnej realizacji celów Projektu, które określa punkt V niniejszego ogłoszenia, od momentu startu Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości,	Jakich partnerów społecznych ma na myśli Zamawiający? Jaki miałyby być zakres współpracy?	Zamawiający zawarł porozumienia o współpracy z instytucjami zainteresowanymi działalnością Inkubatora, min. Politechniką Gdańską, samorządami, w tym powiatami z obszaru jego działania (współpraca z Powiatowymi Urzędami Pracy). Na tym etapie współpraca ma polegać na bieżącej komunikacji z partnerami społecznymi w celu informowania o zaawansowaniu projektu i jego aktywnej promocji, min. poprzez uczestnictwo w ich działaniach (konferencjach, szkoleniach) w celu promowania SKIP wśród klientów tych instytucji, dystrybucja materiałów reklamowych.
IV.2.2. Zadania Operatora w okresie funkcjonowania eksploatacyjnego Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości:			
2.2. 2) w zakresie zarządzania mieniem Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości:			
2	h) przygotowywanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, pomiarów, badań, konserwacji, napraw, remontów obiektów w Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości. Operator jest odpowiedzialny za zapewnienie jakości i klasy wszystkich bieżących napraw, wymiany i konserwacji co najmniej równej tej co przedmiot takiej naprawy lub konserwacji,	Czy są zawarte umowy z wykonawcami urządzeń i instalacji na serwis gwarancyjny i pogwarancyjny? Jeśli tak to jakie są warunki gwarancji i jak długo ona trwa? Jakie są wymagane czasy reakcji na naprawę usterek i awarii? Po czyjej stronie są koszty modernizacji i przystosowania pomieszczeń dla najemców?	Zamawiający posiada umowy na roboty budowlane na wszystkie obiekty SKIP, które przewidują w każdym przypadku 5 letni okres gwarancji na przedmiot umowy od dnia odbioru ostatecznego. Analogiczne warunki zostaną utrzymane w odniesieniu do wyposażenia obiektów SKIP. Nie przewiduje się kosztów modernizacji i przygotowania pomieszczeń obiektów dla najemców na etapie jego uruchomienia, gdyż min. poprzez wspólne działania Zamawiającego i Operatora na etapie inwestycyjnym (vide pkt. IV.2.1) będą przystosowane do zasiedlenia. W przyszłych okresach w zależności od indywidualnych potrzeb najemców, przygotowanie dla nich pomieszczeń będzie w gestii Operatora.
	f) dokumentowanie wszelkich poważnych uszkodzeń lub strat w inwentarzu w trakcie trwania umowy, niezwłocznie po ich stwierdzeniu,	Po czyjej stronie leży naprawa uzupełnienie uszkodzeń i strat w inwentarzu, wynikająca: a) z normalnego zużycia? b) z wypadków losowych?	Do naprawy i uzupełnienia uszkodzeń i strat w inwentarzu będzie zobowiązany operator. Uszkodzenia i utrata wyposażenia w wyniku wypadków losowych winna być objęta polisą ubezpieczeniową wykupioną przez Dzierżawcę.
	h) przygotowywanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, pomiarów, badań, konserwacji, napraw, remontów obiektów w Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości. Operator jest odpowiedzialny za zapewnienie jakości i klasy wszystkich bieżących napraw, wymiany i konserwacji co najmniej równej tej co przedmiot takiej naprawy lub konserwacji,	Jaki zakres gwarancji obejmuje przedmiot zamówienia dla wykonawcy prac budowlanych? Jaki okres gwarancji obejmuje gwarancja wykonawcy i na jakie elementy? Czy zamawiający przewiduje jakies nakłady na remonty i odtworzenie majątku (np. naprawa dachu, zawilgocenia ścian itp) ujawnione po okresie gwarancji, a nie związane z nienależytą eksploatacją nieruchomości?	odpowiedź jw. punkt h. Przedmiot gwarancji obejmuje zakres rzeczowy zgodnie z zawartymi umowami na budowę obiektów SKIP, w tym infrastrukturę techniczną. Zamawiający nie wyklucza ewentualnych nakładów na remonty i odtworzenie majątku ujawnione po okresie gwarancji, co zostanie każdorazowo poprzedzone uzgodnieniami z Operatorem.
	k) ubezpieczenie nieruchomości w pełnym zakresie: od ognia i zdarzeń losowych, włamania, kradzieży i zniszczenia	Jakiej sumy gwarancyjnej oczekuje Zamawiający?	Zgodnie z zapisami par. 9 ust.3 projektu umowy na prowadzenie SKIP, suma ubezpieczeniowa nie może być niższa niż wartość każdego z obiektów określona w protokołach zdawczo-odbiorczych.
