

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pytania złożone na podstawie § 6 ust. 2 Regulaminu konkursu ofert na najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu studenckiego i stołówki na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Organizator przedstawia treść pytań oraz odpowiedzi.

Pytanie 1 Transparentność, bezpieczeństwo ofert i zachowanie poufności

Regulamin przewiduje składanie ofert drogą elektroniczną na ogólny adres e-mail, określając jedynie ostateczny termin ich nadsyłania na dzień 15 czerwca. W dokumentacji brakuje informacji, kiedy dokładnie nastąpi oficjalne, komisyjne otwarcie przesłanych dokumentów.

Sytuacja, w której dokumenty zawierające tajemnicę przedsiębiorstwa oraz wrażliwe dane handlowe (stawki czynszu, kalkulacje menu stanowiące kluczowy element oceny) oczekują na otwarcie w standardowej, ogólnodostępnej skrzynce mailowej Wydziału, budzi poważne zastrzeżenia w kwestii zachowania poufności. Dobrą i bezpieczną praktyką rynkową przy postępowaniach ofertowych jest korzystanie z narzędzi gwarantujących pełną integralność, nienaruszalność oraz poufność ofert do sekundy ich oficjalnego otwarcia. Przyjęta w tym konkursie forma otwartego, standardowego e-maila bez określonego terminu otwarcia uniemożliwia weryfikację zachowania tych standardów.

Pytanie nr 1.1

Kiedy dokładnie (data oraz godzina) planowane jest oficjalne, komisyjne otwarcie ofert nadesłanych drogą elektroniczną

Odpowiedź nr 1.1

Zgodnie z informacją zamieszczoną na stronie Organizatora w dniu 15.06.2026 r. Organizator przedłużył termin składania ofert do dnia 17.06.2026 r. do godziny 09:30. Otwarcie ofert nastąpi w terminie 17.06.2026 r. o godzinie 10:00. Jednocześnie, zgodnie z § 11 Regulaminu, otwarcie ofert ma charakter niejawnego, a Organizator nie przewiduje udziału Wykonawców przy otwarciu ofert.

Pytanie 1.2

W jaki sposób Organizator gwarantuje pełną poufność nadesłanych ofert przed wglądem osób trzecich oraz członków komisji w okresie od momentu wpływu wiadomości e-mail do czasu ich oficjalnego otwarcia?

Odpowiedź 1.2.

Oferty składane są na dedykowany adres e-mail wskazany w Regulaminie konkursu, tj. adres przeznaczony do obsługi niniejszego postępowania. Dostęp do ofert mają wyłącznie osoby upoważnione przez Organizatora do obsługi konkursu. Do czasu otwarcia ofert dokumenty nie będą przedmiotem oceny merytorycznej.

Pytanie 1.3

Czy w celu zapewnienia równego i przejrzystego traktowania oferentów, Organizator wyraża zgodę na zabezpieczenie plików PDF z ofertą hasłem, które Oferent przekaże w odrębnej wiadomości e-mail dokładnie w wyznaczonym dniu i o godzinie oficjalnego otwarcia ofert?

Odpowiedź 1.3.

Organizator wyraża zgodę na zabezpieczenie plików PDF z ofertą hasłem, pod warunkiem, że kompletna oferta zostanie przesłana w terminie określonym w Regulaminie, tj. do dnia 17 czerwca 2026 r. do godz. 09:30. Hasło powinno zostać przesłane w odrębnej wiadomości e-mail na ten sam adres konkursowy w dniu 17 czerwca 2026 r. do godziny 10:00. Brak przekazania prawidłowego hasła uniemożliwiającego otwarcie oferty będzie traktowany jako okoliczność leżąca po stronie Oferenta i może skutkować brakiem możliwości oceny oferty. Zabezpieczenie pliku hasłem nie może uniemożliwiać weryfikacji prawidłowości podpisu.

Pytanie 1.4

Czy dopuszczalne jest alternatywne złożenie oferty w tradycyjnej, zamkniętej i opieczetowanej kopercie w kancelarii/sekretariacie Wydziału Zarządzania UW w terminie do 15 czerwca?

Odpowiedź 1.4.

Organizator nie dopuszcza alternatywnego złożenia oferty w formie tradycyjnej, tj. w zamkniętej kopercie w kancelarii lub sekretariacie Wydziału. Regulamin konkursu przewiduje składanie ofert w formie elektronicznej na wskazany adres e-mail. Zachowanie jednej formy składania ofert służy zapewnieniu równego traktowania wszystkich uczestników postępowania.

Pytanie 1.5

Czy w celu zapewnienia równego dostępu do informacji wszystkim uczestnikom postępowania, treść niniejszych pytań wraz z oficjalnymi odpowiedziami Organizatora zostanie opublikowana w sposób jawny i anonimowy (bez wskazywania danych Oferenta) na stronie internetowej, na której ogłoszono konkurs? Gdzie dokładnie w jakiej zakładce?

Odpowiedź 1.5.

