



DSR-ZP-III.271.54.2020

Wszyscy Wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia

Zamawiający – Miasto Łódź, Urząd Miasta Łódzi, ul. Piotrkowska 104 (zwany dalej również Najemcą), działając na podstawie **art. 38 ust. 2** ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.), w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie dialogu konkurencyjnego, pn. *Najem lokali mieszkalnych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – Miasta Łódź*, **przekazuje zapytania od Wykonawców** (zwanych dalej również Wynajmującymi) **i udziela wyjaśnień:**

Pytanie 1

W §13 ust. 6 Umowy najmu jest następujący zapis: „§13 ust. 6. W przypadku naruszenia przez Najemcę zobowiązania do zwrotu Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 120 % dziennej stawki czynszu najmu za każdy dzień bezumownego korzystania oraz opłaty eksploatacyjnej według stawki obowiązującej w dacie rozwiązania umowy...”.

Z uwagi na to, że Przedmiot Najmu zgodnie z definicją **oznacza** „Lokal wraz z prawem korzystania z Części Wspólnych” a Lokal oznacza „lokal albo lokale mieszkalne, które zostaną wybudowane przez Wynajmującego w Budynku”. Prosimy o wyjaśnienie czy zapłata ww. odszkodowania „za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu” dotyczy tylko tych lokali, które nie zostaną zwrócone Wynajmującemu po wygaśnięciu Umowy najmu czy też Najemca płacić będzie odszkodowanie w wysokości 120% dziennej stawki czynszu najmu za wszystkie 500 lokali mieszkalnych, bez względu na to ile lokali mieszkalnych zostanie zwróconych Wynajmującemu.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż zapłata odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu dotyczyć będzie wyłącznie lokali, które nie zostały zwrócone wynajmującemu po zakończeniu umowy najmu.

Pytanie 2

W załączniku nr 1 do SIWZ – Opisie przedmiotu zamówienia w punkcie 7 jest następujący zapis:

„Zamawiający nie dopuszcza ustanawiania na rzecz Wynajmującego lub instytucji finansujących jakichkolwiek zabezpieczeń majątkowych lub rzeczowych, w szczególności takich które podlegałyby zaliczeniu do długu publicznego.” Czy uczestnik postępowania prawidłowo rozumie Zamawiającego, że ten zapis odnosi się wyłącznie do Zamawiającego i jego aktywów. Rozumiemy, że ograniczenie powyższe nie dotyczy Nieruchomości/Budynków/Przedmiotu najmu.

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, iż przedmiotowy zapis dotyczy zamawiającego i jego aktywów.





Pytanie 3

W Umowie najmu w § 10 dotyczącym Cesji jest następujący zapis:

„Żadna ze Stron nie ma prawa dokonać cesji jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy, bez pisemnej zgody drugiej Strony pod rygorem nieważności.”

Prosimy o potwierdzenie, że Najemca dopuszcza, żeby Wynajmujący za zgodą Najemcy dokonał cesji praw i obowiązków na spółkę celową, dedykowaną do tego przedsięwzięcia lub podmiot finansujący Wynajmującego.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na dokonanie przez Wynajmującego cesji praw i obowiązków z umowy na spółkę celową, dedykowaną do tego przedsięwzięcia lub podmiot finansujący Wynajmującego.

Pytanie 4

W Załączniku nr 2 do Umowy najmu pn. Wytyczne wyposażenia wymieniony jest sprzęt, urządzenia i akcesoria, które są dostarczone w ramach zamówienia. Jeśli w okresie najmu, ale już po zakończeniu gwarancji producenta, ulegnie zepsuciu wymienione wyżej wyposażenie Lokalu np. kuchenka elektryczna, bateria zlewozmywakowa, czy prysznicową czy Wynajmujący powinien dostarczyć do lokalu nowy sprzęt, urządzenia i akcesoria?