2.4. Operator będzie ustalał cenę wynajmu powierzchni według poniższego algorytmu:			

	b) ustalenie ceny rynkowej wynajmu powierzchni poszczególnych Inkubatorów poprzez porównanie i uśrednienie z trzech (3) ofert komercyjnych pośredników zajmujących się wynajmem powierzchni w miastach, w których są zlokalizowane poszczególne Inkubatory w roku kalendarzowym, poprzedzającym rok dzierżawy,	Czy zamawiający stawia jakieś warunki wyboru pośredników, np. okresu działalności na rynku lokalnym? Czy Zamawiający dopuszcza ustalenie ceny rynkowej wynajmu na podstawie opinii lub operatu szacunkowego wykonanego przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego? Kto ponosi koszt niezbędnej opinii?	Zamawiający dopuszcza ustalenie ceny rynkowej wynajmu wyłącznie poprzez porównanie 3 ofert rynkowych w poszczególnych lokalizacjach SKIP, bez określenia dodatkowych kryteriów jakie musi spełniać pośrednik zajmujący się wynajmem powierzchni. Dobór ofert musi być każdorazowo uzasadniony i udokumentowany.
VI. Współpraca Operatora z Zamawiającym.			
3	2) Operator osiągnie minimalny poziom liczby lokatorów Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości tj. na koniec 2014 roku łącznie w liczbie 35 przedsiębiorstw; na koniec 2015 łącznie w liczbie 45 przedsiębiorstw	Czy zamawiający liczba 35 przedsiębiorstw na koniec 2014 i 45 na koniec 2015 dotyczy wszystkich inkubowanych podmiotów do końca każdego roku, czy też taki stan liczbowy jest oczekiwany na koniec każdego roku?	Powyższy zapis oznacza, że w ciągu całego 2014 roku z infrastruktury SKIP powinno skorzystać nie mniej niż 35 przedsiębiorców, a od 2015 roku nie mniej niż 45 przedsiębiorstw.

UMOWA Z OPERATOREM			
§ 4 Czyszn dzierżawny			
1	5 Czyszn dzierżawny będzie naliczany począwszy od 01 stycznia 2015r. za okres pełnego miesiąca kalendarzowego do końca trwania Umowy zgodnie z §3 ust. 2.	Czy Dzierżawca będzie naliczał czynsz w przypadku nie oddania obiektów przez ukończeniem prac budowlanych przez wykonawcę tychże prac	Zasady naliczania czynszu dzierżawy zostały zmienione w projekcie umowy na prowadzenia SKIP - ogłoszenie o zmianie zostało umieszczone na stronie BIP UM Kościerzyna i pozostałych partnerów w dniu 01.10.2013. Czyszn dzierżawny będzie naliczany począwszy od dnia przekazania Dzierżawcy obiektów poszczególnych Inkubatorów do dnia 31.12.2015 wg stawki dzierżawy w danym miesiącu proporcjonalnie do zasiedlenia poszczególnych SKIP wg wzoru: czynsz netto = % pow. wynajętej przedsiębiorcom do pow. całkowitej obiektu, przy czym minimalna wys. czynszu nie może wynosić mniej niż 10% stawki całkowitej czynszu. Od 01.01.2016r. czynsz będzie naliczany w pełnej wysokości.
	11. Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać podatek od nieruchomości stosownie do zajmowanej powierzchni i rodzaju prowadzonej na niej działalności od daty protokolarnego przekazania danego obiektu SKIP. Deklarację podatkową Dzierżawca składa właściwemu organowi.	Czy zapis w tym brzmieniu oznacza, iż Dzierżawca nie będzie ponosił kosztu podatku od nieruchomości w sytuacji, w której nie będzie najemców? Prosimy o potwierdzenie, że deklarację podatkową będzie składał Dzierżawca, bowiem w naszej opinii powinien ją składać właściciel nieruchomości.	W przypadku braku najemców Dzierżawca nie będzie zwolniony z konieczności ponoszenia kosztu podatku od nieruchomości. Dzierżawca będzie podatnikiem podatku od nieruchomości, ponieważ będzie posiadaczem na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego (zob. art 3ust. 1 pkt 4 lit a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych).