Zgodnie z § 6 ust. 2 Regulaminu pytania i odpowiedzi dotyczące konkursu zostaną opublikowane na stronie internetowej Organizatora. Publikacja nastąpi w sposób anonimowy, bez wskazywania danych Oferenta, który zadał pytania. Odpowiedzi zostaną zamieszczone w zakładce Wydziału Zarządzania UW dotyczącej zamówień publicznych/ogłoszeń konkursowych. Poniżej Organizator zamieszcza link do regulaminu konkursu, pod którym zostały zamieszczone dokumenty konkursu

<https://wz.uw.edu.pl/zamowienia-publiczne/regulamin-konkursu-ofert-na-wynajem-powierzchni-komercyjnej-w-celu-prowadzenia-lokali-gastronomicznych-w-siedzibie-wydzialu-zarzadzania-universytetu-warszawskiego/>

Pytanie 2

Naliczanie czynszu w dniach wolnych od zajęć (Umowa § 9 ust. 17)

Specyfika funkcjonowania uczelni wiąże się z licznymi okresami wolnymi od zajęć (dni rektorskie, godziny dziekańskie, przerwy świąteczne, długie weekendy, zimowa przerwa międzysemestralna), podczas których ruch na Wydziale zamiera.

Pytanie 2.1

Czy w przypadku wystąpienia wyżej wymienionych dni wolnych i decyzji o nieotwieraniu lokalu, czynsz za dany miesiąc zostanie pomniejszony proporcjonalnie do liczby dni realnego funkcjonowania uczelni, zgodnie z zasadą opisaną w § 9 ust. 17 umowy?

Odpowiedź 2.1.

Czynsz najmu ma charakter miesięczny i nie podlega automatycznemu proporcjonalnemu obniżeniu z tytułu pojedynczych dni wolnych od zajęć, dni rektorskich, godzin dziekańskich, długich weekendów lub przerw świątecznych. Możliwość czasowego ograniczenia lub zawieszenia działalności, a także ewentualnego obniżenia czynszu, może dotyczyć wyłącznie przypadków przewidzianych w dokumentacji konkursowej i projekcie umowy, w szczególności okresu wakacji akademickich, pod warunkiem wcześniejszego pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym. Nie jest to mechanizm automatyczny.

Pytanie 2.2

Czy zamknięcie lokalu przez Najemcę w odgórnie zarządzone dni rektorskie lub przerwy świąteczne nie zostanie uznane przez Wydział za naruszenie § 12 ust. 3 pkt 7 umowy (czasowe zawieszenie działalności)?

Odpowiedź 2.2.

Zamknięcie lokalu w dni ustawowo wolne od pracy lub w dni, w których budynek Wydziału jest zamknięty albo niedostępny dla użytkowników, nie będzie traktowane jako naruszenie obowiązku prowadzenia działalności. W przypadku dni rektorskich, godzin dziekańskich, przerw międzysemestralnych lub innych okresów, w których budynek pozostaje dostępny, lecz ruch studentów jest ograniczony, Najemca powinien uzgodnić z Wynajmującym ewentualną zmianę godzin otwarcia lub czasowe ograniczenie działalności. Jednostronne, niezgodnione zamknięcie lokalu może zostać ocenione zgodnie z postanowieniami umowy.

Pytanie 3. Szacunkowe koszty centralnego ogrzewania

Zgodnie z projektem umowy, koszty centralnego ogrzewania (CO) będą refakturowane na Najemcę proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej. Ponieważ koszty te stanowią kluczowy element stałego obciążenia finansowego placówki gastronomicznej, niezbędne jest ich precyzyjne skalkulowanie w biznesplanie.

Pytanie 3.1.

Jaka jest szacunkowa, średniomiesięczna lub roczna kwota kosztów centralnego ogrzewania (CO) przypisana do powierzchni tych konkretnych pomieszczeń (171,37 m²), jaką na podstawie historycznych faktur dostawców zewnętrznych z ubiegłych lat Oferent powinien przyjąć do kalkulacji rentowności?

Odpowiedź 3.1

Zgodnie z dokumentacją konkursową koszty centralnego ogrzewania będą rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej, według kosztów ponoszonych przez Uniwersytet Warszawski. Nie są one elementem czynszu najmu.

Orientacyjny koszt centralnego ogrzewania przypadający na powierzchnię 171,37 m², ustalony na podstawie danych historycznych, wynosi:

		metraż w konkursie		171,37
okres	Kwota z faktur za ogrzewanie	koszt ogrzania budynku 1m ² / 1 dzień	ilość dni w msc	kwota netto do zapłaty za 171,37 m ²
od 12.12.2026 - 19.01.2026 r.	258 852,16 zł	0,50 zł	31	2 661,55 zł
od 20.01.2026 - 28.02.2026 r.	222 498,33 zł	0,42 zł	28	2 014,70 zł
od 19.03.2026 - 30.04.2026 r.	106 602,38 zł	0,19 zł	30	962,07 zł

Powyższa kwota ma charakter wyłącznie szacunkowy i informacyjny. Ostateczne rozliczenie będzie następować zgodnie z zasadami określonymi w umowie, w oparciu o rzeczywiste koszty i przyjęty sposób ich proporcjonalnego przypisania do zajmowanej powierzchni.

