

2.

Pytania:

1. Czy na Parkingu będzie zainstalowany (1) system kontroli dostępu (inny niż parkingowy), (2) system antywłamaniowy, (3) System Sygnalizacji Włamania i Napadu? Według projektu umowy Dzierżawca miałby partycypować w kosztach utrzymania tych systemów.

Odpowiedź:

W zał. nr 1 do proponowanego projektu umowy w pkt. 1.4 niewłaściwie opisano instalacje które będą w konserwacji grupy eksploatacyjnej.

W obszarze parkingu nie zaprojektowano SKD (inny niż parkingowy).

Systemy SKD i SSWiN są zamontowane w przejściach na granicy parkingu oraz kręgu pierwszego i czwartego, a także w klatkach schodowych parkingu.

Konserwacją tych systemów nie będzie obciążany Wydzierżawiający.

Do zakresu będącego odpowiedzialnością Wydzierżawiającego zostanie dopisany SSWiN bramy wjazdowej na parking.

Do zakresu będącego odpowiedzialności Wydzierżawiającego zostanie dopisany cały system kanalizacji deszczowej w obrębie parkingu wraz osadnikiem, separatorem odpadów ropopochodnych, a także pompownią ścieków P3 oraz pompownią zlokalizowaną w pom. -3/25.

Wydzierżawiający podczas prowadzonych negocjacji wniesie o dokonanie zmian we wzajemnych zobowiązaniach co zawarte jest w końcowej treści odpowiedzi na niniejsze pytania.

3. W odpowiedzi na pytanie z zestawu 1 dot. załącznika nr 3, pyt. 7 napisali Państwo, że roczne koszty osobowe grupy eksploatacyjnej Wydzierżawiającego wynosiły w 2021 roku 364 tys. zł.

Odpowiedź:

Są to roczne koszty osobowe związane z wynagrodzeniami pracowników grupy eksploatacyjnej wraz z kosztami towarzyszącymi płacom.

- a. Czy są to koszty, które uwzględniały również takie systemy Opery, które nie będą uwzględniane przy rozliczaniu kosztów związanych z Parkingiem (np. utrzymanie urządzeń scenicznych, itp.) ?

Odpowiedź:

Do kosztów którymi będzie obciążany Wydzierżawiający nie będą włączane żadne instalacje i systemy które nie służą obsłudze parkingu (np. utrzymanie urządzeń scenicznych, itp.)

- b. Czy jest to kwota netto?
- c. Czy koszty te zawierają obowiązkowe wymagane prawem przeglądy systemów takie jak system wentylacji i oddymiania, system ppoż, budowlany, SAP, OSO, hydrantów, głównych wyłączników prądu, gaśnic, ROPów itd.?

Odpowiedź: Tak w zakresie instalacji zabudowanych poza tymi które zostały wyłączone z zakresu obowiązków grupy eksploatacyjnej.

4.

Zabezpieczenie i konserwacja gaśnic, kocy gaśniczych, węży strażackich i innego sprzętu przeciwpożarowego nie będącego elementami związanymi z budynkiem pozostanie w zakresie odpowiedzialności Wydierżawiającego w ramach zapisu § 7 ust. 1 lit. m).

Wydierżawiający podczas prowadzonych negocjacji wniesie o dokonanie zmian we wzajemnych zobowiązaniach co zawarte jest w końcowej treści odpowiedzi na niniejsze pytania.

- d. Czy grupa eksploatacyjna Wydierżawiającego będzie dostępna dla Dzierżawcy w taki sposób, że Dzierżawca będzie mógł zgłaszać zapotrzebowanie na naprawy i konserwację urządzeń będących w utrzymaniu grupy eksploatacyjnej? Czy Dzierżawca będzie w jakiś sposób stroną dla grupy eksploatacyjnej i będzie mógł wymagać pewnych działań w określonych terminach?

Odpowiedź:

Stroną dla Dzierżawcy będzie Wynajmujący (Opera).

3. Czy na Parkingu będzie zainstalowana instalacja tryskaczowa? Brak jest wzmianki w dokumentach o systemie gaszenia pożaru.

Odpowiedź:Tak

4. Czy w przypadku uszkodzeń/awarii infrastruktury technicznej w przedmiocie najmu, naprawy będą realizowane przez grupę eksploatacyjną (np. wymiana uszkodzonych czujek, wymiana opraw oświetleniowych, naprawa separatora, pomp sanitarnych itd.) ?