Mając na uwadze treść § 7 ust. 1 lit b) załącznika nr 9 "Regulamin Budynku", wnosimy o potwierdzenie, że po upływie gwarancji i rękojmi wynikającej z gwarancji i rękojmi udzielonej przez producentów dla wskazanych w ww. postanowieniu elementów, w przypadku konieczności wymiany elementów wskazanych w ww. postanowieniu, obowiązek ich wymiany obciąża Najemcę.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że po upływie gwarancji i rękojmi wynikającej z gwarancji i rękojmi udzielonej przez producentów dla wskazanych w ww. postanowieniu elementów, w przypadku konieczności wymiany elementów wskazanych w ww. postanowieniu, obowiązek ich wymiany obciąża Najemcę.

Zapis §7 ust. 1 lit. b) Załącznika nr 9 Regulamin Budynku mówi:

1. Najemcę obciąża następujący zakres prac konserwacyjnych i napraw:

- a) (...)
- b) Kuchenek elektrycznych, kabin natryskowych z brodzikiem, misek ustępowych typu kompakt, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czepalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony łącznie z ich wymianą.

Powyższy zapis jest odwzorowaniem regulacji przyjętych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Art. 6b ust. 2.

Pytanie 5

W załączniku nr 7 do Umowy najmu pn.: KALKULACJA OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ – FORMULARZ

– w pozycji **Koszty dostarczenia mediów do części wspólnych według wskazań liczników pomiarowych w oparciu o faktury wystawione przez dostawców** nie uwzględniono kosztów energii cieplnej. Proszę o informację, czy energia cieplna w częściach wspólnych będzie rozliczana bezpośrednio przez Najemcę proporcjonalnie do powierzchni lokali razem z kosztami centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.





Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że koszty energii cieplnej, centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla części wspólnych budynków będą rozliczane przez najemców lokali zgodnie z przyjętym regulaminem.

Pytanie 6

Z § 3 ust. 18 projektu umowy wynika możliwość przedłużenia terminu zgodnie na żądanie Wynajmującego. Prosimy o potwierdzenie, że przedłużenie terminu zgodnie z § 3 ust. 18 projektu umowy nie jest uzależnione od zgody Najemcy i wymaga wyłącznie złożenia przez Wynajmującego oświadczenia w przedmiocie żądania przedłużenia terminu.

W celu uniknięcia wątpliwości wnosimy o doprecyzowanie brzmienia § 3 ust. 18 projektu umowy najmu poprzez nadanie mu brzmienia „Termin wyznaczony na spełnienie warunku zawieszającego, zostanie przedłużony jedno lub wielokrotnie, łącznie nie więcej niż 6 miesięcy w stosunku do terminu wskazanego w ust. 17, poprzez jednostronne pisemne oświadczenie Wynajmującego opatrzone „datą pewną” skierowane do Najemcy najpóźniej 30 dni przed upływem terminu o którym mowa w ust. 17”.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż przedłużenie tego terminu będzie uzgadniane z najemcą.

Pytanie 7

Wnosimy o uzupełnienie treści § 4 ust 6 projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia „Wynajmujący zobowiązany jest do udzielania gwarancji na zamontowane w Lokalach i Budynku urządzenia, sprzęt, instalacje oraz inne wyposażenie wskazane w standardzie wykończenia, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do umowy i opisem przedmiotu zamówienia, stanowiącym załącznik do SIWZ, **zgodnie z gwarancją udzieloną przez producenta liczoną od daty podpisania protokołu przekazania Przedmiotu najmu, nie dłuższą jednak niż 24 miesiące**, albo do przedłożenia gwarancji producentów powyższych elementów.”

Mając na uwadze, że zgodnie z § 11 ust. 5 projektu umowy, zabezpieczeniem należytego wykonania umowy objęta jest odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu udzielonej gwarancji i rękojmi, to umowa powinna wskazywać termin udzielonej gwarancji i rękojmi celem uwzględnienia go w warunkach zwolnienia zabezpieczenia. W związku z tym konieczna jest korekta brzmienia § 11 ust. 9 projektu umowy, uwzględniająca zwolnienie zabezpieczenia odpowiedzialności Wynajmującego z tytułu udzielonej gwarancji i rękojmi zgodnie postanowieniami umowy najmu, po upływie 24 miesięcy od daty podpisania protokołu przekazania Przedmiotu najmu.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę treści § 4 ust. 6 projektu umowy oraz zmianę zapisów § 11 ust. 9 projektu umowy.

