

Odpowiedzi na pytania zawarte w zestawie nr 3.

Pytanie 1

Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający dopuszcza wspólne złożenie oferty przez Dzierżawców, w celu spełnienia wymagań postępowania?

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza wspólne złożenie oferty przez Dzierżawców, w celu spełnienia wymagań postępowania.

Pytanie 2

Prosimy o doprecyzowanie, czy w celu wykazania zdolności finansowej, Dzierżawca może przedstawić potwierdzenie posiadania środków w wymaganej kwocie przez jedynego akcjonariusza spółki (Dzierżawcy) z jednoczesnym zagwarantowaniem finansowania inwestycji przez tego akcjonariusza?

Odpowiedź: Tak

Pytanie 3

Czy Zamawiający dopuszcza inne formy wpłaty wadium niż w pieniądzu?

Odpowiedź: Tak

Pytanie 4

Czy wykonawca w chwili podpisania umowy będzie znał wartość robót budowlanych, które są określone w umowie jako koszty budowy parkingu?

Odpowiedź: Nie

Pytanie 5

Jeżeli w trakcie realizacji prac budowlanych pojawią się roboty dodatkowe nie przewidziane pierwotnym kosztorysem robót, to kto poniesie te koszty?

Odpowiedź: Koszt robót dodatkowych wchodzi w koszty całego zadania. Koszty do wysokości deklarowanej w postępowaniu przetargowym ponosi Dzierżawca, a koszty przewyższające deklarowaną przez Dzierżawcę kwotę dofinansowania będzie musiała być pokryta z środków pozyskanych przez Operę.

Pytanie 6

Czy Dzierżawca będzie mógł podać w ofercie maksymalną kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na dzierżawę parkingu i tylko do takiej kwoty być zobowiązany, czy Wyzierżawiający oczekuje, że Dzierżawca weźmie na siebie blankietowo wartość budowy parkingu, nie znając tej wartości, a kwota ta, niewiadoma w momencie składania oferty, będzie rozliczana z zadeklarowanym czynszem miesięcznym? Innymi słowy, czy Dzierżawca ma przyjąć na siebie nie znaną w chwili składania ofert wartość robót budowlanych dla budowy parkingu, czy będzie mógł wskazać w ofercie maksymalną wartość, którą zamierza/może przeznaczyć jako zapłata czynszu „z góry”?

Odpowiedź: Dzierżawca wskazuje w swojej ofercie maksymalną wartość, którą zamierza/może przeznaczyć jako zapłata czynszu „z góry”.

Pytanie 7

Czy zamawiający może zrezygnować z obowiązku zapłaty przez Dzierżawcę podatku od nieruchomości?

Odpowiedź: Zamawiający nie może zrezygnować z obowiązku zapłaty przez Dzierżawcę podatku od nieruchomości.

Pytanie 8

Czy Wydzierżawiający przewiduje jakąkolwiek formę zabezpieczenia wpłaconych przez Dzierżawcę zaliczek na czynsz dzierżawny np. hipotekę, poddanie się egzekucji itp.

Odpowiedź: Oczekujemy propozycji do negocjacji

Pytanie 9

Czy Wydzierżawiający przewiduje jakąkolwiek formę odszkodowania dla Dzierżawcy, w przypadku kiedy parking nie będzie mógł działać z powodów niezależnych od dzierżawcy np. remonty dróg itp., czy w takiej sytuacji dzierżawca będzie mógł liczyć na wydłużenie okresu dzierżawy.?

Odpowiedź: Wydzierżawiający nie może brać odpowiedzialności za okoliczności które od niego nie zależą. Wydłużenie okresu dzierżawy jest możliwe. Podstawą tego jest niemożność czerpania pożytków z dzierżawy parkingu.

Pytanie 10

Dla jakiego fragmentu wykonanej inwestycji Dzierżawca będzie ponosił koszty energii elektrycznej i innych mediów?

Odpowiedź: Koszty za energię elektryczną będą naliczone zgodnie z zapisami załącznika do Umowy. Dzierżawca będzie miał możliwość zamontowania na własny koszt podliczników energii elektrycznej.

Pytanie 11

Czy w par. 2 pkt 2 podana kwota to netto czy brutto?