Odpowiedź:Tak wg. aktualnie opublikowanej wersji Ogłoszenia.

Wydierżawiający podczas prowadzonych negocjacji wniesie o dokonanie zmian we wzajemnych zobowiązaniach co zawarte jest w końcowej treści odpowiedzi na niniejsze pytania.

5. W projekcie Umowy (§7.2.c) wskazują Państwo, że grupa eksploatacyjna Wydierżawiającego będzie realizować bieżący nadzór i konserwację urządzeń technicznych. Czy w skład tych działań wchodzi również obowiązkowe wymagane prawem przeglądy systemów (takie jak system wentylacji i oddymiania, system ppoż, budowlany, SAP, OSO, hydrantów, głównych wyłączników prądu, gaśnic, ROPów, itd.)?

Odpowiedź:Tak wg. aktualnie opublikowanej wersji Ogłoszenia.

Wydierżawiający podczas prowadzonych negocjacji wniesie o dokonanie zmian we wzajemnych zobowiązaniach co zawarte jest w końcowej treści odpowiedzi na niniejsze pytania.

6. Prosimy o wskazanie na mapie czym jest droga dojazdowa do parkingu wskazana w §2 pkt 1 Umowy. W odpowiedzi na pytania napisali Państwo, że dołączają Państwo rysunek 1.2 - szczegółowe zagospodarowanie terenu,

5.

jednak nie został on dołączony do dokumentów przetargowych na żadnym etapie.

Odpowiedź:Wjazd na parking od strony ul. Karmelickiej jest pokazany na zał. nr 1. Rysunek 1.2 jest częścią dokumentacji.

7. Prosimy o doprecyzowanie czym jest "przedmiot dzierżawy" gdyż pojęcie to używane jest w treści Umowy a niewyjaśnione/niezdefiniowane w początkowej części Umowy. Czy przedmiot dzierżawy jest tożsamy z opisanym w §1 pkt "Parkingiem", czy jest to pojęcie szersze/węższe?

Odpowiedź:Przedmiot dzierżawy został opisany w § 2 ust. 1 i 2 projektowanych postanowień umownych.

8. Prosimy o wskazanie dokładnego obszaru przedmiotu dzierżawy, gdyż w naszej ocenie rzuty załączone do postępowania są niekompletne. Chodzi szczególnie o granicę przedmiotu dzierżawy przy wjeździe do parkingu oraz miejsce połączenia parkingu na poziomie -1 z istniejącym budynkiem Opery.

Odpowiedź:Opis zawarty w § 2 ust. 1 i 2 projektowanych postanowień umownych wyczerpująco określa obszar przedmiotu dzierżawy.

9. Zgodnie z odpowiedzią z zestawu 1 dot. obliczania kosztów energii elektrycznej zwracamy się o udostępnienie dokumentacji umożliwiającej obliczenie mocy zainstalowanych urządzeń elektrycznych.

Odpowiedź:Zapraszamy do wizyty w Operze Nova i zapoznanie się z dokumentacją projektową. Ponadto dokumentacja jest udostępniona w BIP Opery pod adresem:

<http://www.bip.operanova.lo.pl/index.php?app=przetargi&nid=810&y=O&status=2>

10. Prosimy o informację jakiego producenta system parkingowy został przewidziany do zainstalowania na parkingu, bądź alternatywnie o udostępnienie opisu i wymogów technicznych co do tego systemu, które stanowią podstawę do wyceny tego elementu pracu budowlanych przez generalnego wykonawcę IV kręgu i parkingu.

Odpowiedź:Zapraszamy do wizyty w Operze Nova i zapoznanie się z dokumentacją projektową. Dokumentacja jest udostępniona w BIP Opery pod adresem:

<http://www.bip.operanova.lo.pl/index.php?app=przetargi&nid=810&y=O&status=2>

11. Czy ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy o którym mowa w §7 lit I Umowy powinno obejmować częściowe elementy systemów połączonych z Operą jak np. poszczególne oświetlenie awaryjne wraz z sygnalizatorami, poszczególne kamery CCTV, OSO, czy czujki dymowe, których centrale, serwery i sterowanie jest poza parkingiem? Czy Wdzierżawiający ubezpieczy te elementy na własną rękę jako całość? Jeśli odpowiedź na powyższe jest



6.

twierdząca to prosimy o informacje jakie elementy powinien ubezpieczyć Dzierżawca.