§11 ust. 5 mówi o jednej okoliczności jaką zabezpiecza *Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy* (pokrycie roszczeń Najemcy względem Wynajmującego wynikających z umowy z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej oraz gwarancji i rękojmi za wady Przedmiotu Najmu).

Natomiast, §11 ust. 9 mówi o *Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy*, której przedmiotem jest oddanie Najemcy przez Wynajmującego, Przedmiotu Najmu na okres i na zasadach określonych w umowie.





Pytanie 8

Wnosimy o poprawienie oczywistej omyłki pisarskiej w treści ostatniego zdania § 9 ust. 1 pkt 3) projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia „W przypadku niewykonania opisanego powyżej zobowiązania, Wynajmujący będzie uprawniony do zawarcia stosownej umowy ubezpieczenia na koszt Najemcy”.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany ostatniego zdania § 9 ust. 1 pkt.3 umowy, które otrzymuje brzmienie: „W przypadku niewykonania opisanego powyżej zobowiązania, Wynajmujący będzie uprawniony do zawarcia stosownej umowy ubezpieczenia na koszt Najemcy”

Pytanie 9

Wnosimy o uzupełnienie § 12 ust. 3 zdanie pierwsze projektu umowy o symetryczne podstawy zapłaty odszkodowania przez Najemcę na rzecz Wynajmującego: „W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez Wynajmującego z przyczyn dotyczących Najemcy opisanych w niniejszej umowie lub Kodeksie Cywilnym, Strony przyjmują, że Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości:”

Różnice w uprawnieniach Najemcy i Wynajmującego wynikających odpowiednio z § 15 ust. 1 lit. e projektu umowy i § 12 ust. 3 projektu umowy, stawiają Wynajmującego w mniej korzystnej sytuacji w zakresie możliwości uzyskania zapłaty odszkodowania w przypadku wygaśnięcia umowy najmu w wyniku jej rozwiązania lub odstąpienia.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Pytanie 10

Wnosimy o uzupełnienie § 12 ust. 3 projektu umowy o postanowienie: “Niezależnie od wyżej wskazanych zasad wypłaty odszkodowania przez Najemcę, Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.”

Różnice w uprawnieniach Najemcy i Wynajmującego stawiają Wynajmującego w mniej korzystnej sytuacji w zakresie możliwości uzyskania zapłaty odszkodowania w przypadku wygaśnięcia umowy najmu w wyniku jej rozwiązania lub odstąpienia.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Pytanie 11

Wnosimy o poprawienie oczywistej omyłki pisarskiej oraz uzupełnienie w treści § 16 ust. 2 projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia: „W przypadkach opisanych w ust. 1 powyżej, Wynajmujący przedstawi Najemcy wniosek o zmianę umowy zawierający nowe terminy realizacji umowy oraz zobowiązany jest udokumentować zasadność przesłanki zmiany umowy. Wydłużenie terminów realizacji umowy może obejmować wyłącznie okres **wynikający z trwania przeszkód** opisanych w niniejszym paragrafie. W przypadku, gdy opóźnienie w realizacji umowy, z przyczyn opisanych w ust. 1 powyżej przekroczy 6 miesięcy w stosunku do terminów ustalonych w § 3 ust. 1 lit. a), Najemca będzie mógł wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym bez prawa do dochodzenia przez Najemcę żadnych roszczeń, w tym z tytułu kar umownych oraz odszkodowań.” Przyczyny wydłużenia terminu realizacji umowy wskazane w § 16 ust. 1 projektu umowy mogą powodować konieczność ponownej





mobilizacji Wynajmującego i jego podwykonawców, zatem wydłużenie terminu realizacji umowy jedynie o czas trwania przeszkody jest nieadekwatne i niewystarczające.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany §16 ust. 2 umowy, który otrzymuje brzmienie:

„W przypadkach opisanych w ust. 1 powyżej, Wynajmujący przedstawi Najemcy wniosek o zmianę umowy zawierający nowe terminy realizacji umowy oraz zobowiązany jest udokumentować zasadność przesłanki zmiany umowy. Wydłużenie terminów realizacji umowy może obejmować wyłącznie okres **wynikający z trwania przeszkód** opisanych w niniejszym paragrafie. W przypadku, gdy opóźnienie w realizacji umowy, z przyczyn opisanych w ust. 1 powyżej przekroczy 6 miesięcy w stosunku do terminów ustalonych w § 3 ust. 1 lit. a), Najemca będzie mógł wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym bez prawa do dochodzenia przez Najemcę żadnych roszczeń, w tym z tytułu kar umownych oraz odszkodowań.”