Odpowiedź: Wartość która będzie wpisana w treść § 2 ust. 2 nie jest związana z podatkiem VAT. Wartość ta będzie rozliczona zgodnie z § 3 ust. 7 projektu Umowy.

Pytanie 12

Jeżeli Wydzierżawiający rozlicza podatek VAT strukturą, to prosimy o podanie aktualnego oraz prognozowanego wskaźnika proporcji VAT (prewskaźnika VAT) za bieżący oraz przyszłe okresy sprawozdawcze aż do czasu zakończenia inwestycji.

Odpowiedź: w 2022 r. – 5%. Wartość wskaźnika proporcji jest wyliczany corocznie na podstawie danych księgowych i podlega akceptacji przez Urząd Skarbowy. Z tego względu nie możemy podać prognozowanego wskaźnika na lata kolejne. W świetle zapisów proponowanej umowy nie ma to znaczenia.

Pytania zadane na projekcie umowy.

Dot. § 2 ust. 1

Czy Zamawiający potwierdza, że "Infrastruktura Techniczna" poza klasyczną definicją (energetyka, klimatyzacja, wod-kan) obejmować będzie:

1. system parkingowy, z kasami, szlabanami, kamerami LPR;
2. system kamer CCTV zainstalowanych w kluczowych miejscach parkingu służących bezpieczeństwu;
3. system informacyjny na zewnątrz parkingu i wewnątrz z oznaczeniami miejsc i informacją: wolne/zajęte;
4. nagłośnienie przywoławcze i rozgłoszeniowe;
5. stronę www do rezerwacji i sprzedaży abonamentów;
6. system ładowania samochodów elektrycznych, o których mowa w dalszej części umowy ?

Dzierżawca powinien mieć wpływ na wybór systemów opisanych powyżej, a nawet na ich zakup we własnym zakresie z potrąceniem wydatków na ten cen z abonamentów miesięcznych.

Właściwy dobór systemów jest przedmiotem know-how operatora zarządzającego i ma znaczący wpływ na jakość świadczonych usług dla użytkowników oraz koszty eksploatacji.

Odpowiedź: Potwierdzamy, że przekazywana infrastruktura techniczna obejmuje wszystkie elementy wymienione w zapytaniu poza pozycją 5 „stronę www do rezerwacji i sprzedaży abonamentów;”.

Dot. § 2 ust. 1

Czy Zamawiający potwierdza, że "droga dojazdowa" będzie ujęta w projekcie organizacji ruchu dla parkingu ?

Czy przygotowanie organizacji ruchu na parkingu jest po stronie Wydierżawiającego? Czy też będzie to wykonane ze środków Wydierżawiającego ale na podstawie koncepcji opracowanej przez Dzierżawcę ?

Odpowiedź:

Droga dojazdowa o której jest mowa w § 2 ust. 1 jest drogą na obszarze Opery. Droga dojazdowa którą od ul Focha jest ul. Karmelicką objęta jest zarządem tak jak wszystkie ulice Bydgoszczy. w zarządzie ZDMiKP Bydgoszcz.

Organizacja ruchu wynika z rozwiązań projektowych. Jeżeli jest potrzeba dodatkowego opracowania to ten problem jest do uzupełnienia po stronie Dzierżawcy.

Dot. § 2 ust. 5

Wnosimy o wprowadzenie zapisu w umowie, określającego przerwy (przynajmniej 1 raz w roku) na konserwację i ewentualną wymianę systemu parkingowego co 10 lat (14 dni).

Odpowiedź:

Zagadnienie przerw winno być ujęte w Regulaminie parkingu. W sprawie wymiany systemu parkingowego zostanie dodany w § 8 ust. 3.

Dot. § 2 ust. 7

Czy Zamawiający przewiduje przygotowanie kodyfikacji wizualnej parkingu zgodnej z "Brand book" przez Dzierżawcę powinno być po stronie Dzierżawcy z potrąceniem tych kosztów z abonamentu miesięcznego. - Dzierżawca może umieścić charakterystyczne elementy kodyfikacji wizualnej Opery w oznaczeniach pionowych (ściany, oznaczenia wejść, logotypy) oraz poziomych (pas drogi, miejsca postojowe).

Czy Dzierżawca będzie mógł oznaczyć parking zgodnie ze swoimi standardami?

Znaki, logo firmy, naprowadzanie na miejsca?

