

Konkurs na najem powierzchni handlowej pod działalność: Sklep z pamiątkami w Centrum Nauki Kopernik

PYTANIE z dnia 30.03.2026 r:

w nawiązaniu do ogłoszonego Regulaminu Konkursu zwracamy się z prośbą o doprecyzowanie oraz rozważenie korekty poziomu progów obrotowych.

Chcielibyśmy zwrócić uwagę na następującą zależność:

- w poprzednim postępowaniu dla tej samej lokalizacji poziom czynszu wynosił ok. 30 000 zł netto miesięcznie,
- w obecnym Regulaminie minimalny czynsz został określony na poziomie 39 000 zł netto miesięcznie,

co oznacza wzrost o ok. 30%.

Jednocześnie:

- próg obrotu rocznego, od którego naliczany jest czynsz dodatkowy, wzrósł z poziomu 950 000 zł do 1 000 000 zł,

czyli tylko o ok. 5%.

W naszej ocenie oznacza to brak proporcji pomiędzy wzrostem kosztów stałych a poziomem obrotu, od którego naliczane są dodatkowe obciążenia. W praktyce oznacza to, że przy znacząco wyższym czynszu najemca dużo szybciej zaczyna płacić czynsz dodatkowy, co istotnie zwiększa ryzyko prowadzenia działalności.

Dlatego proponujemy rozważenie:

- podniesienia progu obrotu rocznego do poziomu 1 300 000 zł netto,

co odpowiadałoby skali wzrostu czynszu i pozwalało zachować podobne proporcje jak w poprzednim modelu.

Dodatkowo proponujemy wprowadzenie prostej zasady:

w przypadku waloryzacji czynszu w kolejnych latach, progi obrotowe powinny być waloryzowane w tym samym procencie.

ODPOWIEDŹ:

Zamawiający informuje, że poziom czynszu względem poprzedniego postępowania został zwiększony o 23%, co skutkuje ustaleniem minimalnego czynszu na poziomie 39 000 zł netto miesięcznie.

Mając na uwadze zgłoszoną sugestię dotyczącą progów obrotu rocznego, Zamawiający przychyliła się do korekty progu, przy czym nowy próg rocznego obrotu został ustalony na poziomie 1 170 000 zł netto, co odpowiada proporcjonalnemu wzrostowi czynszu o 23%. Tym samym następuje zmiana paragrafu 6 ustęp 3 punkt d z kwoty 1 000 000 zł (słownie: jeden milion

złotych 00/100 gr na 1 170 000 zł (słownie: jeden milion sto siedemdziesiąt tysięcy złotych 00/100 gr), paragraf 9 ustęp 1 punkt c z kwoty 1 000 000 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100 gr na 1 170 000 zł (słownie: jeden milion sto siedemdziesiąt tysięcy złotych 00/100 gr).

W ocenie Zamawiającego takie rozwiązanie pozwala zachować odpowiednią równowagę pomiędzy kosztami stałymi, a poziomem obrotu, od którego naliczana jest opłata przy jednoczesnym uwzględnieniu bezpieczeństwa finansowego najemcy.

W związku z powyższym Zamawiający przedłuża termin składania ofert z 07.04.2026 r na 10.04.2026 r, oraz otwarcie ofert z 09.04.2026 r na 16.04.2026 r.