Pytanie 12

Wnosimy o poprawienie oczywistej omyłki pisarskiej oraz uzupełnienie w treści § 18 ust.

4 projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia: „Obowiązki, których Strona nie jest w stanie wykonać na skutek działania siły wyższej, na czas działania siły wyższej ulegają zawieszeniu, tzn. w czasie działania siły wyższej ww. obowiązki nie są wykonywane, a terminy ich wykonania ulegają przedłużeniu o okres **wynikający z** działania siły wyższej. W czasie istnienia utrudnień w wykonaniu umowy na skutek działania siły wyższej w szczególności nie nalicza się przewidzianych kar umownych ani nie obciąża się drugiej strony umowy kosztami zakupów interwencyjnych.” Przyczyny wydłużenia terminu realizacji umowy wskazane w § 18 projektu umowy, wynikające z działania siły wyższej, mogą powodować konieczność ponownej mobilizacji Wynajmującego i jego podwykonawców, zatem wydłużenie terminu realizacji umowy jedynie o czas trwania przeszkody jest nieadekwatne i niewystarczające.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Pytanie 13

W świetle treści **§ 2 ust 1 lit b) załącznika nr 9 "Regulamin Budynku"** do projektu umowy najmu wnosimy o potwierdzenie, że obowiązkiem Wynajmującego jest dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego na zasadach określonych w umowie najmu, jednak obowiązek ten nie jest niezależny od przyczyny powstania uszkodzenia. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za dokonywanie napraw na zasadach wynikających z umowy najmu. § 2 ust 1 lit b) załącznika nr 9 Regulamin Budynku do projektu umowy najmu wymaga w tym zakresie doprecyzowania poprzez nadanie mu treści: „b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, na zasadach opisanych w umowie najmu, z tym że Podnajemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;”

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Zwrot „niezależnie od przyczyn”, który wnioskodawca proponuje usunąć z treści załącznika, jest rozwiązaniem/zapisem ustawowym (ustawa o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Art. 6b ust. 2).





Pytanie 14

Prosimy o uzupełnienie treści § 7 ust. 1 zdanie ostatnie załącznika nr 9 "Regulamin Budynku" poprzez nadanie mu brzmienia „Najemca, zgodnie z zawartą umową podnajmu, rozszerzył swoją odpowiedzialność w zakresie obowiązków wynikających z ust 1 lit. a-e powyżej, na podnajemców (kumulatywne przystąpienie do długu), na co Wynajmujący wyraża zgodę.”

Zgodnie z umową najmu przyjęta została zasada odpowiedzialności Najemcy za działania i zaniechania Podnajemców jak za własne działania i zaniechania. Zgodnie z powyżej zakwestionowanym postanowieniem § 7 ust. 1 zdanie ostatnie załącznika nr 9 "Regulamin Budynku", intencją Najemcy jest zwolnienie się wyszczególnionych obowiązków poprzez przeniesienie ich na Podnajemców, przez co Wynajmujący może nie uzyskać zaspokojenia roszczeń z tytułu uszkodzeń Przedmiotu najmu.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Pytanie 15

Wnosimy o usunięcie sprzeczności w treści § 2 ust 1 lit c) tiret drugie załącznika nr 9 "Regulamin Budynku" poprzez nadanie mu brzmienia „ - wymiany kaloryferów i innych urządzeń grzewczych „ , ponieważ jak wynika z treści § 7 ust. 1 lit a) załącznika nr 9 prace konserwacyjne i naprawy podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi” są obowiązkiem Najemcy.

Odpowiedź:

W § 2 ust 1 lit c) tiret drugi załącznika nr 9 jest mowa o **wymianie** kaloryferów i innych urządzeń grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków, co jest w zakresie obowiązków Wynajmującego.

