



WOJEWÓDZTWO
KUJAWSKO-POMORSKIE



Bydgoszcz, 31.08.2022 r.

W związku z ogłoszeniem przetargiem na **dzierżawę dwupoziomowego parkingu podziemnego przy Operze Nova w Bydgoszczy** wpłynęły następujące pytania/wnioski:

- 1) Czy Wyzierżawiający zlecił zewnętrznemu ekspertowi ustalenie średniorynkowej wartości miesięcznego czynszu dzierżawnego zgodni z Częścią V. pkt 2 Zaktualizowanego Ogłoszenia z dnia 05 sierpnia 2022 roku? W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę o podanie ustalonej wartości.

Odpowiedź: Wyzierżawiający rozważy pozyskanie od zewnętrznego eksperta średniorynkowej wartości miesięcznego czynszu. Wyzierżawiający jest w posiadaniu opracowania, które wskazuje na przewidywane stawki czynszu, których jednak nie będzie ujawniał.

- 2) Prosimy o wyjaśnienie kwestii poruszonych w Części VI. pkt 2.6 lit. b) Zaktualizowanego Ogłoszenia w zw. z częścią VI pkt 2.12. oraz Części II. pkt 7. i 9. tegoż Zaktualizowanego Ogłoszenia, tj. czy Wyzierżawiający:
 - a) wymaga od oferenta wskazania wszelkich proponowanych zmian do wzoru umowy dzierżawy na etapie składania oferty, tj. w treści samej oferty, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej, w jakiej formie powinny zostać wskazane proponowane zmiany;
czy też Wyzierżawiający
 - b) przewiduje późniejsze prowadzenie negocjacji w celu ustalenia ostatecznej treści umowy dzierżawy, tj. po zaproszeniu wybranych oferentów do negocjacji uzupełniających?

Równocześnie, wobec wątpliwości interpretacyjnej prosimy o wskazanie czy niezłożenie propozycji zmiany warunków umowy dzierżawy wyklucza składanie takich propozycji, a także czy dostosowanie złożonej propozycji zmian na etapie określanym jako „negocjacje celem uściślenia warunków przetargu” jest dopuszczalne (Część VI. pkt 2.12. Zaktualizowanego Ogłoszenia)?

Odpowiedź: Wyzierżawiający oczekuje, aby oferent przystępujący do drugiego etapu postępowania przetargowego, w nawiązaniu do zaproponowanej w załączniku nr 3a do Ogłoszenia treści UMOWY DZIERŻAWY PRZYSZŁEGO PARKINGU DWUPOZIOMOWEGO, przedstawił w formie pisemnej proponowane zmiany do treści umowy.

Przedstawione propozycje zmiany treści umowy zgodnie z pkt.2.12 Działu VI Ogłoszenia będą przedmiotem negocjacji.

Przedstawienie propozycji zmiany warunków umowy dzierżawy jest warunkiem wymaganym przy przystąpieniu do przetargu. Przedstawione propozycje mają na celu przygotowanie się Wyzierżawiającego do negocjacji i nie wykluczają możliwości modyfikacji złożonych przez oferenta propozycji.

- 3) Co Wydzierżawiający rozumie pod pojęciem nieprzystąpienia do zawarcia Umowy dzierżawy zgodnie z Częścią VI. pkt 3.5. Zaktualizowanego Ogłoszenia? W szczególności proszę o wskazanie:
- czy Wydzierżawiający przewiduje przedział czasowy na prowadzenie negocjacji w celu uściślenia warunków przetargu, a jeżeli tak, to jaki jest to okres;
 - czy nieosiągnięcie porozumienia co do uściślenia warunków przetargu pomiędzy Wydzierżawiającym a ostatecznie wybranym oferentem jest traktowane jako nieprzystąpienie do zawarcia Umowy dzierżawy i będzie skutkowało odstąpieniem od zawarcia umowy oraz zatrzymaniem wadium przez Wydzierżawiającego?

Odpowiedź: Wydzierżawiający przewiduje przedział czasowy na prowadzenie negocjacji zgodny z terminem związania ofertą wskazany w odpowiedzi na pytanie nr 7 niniejszego zestawu pytań. Nie osiągnięcie końcowego porozumienia w prowadzonych negocjacjach nie będzie skutkowało zatrzymaniem wadium.

- 4) Czy w nawiązaniu do Par. 7 pkt 3 lit. b) Obowiązki Dzierżawcy, Dzierżawca ma pełną swobodę w ustalaniu stawek opłat oraz wprowadzaniu zmian opłat parkingowych ?

Odpowiedź: Dzierżawca zachowa pełną swobodę w ustalaniu stawek opłat oraz wprowadzania zmian opłat parkingowych z zastrzeżeniami zawartymi w dziale IV punkty od 2 do 4 Ogłoszenia oraz w § 7 ust. 3 lit b) projektu Umowy .