Odpowiedź: Ubezpieczenie ma obejmować budynek parkingu i instalacje wewnętrzne w obszarze przedmiotu dzierżawy.

12. Obowiązek Dzierżawcy, o którym mowa w §7 lit m Umowy jest jednocześnie realizowany w zakresie bieżącego nadzoru i konserwacji grupy eksploatacyjnej Wydierżawiającego. Za jakie działania zatem jest odpowiedzialny Dzierżawca?

Odpowiedź: Dzierżawca zobowiązany będzie do spełnienia wymagań wynikających we wskazanej ustawie w zakresie objętych obszarem dzierżawy bez zobowiązań za które odpowiada Wydierżawiający.

Wydierżawiający podczas prowadzonych negocjacji wniesie o dokonanie zmian we wzajemnych zobowiązaniach co zawarte jest w końcowej treści odpowiedzi na niniejsze pytania.

13. Czy Dzierżawca będzie mógł korzystać z umowy na wywóz śmieci zawartej przez Wydierżawiającego, ponosząc wspólnie koszty tych usług? Jeśli nie, to czy na parkingu przewidziane jest pomieszczenie na kontenery w ramach umowy Dzierżawcy na wywóz śmieci, którą miałby zawrzeć?

Odpowiedź: Przy wjeździe na teren od ulicy Focha jest wydzielone zasieki na usytuowanie kontenera na śmieci który zostanie Dzierżawcy udostępniony.

14. Czy stację ładowania zostaną przekazane Dzierżawcy z przeprowadzonym odbiorem UOT dla ogólnodostępnych stacji ładowania?

Odpowiedź: Tak.

Propozycje zmian do treści przyszłej umowy, które Wydierżawiający wniesie podczas negocjacji.

1. Zmienić treść pkt. c) w ust. 1 w § 7 projektu umowy na treść następującą:

"zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu Wydierżawiającemu, jego służbom oraz innym podmiotom, działającym na rzecz lub w imieniu Wydierżawiającego do sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych mediów, przebiegających przez przedmiot dzierżawy;"

2. Zmienić treść pkt. j) w ust. 1 w § 7 projektu umowy na treść następującą:

"pokrywania wszelkich wydatków i opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy związanych z konserwacją, naprawami, remontami, wywozem



śmieci i nieczystości, ochroną, zużywaną energią elektryczną i oraz wykorzystywanymi innymi mediami;

3. Zmienić treść pkt. m) w ust. 1 w § 7 projektu umowy na treść następującą:

"zapewnienia na przedmiocie dzierżawy, na własny koszt i ryzyko, spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz rozporządzenia MSWiA ustawy z dnia 7 czerwca 2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz dokonywania wszelkich przewidzianych prawem czynności związanych z tą ochroną. Zabezpieczenie i konserwacja gaśnic, kocy gaśniczych, węży strażackich i innego sprzętu przeciwpożarowego nie będącego elementami związanymi z budynkiem;"

4. Zmienić treść pkt. a) w ust. 2 w § 7 projektu umowy na treść następującą:

"energii elektrycznej na oświetlenie, zasilanie wentylatorów, central wentylacyjnych, systemów bezpieczeństwa przeciwpożarowego, antywłamaniowego, nadzoru telewizyjnego a także części kosztów na remonty i konserwacje głównej rozdzielni elektrycznej, transformatorów, agregatu zasilania awaryjnego, systemu BMS zlokalizowanych w gmachu operowym, poza Parkingiem;"

5. Dopisać za ust. 3 w § 13 projektu umowy ust. 4 o następującej treści:

"Ewentualne przyszłe spory wynikające w związku z realizacją niniejszej umowy będą przed skierowaniem na drogę sądową rozwiązywane polubownie w duchu intencji, które przyświecały w spisywaniu niniejszej umowy."

Uzasadnienie:

Proponowane zmiany upraszczają wzajemną odpowiedzialność. Dzierżawca będzie w całości odpowiedzialny i zobowiązany do pokrywania wszelkich wydatków i opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, a tym samym będzie w pełni "gospodarzem" na terenie Parkingu.

Pełnomocnik
ds. rozbudowy Opery 16.08.2022
mgr inż. Wojciech Bartczak