Natomiast w § 7 ust. 1 lit a) załącznika nr 9 jest mowa o zakresie prac **konserwacyjnych i naprawach** będących obowiązkiem Najemcy (wymiana i konserwacja podłóg, posadzek, oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi).

Nie ma sprzeczności wskazanych powyżej zapisów.

W związku z powyższym, Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę zapisu.

Pytanie 16

Wnosimy o uzupełnienie treści § 14 ust. 1 projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia: „Jeżeli skutek pożaru, działania sił przyrody, wypadku lub innego nieprzewidzianego zdarzenia, Lokal stanie się niezdatny, w całości lub w części, do używania w celu przewidzianym przez Strony, umowa nie wygaśnie. W takim wypadku Wynajmujący będzie uprawniony, wedle swojego wyboru, do wypowiedzenia umowy w zakresie dotyczącym zniszczonych Lokali, ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym oświadczeniem złożonym Najemcy bez wzajemnych roszczeń Stron lub do usunięcia powstałych szkód.” Wypowiedzenie umowy wynikające z § 14 ust. 1 projektu umowy najmu nie stanowi wypowiedzenia umowy z przyczyn dotyczących Wynajmującego, zatem zasadne jest uzupełnienie postanowienia fragment precyzujący brak roszczeń wynikających z wypowiedzenia umowy w tym trybie.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.





Pytanie 17

Wnosimy o wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy § 5 ust. 7 lit b projektu umowy a § 5 ust. 12 projektu umowy, ponieważ z pierwszego postanowienia wynika, że Najemca dokonuje na rzecz Wynajmującego zapłaty m.in. opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej, podczas gdy z drugiego z przywołanych postanowień wynika, że umowy dostawy energii elektrycznej zawierane będą bezpośrednio przez Podnajemców lokali. Powyższe powoduje wątpliwości w zakresie podmiotu odpowiedzialnego za zapłatę na rzecz dostawcy energii elektrycznej.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż postanowienia § 5 ust. 7 lit b nie są rozbieżne z zapisami § 5 ust. 12. Zapis § 5 ust. 7 lit b wskazuje, że czynsz nie obejmuje zapłaty za prąd i energię, zaś § 5 ust. 12 wskazuje, że w zakresie dostaw mediów podnajemcy sami muszą zawrzeć umowę na ich dostawę.

Pytanie 18

Czy przekazanie Przedmiotu Zamówienia przez Wynajmującego w terminie po upływie 18 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, lecz przed upływem terminu 30 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu spełnia warunki opisane pkt 4.1 SIWZ oraz § 3 ust. 9 Umowy najmu, biorąc pod uwagę kryterium oceny terminu przekazania Przedmiotu Zamówienia opisane w pkt 14.1 w zw. z pkt 14.4.2.2. SIWZ ?

Odpowiedź: ?

Zamawiający dokonuje zmiany § 3 ust. 9 umowy, który otrzymuje brzmienie:

„Przekazanie Przedmiotu najmu, nastąpi najpóźniej w terminie do 30 (trzydziestu) miesięcy od daty podpisania umowy, z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia tego terminu zgodnie z § 3 ust. 18.¹

¹termin podany w ust. 9 zostanie zmieniony zgodnie z treścią oferty zawierającą ostateczne terminy jakie wykonawca zaoferuje w swojej ofercie złożonej w niniejszym postępowaniu.”

Pytanie 19

Czy możliwość wydłużenia terminu przekazania przedmiotu umowy opisana w § 3 ust. 9 umowy najmu dotyczy wyłącznie terminu 30 miesięcy liczonego od daty zawarcia umowy, czy również terminu 18 miesięcy liczonego do daty uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę?

Odpowiedź:

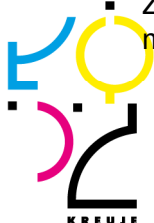
Zamawiający dokonał zmiany §3 ust. 9 umowy, poprzez wykreślenie zapisu dot. terminu 18 miesięcy. Możliwość przedłużenia terminu przekazania przedmiotu najmu dotyczy terminu 30 miesięcy liczonych od daty podpisania umowy.