- 5) Wydzierżawiający w Aktualizacji Ogłoszenia o Przetargu z dn. 5 sierpnia 2022 roku nie naniósł w treści propozycji Umowy i Załącznikach wszystkich poprawek wynikających z udzielonych wcześniej odpowiedzi. Czy Wydzierżawiający uwzględni w ostatecznej wersji Umowy i Załącznikach swoje odpowiedzi, które były udzielone oferentom przed datą Aktualizacji Ogłoszenia w dn. 5 sierpnia br. ?

Odpowiedź: Na tym etapie postępowania nie możemy jednoznacznie potwierdzić uwzględnienia wszystkich propozycji oraz ustaleń omawianych w pierwszym etapie postępowania przetargowego. Wydzierżawiający w trakcie prowadzonych negocjacji drugiego etapu postępowania odniesie się do wszystkich propozycji oferenta.

- 6) Ponieważ Aktualizacja Ogłoszenia o Przetargu z dn. 5 sierpnia 2022r zawiera sporo niejasności, to czy Wydzierżawiający uwzględni w ostatecznej wersji Umowy i Załącznikach swoje odpowiedzi na zadane pytanie, które były lub będą udzielone oferentom po dacie 5 sierpnia br. ?

Odpowiedź: Ostateczna wersja umowy zostanie ustalona w negocjacjach.

- 7) Prosimy o wskazanie terminu ważności oferty ?

Odpowiedź: Termin związania ofertą mija 3 stycznia 2023 r. tj. 120 dni od dnia składania ofert.

- 8) W nawiązaniu do Rozdz. V pkt 5 Ogłoszenia o przetargu

Czy to oznacza, że Wydzierżawiający zamierza udokumentować wpłacone zaliczki fakturami z naliczonym VAT (którego Dzierżawca nie będzie mógł odliczyć ani też uznać jako koszt podatkowy) a następnie wartość netto tych faktur przyjąć jako sumę zaliczek, która następnie będzie rozliczana z miesięcznymi czynszami netto, które również będą udokumentowane fakturami VAT ?



Odpowiedź: Z uwagi na różne możliwości rozwiązań w tym zakresie sprawa zostanie uregulowana w konkretnych zapisach umowy.

9) W nawiązaniu do odpowiedzi Wydzierżawiającego nr 22 z dokumentu „Pyt. 1”, jak poniżej:

22. Uwaga ogólna. Mając na uwadze fakt, że postanowienia umowy do chwili przekazania przedmiotu dzierżawy przewidują możliwość odstąpienia od umowy przez Dzierżawcę, a na skutek złożenia oświadczenia o odstąpieniu umowa zostaje uznana za niezawartą i istnieje obowiązek zwrotu wzajemnie otrzymanych świadczeń, to Dzierżawca oczekuje zabezpieczenia roszczenia o zwrot wpłaconych zaliczek poprzez:
- ustanowienie przez Opera Nova hipoteki umownej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze BY1B/00230718/4;
 - złożenie przez Opera Nova oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego;

Odpowiedź:

To zostanie ustalone na etapie negocjacji.

Prosimy o konkretną odpowiedź – czy Wydzierżawiający wyraża zgodę na uzupełnienie Umowy o powyższy zapis w tej lub podobnej, oddającej sens, edycji i będzie to tylko formalność dokonana w następnej fazie postępowania, tj. na etapie negocjacji? – Czy też „ustalenie na etapie negocjacji” oznacza, że Wydzierżawiający może nie zgodzić się na zaproponowany zapis dotyczący zabezpieczeń roszczeń?

Odpowiedź: Oferent zgodnie z Rozdz. VI pkt. 2.6.lt b) Ogłoszenia może zgłosić propozycje modyfikacji proponowanych warunków umowy. Propozycje zgłaszane do warunków umowy zostaną ustalone na etapie negocjacji.

10) W nawiązaniu Załącznik nr 1 do Umowy oraz braku odpowiedzi na pytanie dotyczące samego faktu ponoszenia przez Dzierżawcę 2/3 kosztów odprowadzenia wód opadowych:


1.2. Z tytułu zużywanej wody oraz opłat za odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnych.

W części parkingowej poza zamontowanymi dwoma zlewami w pomieszczeniach technicznych -3/25 oraz -2/44 nie ma instalacji i przyborów wodociągowych. Koszt odprowadzania wód opadowych wyliczony będzie jako 2/3 kosztów, którymi będzie obciążany Wydzierżawiający przez MWiK na działce, na której jest usytuowany parking podziemny.

Prosimy o podanie tych kosztów? Jeśli nie są obecnie ponoszone, to prosimy o podanie estymowanych kosztów, które podlegać będą podziałowi wg wskazanego współczynnika?

Odpowiedź: W 2022 r. z tytułu odprowadzania wód opadowych z działek nr 12 i 13 Opera Nova ma łącznie wnieść opłatę w wysokości 20.364,52 zł. Opłata składa się z części wód odprowadzanych z dachu gmachu operowego oraz z nawierzchni utwardzonych. Można dla przybliżenia dodać, że działka nr 12 na której jest usytuowany garaż ma powierzchnię 4358 m², a działka nr 13 na której jest zlokalizowany gmach operowy oraz nawierzchnie wokół niego ma powierzchnię 1.4111 m².



DYREKTOR

Małgorzata Figas