

Odpowiedzi
na pytania dotyczące trzeciego Konkursu ofert na najem przestrzeni kawiarnianej
w pawilonie wystawienniczym Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie
usytuowanym w Warszawie, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 22

W dniu 03 września br. do Organizatora wpłynęły następujące pytania:

Pytanie:

zwracamy się z prośbą o stanowisko Muzeum dotyczące § 13 wzoru umowy stanowiącego załącznik nr 2 do Regulaminu trzeciego otwartego konkursu ofert na najem przestrzeni kawiarnianej w pawilonie wystawienniczym Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie usytuowanym w Warszawie, przy [ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 22](#).

§ 13 w jego obecnej wersji ustanawia nadmiernie rygorystyczne przesłanki umożliwiające Najemcy skorzystanie z obniżki czynszu do 10% jego wymiaru. Obniżka taka jest przewidziana „w przypadku wprowadzenia całkowitego zakazu prowadzenie działalności gastronomicznej wynikającego z przepisów powszechnie obowiązujących”. Tak sformułowane postanowienie naraża Najemcę na nadmierne ryzyko z dwóch powodów:

- po pierwsze, zakaz działalności gastronomicznej, który nie ma charakteru „całkowitego” może być zupełnie wystarczający, by czynić użytkowanie kawiarni całkowicie nierentownym. Przykładowo, wprowadzony zakaz może nie obejmować sprzedaży na wynos, co w przypadku przedmiotowego lokalu nie ma jednak znaczenia (*tekst utajniony z uwagi na dane identyfikujące podmiot zadający pytanie*).
- po drugie, ograniczenia w prowadzeniu działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu mogą wynikać nie tylko z „przepisów powszechnie obowiązujących” ale także wewnętrznych regulacji, wytycznych itp. obowiązujących Muzeum jako instytucję kultury podległą właściwemu Ministrowi.

Mając to na względzie, projekt umowy w obecnym kształcie stwarza dla potencjalnego najemcy nadmierne, niemożliwe do zaakceptowania ryzyko. W związku z tym zwracamy się z prośbą o stanowisko, czy Muzeum widzi możliwość modyfikacji § 13. W naszej ocenie właściwe rozłożenie ryzyka między stronami zapewniłoby postanowienie o następującej przykładowej treści:

„2) w przypadku całkowitego wyłączenia funkcjonowania kawiarni wewnątrz Pawilonu (rozumianej jako niemożność przyjmowania klientów w kawiarni), wynikającego z przepisów powszechnie obowiązujących bądź innych regulacji lub wytycznych stosowanych przez Muzeum, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty 10% wartości czynszu.”

Odpowiedź:

W ocenie Organizatora §13 Wzoru umowy nie zawiera postanowień stanowiących dla Najemcy nadmiernego ryzyka. Celem usunięcia wątpliwości Organizator wskazuje przy tym przewidywane w przywołanym paragrafie sytuacje:

Sytuacja I:

Miesiące letnie - Najemca nie może przyjmować klientów wewnątrz Pawilonu, ale może przyjmować ich na Tarasie – bonifikata wynosi 40%. Zapewniony dostęp do toalet wewnątrz Pawilonu.

Sytuacja II:

Miesiące zimowe - Najemca nie może przyjmować klientów wewnątrz Pawilonu, ale może prowadzić działalność np. poprzez przygotowywanie posiłków na wynos, sprzedaż posiłków do spożycia poza lokalem, etc. – bonifikata przysługuje w wysokości 50%

Organizator zwraca uwagę, że w przypadku miesięcy zimowych, uwzględnił on mniejsze obroty i zwiększone z tym ryzyko gospodarcze, wobec czego Organizator w miesiącach zimowych dopuścił znacznie niższy względem miesięcy letnich miesięczny czynsz najmu.

Sytuacja III

Najemca nie może prowadzić działalności gospodarczej zarówno w sposób stacjonarny jak i w formie przygotowywanych posiłków na wynos (Kawiarnia i taras w miesiącach letnich, kawiarnia w miesiącach zimowych). W takim wypadku bonifikata wynosi 90%.

Wobec faktu, iż część z ograniczeń związanych z funkcjonowaniem kawiarni może być wynikiem aktów nie mających rangi prawa powszechnie obowiązującego, np. zarządzenia wydawane przez Organizatora, Instytucję Współprowadzącą lub organy administracji publicznej dokonuje zmiany §13 ust. 1 pkt 2 i nadaje mu brzmienie:

2) w przypadku wprowadzenia całkowitego zakazu prowadzenie działalności gastronomicznej Najemca będzie zobowiązany do zapłaty 10% wartości czynszu. Zakaz prowadzenia działalności może wynikać z przepisów powszechnie obowiązujących, wytycznych i zarządzeń wydawanych przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego lub m. st. Warszawa lub decyzji właściwych organów administracji publicznej.

Powyższe odpowiedzi, w tym przedstawione wyjaśnienia i zmiany we wzorze umowy są wiążące dla Oferentów i Organizatora.

W związku z wprowadzonymi zmianami Organizator przypomina o możliwości wycofania lub dokonania zmiany złożonej oferty. Wycofanie lub zmiana powinny nastąpić przed terminem składania ofert.

W związku z wprowadzonymi zmianami Organizator zmienia termin składania Ofert i ustala nowy termin na dzień 09.09.2020 r. godzina 10:00. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 09.09.2020 r. o godzinie 10:30 r.

Joanna Mytkowska

Dyrektor Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie

--- podpis na oryginale ---