Pytanie 20

Czy okres zwłoki w przekazaniu Przedmiotu najmu z winy Wynajmującego uprawniający Najemcę do wypowiedzenia umowy zgodnie z § 12 ust. 2 lit. b) umowy najmu należy obliczać wyłącznie od upływu terminu 30 miesięcy liczonego od daty zawarcia umowy, czy również od upływu terminu 18 miesięcy liczonego od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę przez Wynajmującego?

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany §3 ust. 9 umowy, poprzez wykreślenie zapisu dot. terminu 18 miesięcy. Tym samym zapis powyższy dotyczy terminu 30 miesięcy.





Pytanie 21

Czy okres opóźnienia w realizacji umowy najmu z powodu siły wyższej uprawniający Najemcę do wypowiedzenia umowy zgodnie z § 16 ust. 2 umowy najmu należy obliczać wyłącznie od upływu terminu 30 miesięcy od daty zawarcia umowy, czy również od upływu terminu 18 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę przez Wynajmującego

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany §3 ust. 9 umowy, poprzez wykreślenie zapisu dot. terminu 18 miesięcy. Tym samym zapis powyższy dotyczy terminu 30 miesięcy.

Pytanie 22

Czy Zamawiający dopuszcza wybudowanie przez Wynajmującego lokali użytkowych w budynku z prawem do wyłącznego korzystania z tych lokali przez Wynajmującego na zasadach analogicznych do garażu podziemnego opisanego w § 8 ust. 6 umowy najmu?

Odpowiedź:

Zamawiający dopuszcza powyższą ewentualność pod warunkiem zachowania wszystkich wymagań wynikających z Opisu Przedmiotu Zamówienia, w szczególności w zakresie ilości lokali dla niepełnosprawnych.

Pytanie 23

Czy w zakresie odszkodowania uzupełniającego opisanego w § 3 ust. 19 oraz § 15 ust. 3 umowy najmu wchodzi wyłącznie koszty poniesione przez Najemcę na zorganizowanie przetargu, czy również inne koszty, np. zapewnienia przez Najemcę lokali zastępczych dla podnajemców po rozwiązaniu umowy najmu oraz przeprowadzki podnajemców do lokali zastępczych po rozwiązaniu umowy najmu?

Odpowiedź:

Zastrzeżone w §3 ust. 19 kary umowne stanowią zryczałtowane odszkodowanie.

Pytanie 24

Czy w kontekście zapisów § 5 ust. 3 umowy najmu środki zabezpieczenie na realizację zamówienia w budżecie Miasta Łódź oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta uwzględniają możliwość waloryzacji czynszu oraz opłat eksploatacyjnych zgodnie z zapisami załącznika nr 8 do umowy najmu?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż środki zabezpieczone na realizację zamówienia w budżecie Miasta Łódź oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta uwzględniają możliwość waloryzacji czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, zgodnie z zapisami załącznika nr 8 do umowy najmu.

Pytanie 25

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie, czy Najemcę obciążają naprawy w lokalach opisane w § 4 ust. 1 umowy w okresie trwania Najmu dopiero po upływie okresu gwarancji, czy również przed upływem okresu gwarancji, albowiem tytuł rozdziału I w § 4 umowy najmu: „Roboty remontowe i adaptacyjne leżące po stronie Najemcy w okresie trwania Najmu po upływie okresu gwarancji” jest niespójny z brzmieniem zapisu § 4 ust. 1 umowy najmu.





Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że roboty remontowe i adaptacyjne leżące po stronie Najemcy, dotyczą całego okresu najmu od daty wejścia w życie umowy najmu. W ślad za tym, Zamawiający dokonuje zmiany tytułu rozdziału I w § 4 umowy najmu na „Roboty remontowe i adaptacyjne leżące po stronie Najemcy w okresie trwania Najmu”.

