

Białystok, 11 października 2017 r.

Organizator Przetargu
Podlaska Komunikacja Samochodowa
Nova Spółka Akcyjna
ul. Fabryczna 1
15 – 482 Białystok
telefon: (85) 675 02 18
fax: (85) 675 10 36
email: info@pksnova.pl
www.pksnova.pl

Wykonawcy uczestniczący w przetargu
nr PKS Nova - DZ/10/2017/1

Dotyczy: pisemnego nieograniczonego przetargu na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie punku gastronomicznego

ODPOWIEDŹ NA ZAPYTANIA DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW
PRZETARGU

Organizator przetargu niniejszym udziela odpowiedzi na zapytania do Szczegółowych Warunków Przetargu w postępowaniu toczącym się pod znakiem: PKS Nova - DZ/10/2017/1.

Pytanie nr 1:

Zwracam się z zapytaniem czy w przypadku złożenia oferty przez Spółkę z o.o. w Organizacji dopuszczacie Państwo aby złożonym dokumentem zamiast odpisu z właściwego rejestru, o którym mowa w pkt. 7.3. lit. b) Szczegółowych warunków, była umowa spółki wraz z wnioskiem o rejestrację we właściwym sądzie i potwierdzeniem złożenia. Informuję, że na tym etapie spółka nie będzie dysponowała jeszcze nr NIP Ewentualnie jakich dodatkowych dokumentów będziecie Państwo wymagać w przypadku jw.

Odpowiedź nr 1:

Organizator przetargu dopuszcza, aby w przypadku złożenia oferty przez spółkę z o.o. w organizacji dokumentem złożonym zamiast odpisu z właściwego rejestru, o którym mowa w rozdziale VII punkt 3 lit. b) Szczegółowych warunków przetargu, była umowa spółki wraz z wnioskiem o jej rejestrację w Krajowym Rejestrze Sadowym (zawierającym potwierdzenie jego złożenia w sądzie rejestrowym), a także dokumenty potwierdzające prawo do reprezentacji spółki w organizacji zgodnie z przepisami art. 161, 162 ustawy z 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1577 t.j.).

W związku z powyższym Organizator przetargu postanawia dokonać zmian w Szczegółowych Warunkach Przetargu w ten sposób, że:

1) punkt 3 lit. b) w rozdziale VII Szczegółowych Warunków Przetargu otrzymuje – zamiast dotychczasowego – następujące brzmienie:

„b) aktualny odpis z właściwego rejestru lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert, w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem (Organizator dopuszcza również w tym zakresie złożenie wydruku pobranej w tym terminie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie z art. 4 ust. 4aa ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym – strona internetowa: <https://ems.ms.gov.pl>, a także wydruku pobranej w tym terminie informacji zgodnej z art. 38 ust. 4 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej z 2 lipca 2004 r., posiadającego moc zaświadczenia o wpisie w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP – strona internetowa: <https://ceidg.gov.pl>; wydruki pobrane w ten sposób nie wymagają poświadczenia za zgodność z oryginałem), a w przypadku spółki kapitałowej w organizacji (wszystkie dokumenty dotyczące spółki w organizacji w formie oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem):

- umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo statut spółki akcyjnej wraz z dokumentami potwierdzającymi zawiązanie spółki akcyjnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1577 t.j.),
- wniosek o rejestrację spółki w organizacji w Krajowym Rejestrze Sadowym, zawierający potwierdzenie jego złożenia w sądzie rejestrowym,
- dokumenty potwierdzające prawo do reprezentacji spółki w organizacji zgodnie z przepisami art. 161, 162 albo art. 323 ustawy z 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1577 t.j.),

2) punkt 3 lit. c) w rozdziale VII Szczegółowych Warunków Przetargu otrzymuje – zamiast dotychczasowego – następujące brzmienie:

„c) oryginał pełnomocnictwa lub jego kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem – w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika Oferenta.”.

Pytanie nr 2:

Zwracam się z prośbą o wyjaśnienie, czy jest możliwa zmiana umowy najmu stanowiącej załącznik nr 3 do Szczegółowe Warunki Pisemnego Przetargu Nieograniczonego na Najem Lokalu Użytkowego (znak postępowania nadany przez organizatora: PKS Nova - DZ/10/2017/1) w zakresie § 8 ust. 2 lit a) i doprecyzowanie przyczyn uprawniających strony do wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieokreślony. Przyjmuje się, że umowa zawarta na czas określony może być wypowiedziana przed okresem jej obowiązywania jedynie w przypadku, gdy w umowie strony przewidziały taką możliwość oraz wskazały przypadki uzasadniające takie wypowiedzenie. Zdaniem pytającego wskazany wyżej zapis nie spełnia wymogów art. 673 § 3 k.c. z uwagi na zbyt ogólne sformułowanie powodu wypowiedzenia. Zdaniem pytającego przyczyny wymienione w umowie muszą być ważne, ale muszą być także sformułowane na tyle precyzyjnie, aby opisywały zdarzenie, wydarzenie czy fakt, uzasadniający rozwiązanie (tak: w komentarzu do art. 673 - Bończak-Kucharczyk Ewa, Komentarz do niektórych przepisów ustawy - Kodeks cywilny, [w:] Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz , ABC 2011 oraz uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06). W aktualnym stanie prawnym generalnie dyskusyjne w tym zakresie mogą być: 1) stopień uściślenia przyczyn wypowiedzenia (w szczególności dopuszczenie klauzuli „ważnych powodów”) (tak Kidyba Andrzej (red.), Kodeks cywilny.

Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, wyd. II, komentarz do art. 673). Zdaniem pytającego – w celu uniknięcia jakiegokolwiek wątpliwości - istnieje potrzeba uściślenia przyczyn wypowiedzenia umowy.

Odpowiedź nr 2:

Organizator przetargu wskazuje, iż zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądów powszechnych oraz poglądami judykatury postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z ważnych, istotnych przyczyn mieści się w hipotezie art. 673 § 3 ustaw z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r., poz. 459 t.j.). Dodatkowo orzecznictwo stanowi o tym, że dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu zależy co prawda od istnienia w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie, jednak „wskazanie tych przyczyn nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie”. Takie zapisy umowy mają na celu jej uelastycznienie, co pozwala na ochronę oraz uwzględnienie interesów obu stron umowy. Na niniejsze wskazują orzeczenia sądowe (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r. III CZP 92/06, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 r. I ACa 669/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku I ACa 402/13 z dnia 20 września 2013 r.).

Uznać należy, iż przewidziana w przedmiotowej umowie najmu regulacja § 8 ust. 2 lit. a) wskazuje na przypadki, w których umowa najmu może być wypowiedziana. Następuje to poprzez postawienie wymogu zaistnienia sytuacji „istotnej”, a jednocześnie „takiej, której nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy”. W przypadku ewentualnych wątpliwości kwestia oceny, czy konkretna sytuacja, na którą powołuje się strona umowy dokonująca wypowiedzenia, spełnia te przesłanki może zostać ostatecznie dokonana przez Sąd.

W tych okolicznościach Organizator przetargu nie dokonuje zmiany umowy najmu stanowiącej załącznik nr 3 do Szczegółowych Warunków Przetargu, we wskazanym przez Pytającego zakresie (§ 8 ust. 2 lit. a) umowy).