Odpowiedź:

Zmiany wizualizacji będą mogły być dokonane, po uzgodnieniu szczegółów z Wydierżawiającym na koszt Dzierżawcy.

Dot. § 3 ust. 1

Realizatorem inwestycji jest Wydierżawiający, natomiast czy Zamawiający potwierdza, że w zakresie rozwiązań szeroko rozumianego systemu parkingowego (jego specyfikacji funkcjonalnej oraz konfiguracji sprzęto softwarowej) prawo decydowania będzie mieć Dzierżawca - od tego zależą nie tylko koszty na zakup systemów, ale także model przychodów i kosztów miesięcznych (materiały eksploatacyjne, konserwacja, utrzymanie gwarancji, up-grady etc.)

Odpowiedź:

Tak w ramach zapisów umownych.

Dot. § 3 ust. 2

Czy Zamawiający potwierdza, że wymagania dla szeroko rozumianych systemów parkingowych i Infrastruktury Technicznej związanej z prowadzoną działalnością parkingu będzie wskazywać Dzierżawca, który będzie zarządzał parkingiem?

Odpowiedź:

Tak w ramach zapisów umownych.

Dot. § 3 ust. 5 lit. a), c) i e)**Odpowiedź:**

Te elementy są niezbędnymi elementami robót budowlano-montażowych i wchodzi w zakres kosztów inwestycyjnych.

Dot. § 3 ust. 8

Ponieważ wg par 4 pkt 2 Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za niedotrzymanie terminu - dlatego musimy dopisać zabezpieczenie, że wypłata zaliczek powinna być uzależniona od zrealizowania kolejnych etapów i harmonogramu prac budowlanych. Tym bardziej, że

Dzierżawca nie ma żadnego przełożenia na Wykonawcę robót budowlano-montażowych, więc powinniśmy skorelować wypłatę zaliczek z terminowością prac.

Odpowiedź: Zagadnienie do uzgodnienia na etapie negocjacji.

Dot. § 4 ust. 2

Wnosimy o dodanie zapisu, zabezpieczającego interesy Dzierżawcy w przypadku nie przekazania Parkingu w ustalonym terminie, z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego (a np. związanego w brakiem wykonania prac budowlanych przez ich wykonawcę). Aktualna treść Umowy stanowi, że w takim przypadku Dzierżawcy nie przysługuje zwrot zaliczek, w przypadku odstąpienia od Umowy - wnosimy o negocjacje w tym zakresie.

Odpowiedź: Zagadnienie do uzgodnienia na etapie negocjacji.

Dot. § 4 ust. 4

Czy Zamawiający potwierdza, że w takim przypadku, w terminie 7 dni nastąpi zwrot wpłaconych zaliczek wraz z odsetkami ustawowymi?

Odpowiedź: Zagadnienie do uzgodnienia na etapie negocjacji.

Dot. § 7 ust. 1 lit b)

W jakim charakterze ma wystąpić Dzierżawca podczas odbiorów wykonawcy robót budowlanych (czy to inna umowa niż na wykonanie robót budowlano-montażowych)?

Czy Dzierżawca ma prawo wniesienia uwag, które będą respektowane przez Wykonawcę robót budowlanych jeśli Dzierżawca nie jest stroną Umowy na wykonanie tych prac ?

Wówczas Wydierżawiający musi zagwarantować, że uwagi i zalecenia Dzierżawcy podczas Odbioru powinny być respektowane jak jego samego.

Odpowiedź: Jako doradca Wydierżawiającego bez prawa do decyzji.

Dot. § 7 ust. 1 lit i)

Czy bezpieczeństwo to tylko wykupione ubezpieczenie, czy są też inne wymagania dotyczące zatrudnienia koncesjonowanej firmy ochroniarskiej lub personelu ?

Odpowiedź: Bezpieczeństwo w tym punkcie należy rozumieć szeroko, a nie tylko wykupienie ubezpieczenia.

Dot. § 7 ust. 1 lit j)

Czy Dzierżawca ma wpływ na wybór dostawcy wind, czy technologii parkingowej ? - Wybór konkretnego producenta ma wpływ na późniejsze koszty konserwacji i serwisu, i muszą być uwzględnione w modelu P&L Dzierżawcy.