Pytanie 26

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie, dlaczego w Załączniku nr 6 do umowy najmu pn. „Kalkulacja czynszu najmu” oraz w Załączniku nr 7 do umowy najmu pn. „Kalkulacja opłaty eksploatacyjnej” stawka podatku VAT została określona na 23% VAT i nie uwzględnia możliwości zastosowania innej stawki podatku VAT, albo zwolnienia z podatku VAT, podczas gdy zapisy § 5 ust. 1 i ust. 11 umowy najmu stanowią, że do czynszu i opłaty eksploatacyjnej netto zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązującej stawki. Wykonawca wskazuje, że w dniu 10 maja 2022 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 4 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień, które wprowadza zwolnienie z podatku VAT usług w zakresie wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, świadczonych na rzecz m.in. jednostek samorządu terytorialnego i ich związków wyłącznie w celu wynajmu lub dzierżawy tych nieruchomości na rzecz osób fizycznych na ich własne cele mieszkaniowe.

Odpowiedź:

Zgodnie z w/w Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 4 maja 2022 r. zmieniającym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r., poprzez dodanie w § 3 ust. 1 punktu 22, czynsz najmu w niniejszym postępowaniu będzie zwolniony z podatku VAT.

Miasto Łódź będzie wynajmować lokale mieszkalne na rzecz osób fizycznych w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

W związku z powyższym, Zamawiający dokonuje zmian w n/w dokumentach postępowania, które będą uwzględniały zmianę przepisów przywołanego rozporządzenia:

- Załącznik nr 2a do SIWZ_Cena Najmu,
- Umowa najmu § 5 ust. 1 i ust. 2,
- Załącznik nr 6 do Umowy_Kalkulacja czynszu,
- Załącznik nr 8 do Umowy_Zasady waloryzacji.

Pytanie 27

Czy Zamawiający w zakresie 1.2 lit. c) Załącznika nr 2 do SIWZ pn. „Wytyczne wyposażenia” w mieszkaniach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych dopuszcza możliwość zastosowania kabiny prysznicowej z odpływem liniowym lub punktowym zamiast brodzika?

Odpowiedź:

Zamawiający dopuszcza możliwość takiego zastosowania.

Pytanie 28

W nawiązaniu do § 7 ust. 5 lit. b) umowy najmu, Wykonawca wnosi o potwierdzenie, czy Zamawiający uwzględnia ponoszenie kosztów zużycia mediów: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków dla Części Wspólnych budynku wg wskazań liczników oraz ponoszenie kosztów opłat stałych związanych z dostawą mediów oraz udzielenie informacji, czy Zamawiający przewiduje wprowadzenie regulaminu rozliczenia mediów w lokalach?





Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że koszty energii elektrycznej, ciepłej, wody, odbioru ścieków dla części wspólnych budynków oraz koszty opłat stałych związanych z dostawą mediów będą rozliczane przez najemców lokali zgodnie z przyjętym regulaminem.

Pytanie 29

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie, czy dla oceny stawki rynkowej opłaty eksploatacyjnej zgodnie z pkt II.10 załącznika nr 8 do umowy najmu, Zamawiający uwzględni różnice w wysokości podatku od nieruchomości pomiędzy stawką obowiązującą przedsiębiorców a stawką właściwą dla lokali mieszkalnych stanowiących własność podmiotów nieprowadzących działalności gospodarczej?

Odpowiedź:

Zamawiający (Wydział Finansowy UMŁ) podtrzymuje stanowisko, zgodnie z którym **lokale będące w posiadaniu podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą przeznaczone na wynajem komunalny winny być opodatkowane stawką podatku od nieruchomości właściwą dla budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.**

Takie stanowisko zajął tutejszy organ podatkowy (Wydział Finansowy UMŁ) w indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego wydanej na wniosek jednego z podatników w analogicznej sprawie.