Pytanie nr 4. Warunki wypowiedzenia umowy przez Najemcę

Projekt umowy na czas oznaczony nie przewiduje możliwości jej jednostronnego wypowiedzenia przez Najemcę z zachowaniem okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn, jednocześnie nakładając karę umowną w wysokości 3-miesięcznego czynszu brutto za wcześniejsze rozwiązanie kontraktu

Pytanie nr 4.1

Czy w celu zachowania równości stron kontraktowych Organizator dopuszcza wprowadzenie zapisu umożliwiającego Najemcy wypowiedzenie umowy z ważnych przyczyn ekonomicznych lub losowych, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, bez naliczania kary umownej określonej w § 11 ust. 1 lit. a?

Odpowiedź 4.1.

Organizator nie przewiduje wprowadzenia do projektu umowy dodatkowego postanowienia umożliwiającego Najemcy jednostronne wypowiedzenie umowy z ważnych przyczyn ekonomicznych lub losowych z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia bez konsekwencji przewidzianych w projekcie umowy. Umowa zostanie zawarta na podstawie wzoru stanowiącego załącznik do Regulaminu konkursu. Przyjęcie odmiennego rozwiązania na etapie postępowania mogłoby prowadzić do zmiany warunków konkursu i naruszenia zasady równego traktowania Oferentów.

Pytanie nr 5.**Wysokość, katalog oraz jednostronność kar umownych**

Zapisy § 11 projektu umowy nakładają na Najemcę niezwykle dotkliwe i kaskadowe kary finansowe (np. aż 20% miesięcznego czynszu brutto za każdy pojedynczy przypadek nienależytego wykonania umowy oraz 1000 zł za każdy dzień zwłoki z ubezpieczeniem), przy jednoczesnym braku analogicznych zabezpieczeń i kar dla Najemcy w przypadku niewywiązywania się ze zobowiązań przez Uniwersytet. Konstrukcja ta stawia strony w rażącej dysproporcji

Pytanie 5.1:

Czy Organizator przewiduje wprowadzenie procedury upominawczej przed naliczeniem kary z § 11 ust. 1 lit. b (np. pisemne wezwanie do usunięcia uchybień w terminie 3 dni), tak aby jednorazowe, drobne błędy operacyjne lub losowe opóźnienia dostawców nie skutkowały natychmiastowym nakładaniem kar rzędu kilku tysięcy złotych?

Odpowiedź 5.1.

Organizator nie przewiduje zmiany projektu umowy poprzez wprowadzenie obligatoryjnej procedury upominawczej poprzedzającej naliczenie każdej kary umownej. Kary umowne mają na celu zabezpieczenie prawidłowego, ciągłego i zgodnego z umową świadczenia usług gastronomicznych na rzecz społeczności Wydziału. Jednocześnie ewentualne naruszenia będą oceniane z uwzględnieniem ich charakteru, skali oraz wpływu na realizację umowy. W przypadkach, w których usunięcie uchybienia będzie możliwe i zasadne, Wynajmujący może wezwać Najemcę do jego niezwłocznego usunięcia.

Pytanie 5.2:

Czy limit sumy kar umownych określony w § 11 ust. 10 na poziomie aż 300% rocznego czynszu brutto może zostać obniżony do standardowego poziomu rynkowego (np. maksymalnie do wysokości kaucji zabezpieczającej, tj. 2-miesięcznego czynszu), aby zapobiec całkowitej utracie płynności finansowej przedsiębiorstwa?

Odpowiedź 5.2.

Organizator nie przewiduje obniżenia limitu kar umownych określonego w projekcie umowy do wysokości kaucji zabezpieczającej. Limit kar umownych wskazany w projekcie umowy stanowi maksymalny poziom odpowiedzialności z tego tytułu i nie oznacza automatycznego naliczania kar w tej wysokości. Kaucja zabezpieczająca pełni odrębną funkcję i nie wyczerpuje interesu Wynajmującego w należyтым wykonaniu umowy, w szczególności w zakresie ciągłości prowadzenia działalności gastronomicznej, bezpieczeństwa sanitarnego, jakości usług oraz ochrony mienia Uniwersytetu.

Pytanie 5.3.

Czy w ramach zachowania symetrii kontraktowej umowa zostanie uzupełniona o kary umowne na rzecz Najemcy, np. w sytuacji, gdy Uniwersytet odetnie dostawę mediów z własnej winy, uniemożliwiająca prowadzenie działalności i generując straty po stronie przedsiębiorcy?

Odpowiedź 5.3.

Organizator nie przewiduje uzupełnienia projektu umowy o dodatkowe kary umowne należne Najemcy od Uniwersytetu Warszawskiego. Nie wyłącza to ogólnych zasad odpowiedzialności stron wynikających



z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz z postanowień umowy. Ewentualne przypadki uniemożliwienia korzystania z lokalu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego będą rozpatrywane zgodnie z umową oraz właściwymi przepisami prawa.

D Z I E K A N


prof. dr hab. Grzegorz Karasiewicz

.....
(Podpis Organizatora)