Odpowiedź: Windy zakupi wykonawca robót budowlano-montażowych zgodnie z zapisami projektu.

Dot. § 7 ust. 2 lit a)

Co z kosztami energii dla systemu do ładowania samochodów elektrycznych, o którym mowa w Załączniku nr 1, pkt 1.1.

Kto go zbuduje i będzie płacił wszelkie koszty eksploatacyjne, operacyjne i koszty energii z nim związane ?

Odpowiedź: Stacje ładowania pojazdów zostaną w Umowie wyłączone z zakresu obowiązków Wydierżawiającego a wpływy z ładowania samochodów będą wpływami Dzierżawcy.

Dot. § 7 ust. 2 lit f)

Wnosimy o zmianę zapisu umowy w ten sposób, że podatek będzie płatny przez Wydierżawiającego, jako właściciela nieruchomości.

Koszt Administracji - czy będą dedykowani pracownicy po stronie Wydierżawiającego realizujący zadania na rzecz Dzierżawcy ? Co jest objęte zakresem innym niż księgowość ?

Odpowiedź: Wydierżawiający nie przewiduje przejęcie na siebie wydatków od nieruchomości w części określonej w załączniku nr 1 do projektu umowy. Projekt postanowień umownych oraz załącznik nr 1 do umowy określa wszystkie zobowiązania w zakresie administracji i księgowości realizowane przez Operę na rzecz Dzierżawcy.

Dot. § 7 ust. 3 lit e)

Prosimy o doprecyzowanie zapisu w ten sposób, że np. - miejsca powinny być do dyspozycji Dyrekcji codziennie w godzinach 8-18.

Jeśli miałyby być dostępne 24/7 przez 365 dni w roku, to oznacza wyłączenie tych miejsc z zarabiania na rotacji i na abonamentach.

Odpowiedź: Podtrzymujemy ten zapis ale w negocjacjach może on być zmodyfikowany.

Dot. § 9 ust. 1 lit b)

Jeśli Dzierżawca ma być odpowiedzialny to ponownie pytamy - kto wybiera windy i szeroko rozumianą technologię parkingową ? - Dzierżawca, czy Wydzierżawiający ?

Odpowiedź: Windy oraz technologie parkingowe określone w dokumentacji budowlanej zakupu wykonawca robót budowlano-montażowych.

Dot. § 9 ust. 1

Wniosek o dopisanie punktu f)

f) zapewnić na potrzeby działalności Dzierżawcy pomieszczenie wraz z niezbędnym sanitariatem oraz podłączeniami do sieci elektrycznej oraz teletechnicznej zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie wyjazdu z parkingu, które będzie wykorzystywane na biuro obsługi parkingu.

Odpowiedź: Projekt nie przewiduje oddzielnego pomieszczenia dla Dzierżawcy i chyba nie ma takiej potrzeby, Przecież na parkingu nie będą przebywali w sposób ciągły pracownicy Dzierżawcy.

Dot. § 10 ust. 5

Dla uniknięcia wątpliwości, prosimy o doprecyzowanie, że są to przesłanki wypowiedzenia Umowy, z przyczyn po stronie Wydzierżawiającego i Dzierżawcy przysługują uprawnienia, wynikające z treści par. 12, ust. 3 Umowy/proporcjonalny zwrot wpłaconych zaliczek.

Odpowiedź: Taka jest właśnie treść § 12 ust. 3.

Dot. § 11 ust. 1

Czy jeśli w okresie dzierżawy nastąpiły ulepszenia i zmiany technologii parkingowej (włączając to w up-grade lub zakup nowego systemu) wobec pierwotnej konfiguracji, którą przejął Dzierżawca od Wydzierżawiającego, to czy one też podlegają zwrotowi ?

Odpowiedź: Zmiany są dokonywane za zgodą Wydzierżawiającego i stają się po wygaśnięciu Umowy elementem stałego wyposażenia podlegającego zwrotowi Wydzierżawiającemu.

Pytający w treści umowy zaznaczył jej fragmenty bez dodatkowych zapytań . Problemy które nasuwają się w związku z tymi zaznaczeniami, mogą być przedmiotem przyszłych negocjacji.

Pełnomocnik
ds. rozbudowy Opery
mgr inż. Wojciech Bartczak

02 SIE. 2022