§7 Okres po oddaniu do użytku obiektów			
2	Zapisy pkt 1	Czy Zamawiający przewiduje dopłaty do funkcjonowania Inkubatora, gdyby preferencyjne czynsze najmu nie pokrywały kosztów funkcjonowania obiektów w trzech pierwszych latach?	Zamawiający nie przewiduje dopłat do działalności inkubatorów na etapie ich funkcjonowania.
§ 14 Przedłużenie i skrócenie okresu obowiązywania umowy			
3	2. Okres obowiązywania niniejszej umowy ulegnie skróceniu w razie: 1) wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wydzierżawiających, 2) rozwiązania niniejszej umowy przez obie Strony, 3) podjęcia przez odpowiedni organ Dzierżawcy uchwały o rozwiązaniu Przedsiębiorstwa Dzierżawcy i jego likwidacji. 3. Dzierżawcy nie przysługują w stosunku do Wydzierżawiających żadne roszczenia z tytułu zwrotu nakładów poniesionych w związku z realizacją niniejszej umowy, ani z tytułu utraconych pożytków za skrócony okres obowiązywania niniejszej umowy. Jeżeli skrócenie okresu obowiązywania niniejszej umowy nastąpi wskutek odstąpienia od niej, Strony dokonają rozliczenia za okres, w czasie którego Dzierżawca świadczył usługi na podstawie niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy uwzględniając rozliczenia dokonane do dnia odstąpienia od niniejszej Umowy. Jeżeli zakończenie okresu obowiązywania niniejszej Umowy przypadnie na inny dzień niż kończący miesiąc kalendarzowy, rozliczenia zgodnie z § 4 niniejszej Umowy zostaną niepełny miesiąc kalendarzowy.	Zapisy umowy w tym brzmieniu stanowią istotne ryzyko oferenta. Dopuszczają bowiem, zgodnie z treścią pkt 2 1) wypowiedzenie umowy przez Wydzierżawiających w momencie trwania umowy nawet bez istotnych przesłanek. Takie dookreślenie jest istotne ponadto w związku z treścią §6 (Okres poprzedzający oddanie do użytku Inkubatorów) pkt 1, zgodnie z którym Dzierżawca ma prowadzić działalność (i ponosić koszty) w okresie poprzedzającym oddanie do użytku poszczególnych obiektów. Takie zapisy umowy stwarzają ryzyko wypowiedzenia umowy przed okresem w którym dzierżawca mógłby skompensować poniesione wydatki z przychodami z uzyskanych czynszów, bez prawa do zwrotu nakładów (§ 14 pkt 3). Prosimy jednocześnie o informację, czy Zamawiający dopuszcza sytuację, w której to część Wydzierżawiających rozwiąże umowę, a część nie.	Przypadki możliwości wypowiedzenia (rozwiązania umowy) zostały określone w § 15 projektu umowy. Zamawiający wyklucza możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy z błahych lub nieistotnych powodów lub z powodów nie opisanych w treści umowy. Określony w § 15 ust. 2 projektu umowy przypadek „ważnych powodów” (niemożliwych do wyczerpującego opisanie) jest klauzulą mającą zastosowanie do wszystkich stron umowy, przy czym co należy uściślić – zamawiający oferuje dzierżawę, a nie najem. Jednakże nawet na gruncie przepisów o najmie zob. wyrok SN z dnia 17.06.2011 r. II CSK 587/10, LEX 846566: „Postanowienie umowy najmu, zawartej na czas określony, przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z „ważnych przyczyn” mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c., ponieważ istotą tego unormowania jest dopuszczenie możliwości takiego kontraktowego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony.”
			Zamawiający wyklucza sytuację, iż część Wydzierżawiających wypowie umowę, a część nie. W każdym przypadku musi wystąpić jednogłośnie Wydzierżawiających.
§ 15 Rozwiązanie umowy			
4	2. Obydwie strony umowy są uprawnione do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku wystąpienia ważnych powodów uzasadnionych pisemnie.		jw..
Pozostałe			
5	Prosimy o ujednoczenie pojęć. W ogłoszeniu konkursu Zamawiający stosuje w stosunku do oferentów pojęcie "Operator", a we wozrze umowy "Dzierżawca".		Występujące pojęcia "Operator" i "Dzierżawca" są w przypadku toczącego się konkursu tożsame, przy czym pierwsze z pojęć bardziej jest związane treścią z docelową działalnością Inkubatorów, zaś drugie kładzie nacisk na charakter prawny korzystania z nieruchomości.