Stanowisko to podtrzymał również w swym rozstrzygnięciu WSA w Łodzi w swym wyroku z 2001 r. w tej sprawie, zawierając w uzasadnieniu (wyróżniono najistotniejsze fragmenty):

„o spełnieniu dyspozycji z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b u.p.o.l. należy mówić, gdy budynek lub jego część wykorzystywany jest do prowadzenia działalności gospodarczej przez podatnika-przedsiębiorcę, gdy przy wykorzystaniu tego budynku przedsiębiorca realizuje swoje cele gospodarcze, gdy budynek mieszkalny jest niezbędny do realizacji tych celów, gdy jest elementem przedsiębiorstwa, gdy przedsiębiorca wykorzystuje go i używa do osiągnięcia efektów działalności, czyli do osiągnięcia zysku. Nie jest natomiast konieczne, aby w budynku takim lub w poszczególnych lokalach była wykonywana jakaś działalność gospodarcza. Zajęcie budynku na prowadzenie działalności gospodarczej zaistnieje nie tylko wtedy, gdy podatnik-przedsiębiorca wprost zajmie lokal lub lokale mieszkalne na swoją działalność, np. przeznaczając je na biuro, ale także wtedy, gdy podatnik taki z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności będzie pośrednio wykorzystywał budynek mieszkalny do prowadzenia tej działalności, właśnie tak, jak w przedstawionym we wniosku zdarzeniu przyszłym, wynajmując je w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Na tym przecież będzie polegało prowadzenie działalności gospodarczej przez spółkę operatorską, na wynajmie mieszkań. Będzie to istotą tej działalności. Najem tych lokali będzie źródłem przychodów właściciela nieruchomości. Należy podkreślić, że w omawianym przepisie mowa jest o „zajęciu budynku mieszkalnego lub jego części na prowadzenie działalności gospodarczej”, a nie o „prowadzeniu w tym budynku lub w jego części działalności gospodarczej”. Spółka operatorska będzie realizowała cele mieszkaniowe, ale nie swoje lecz kontrahentów-najemców, bo na tym będzie polegało świadczenie usług przez tę spółkę, czyli będzie to istotą prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Budynek mieszkalny z mieszkaniami na wynajem lub wydzielone w nim samodzielne lokale mieszkalne będą środkami trwałymi spółki operatorskiej, a więc mienie to będzie środkiem do umożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej i osiągnięcie zysków”.

c.d. Odpowiedzi:

W tej sprawie wnioskodawca złożył wprawdzie skargę do NSA, jednakże nie ma jeszcze rozstrzygnięcia NSA, a organ podatkowy nie znajduje podstaw i uzasadnienia do zmiany swojego stanowiska.





Pytanie 30

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 4 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień, najem mieszkań przez jednostki samorządu terytorialnego wobec osób fizycznych są zwolnione z VAT. Czy w świetle tego należy spodziewać się, że Zamawiający oczekuje czynszu bez uwzględniania stawki VAT oraz czy dokumenty przesłane wraz z zaproszeniem do składania ofert zostaną zmodyfikowane, ponieważ jasno wskazany jest w niektórych miejscach VAT 23%.

Odpowiedź:

Zgodnie z w/w Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 4 maja 2022 r. zmieniającym Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r., poprzez dodanie w § 3 ust. 1 punktu 22, czynsz najmu w niniejszym postępowaniu będzie zwolniony z podatku VAT.

Miasto Łódź będzie wynajmować lokale mieszkalne na rzecz osób fizycznych w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

W związku z powyższym, Zamawiający dokonuje zmian w n/w dokumentach postępowania, które będą uwzględniały zmianę przepisów przywołanego rozporządzenia:

- Załącznik nr 2a do SIWZ_Cena Najmu,
- Umowa najmu § 5 ust. 1 i ust. 2,
- Załącznik nr 6 do Umowy_Kalkulacja czynszu,
- Załącznik nr 8 do Umowy_Zasady waloryzacji.

Pytania zadane przez Wykonawców i odpowiedzi udzielone przez Zamawiającego stanowią integralną część *Ogłoszenia o zamówieniu* oraz SIWZ z załącznikami.

W związku z udzielonymi wyjaśnieniami, Zamawiający nie dokonuje zmiany treści *Ogłoszenia o zamówieniu*, natomiast dokonuje zmiany SIWZ z załącznikami.

Zatwierdził:

z up. Prezydenta Miasta Łodzi

ROMAN CIEŚLAK

/podpis nieczytelny/

Dyrektor

Wydziału Zamówień Publicznych

Otrzymują:

- Wykonawcy wg rozdzielnika

Zamieszczono:

- strona internetowa Zamawiającego: <http://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/>

