

Gdańsk, dnia 26.02.2024r

PYTANIA I ODPOWIEDZI

w postępowaniu konkursowym na wybór Operatora usług parkingowych w ramach zadania p.n. „Parking Oliwa”

Pytania/odpowiedzi zestaw 4

Par 3 pkt 3 Regulaminu Konkursu:

Pytanie 1 : prosimy o zmianę brzmienia zapisu na następujący „W terminie nie dłuższym, niż 6 (sześć) miesięcy, licząc od dnia uzyskania niezbędnych zgód i pozwoleń, operator zobowiązany jest...”

Odpowiedź : Brak akceptacji na proponowane zmiany.

Par 3 pkt 11 Regulaminu Konkursu

Pytanie 2: czy wystarczającym będzie opracowanie wykonane przez operatora?

Odpowiedź: Organizator Konkursu potwierdza, że wystarczające będzie opracowanie zrealizowane przez Operatora.

Par 3 pkt 11 oraz 14 Regulaminu Konkursu

Pytanie 3: czy Zamawiający wyraża zgodę na wycięcie kilku drzew, aby umożliwić wjazd pojazdów od strony ulicy Karwieńskiej? Operator pragnie zwrócić uwagę, iż biorąc pod uwagę planowany czas zakończenia konkursu, ewentualna wycinka i wykonanie wszystkich prac w wymaganym terminie może nie być możliwe z uwagi na okres lęgowy ptaków.

Odpowiedź: Sposób przystosowania przestrzeni objętej Konkursem dla potrzeb prowadzenia planowanej działalności gospodarczej, w tym zasady organizacji ruchu i komunikacji winny być przedstawione przez Operatora w koncepcji zagospodarowania powierzchni objętej konkursem oraz świadczenia usług parkingowych w obrębie przedmiotu dzierżawy, która podlegać będzie ocenie. Intencją Organizatora jest zachowanie dotychczasowego drzewostanu oraz w miarę możliwości jego zwiększenie. Organizator nie wyklucza jednak wyrażenia zgody na wycinkę kilku drzew – o ile powyższe okaże się niezbędne dla potrzeb organizacji i funkcjonowania Parkingu Oliwa, przy czym wszelkie czynności zrealizować należy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Organizator nie wyklucza także możliwości zapewnienia dojazdu w obręb przestrzeni objętej konkursem za pośrednictwem sąsiadującego parkingu. Należy jednak wówczas zapewnić co najmniej pieszy dostęp osobom korzystających z Parkingu Oliwa bezpośrednio od strony dzielnicy Oliwa, albowiem planowany parking ma zabezpieczać potrzeby zarówno ogrodu zoologicznego jak i dzielnicy.

Par 4 pkt 8 Regulaminu Konkursu

Pytanie 4 : prosimy o zmianę zapisu na „Operator niezwłocznie po przekazaniu mu przedmiotu dzierżawy nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozpoczęcia działalności zapewni odbiór...”

Odpowiedź: Organizator wyraża zgodę na proponowaną zmianę.

Postanowieniom par 4 pkt 8 Regulaminu nadaje się następującą treść:

„Operator niezwłocznie po przekazaniu mu przedmiotu dzierżawy nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni **od dnia rozpoczęcia działalności** zapewni odbiór wytworzonych w ramach prowadzonej działalności, odpadów, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 13 września 1996 r. utrzymania czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519, z 2023 r. późn. zm.) oraz Uchwałą nr XVII/423/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie Regulaminu utrzymania czystości porządku na terenie miasta Gdańska oraz innymi aktami prawnym regulującymi zagospodarowanie odpadów”.

Par 4 pkt 11 Regulaminu Konkursu

Pytanie 5 : prosimy o doprecyzowanie, że chodzi tylko o teren dzierżawy. Operator nie ma prawa w ingerencji w tereny przyległe.

Odpowiedź: Organizator Konkursu wyjaśnia, iż obowiązki objęte niniejszym postanowieniem dotyczą terenu objętego dzierżawą oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie – np. wjazd na parking, strefa ogrodzenia etc.

Par 4 pkt 16 Regulaminu Konkursu

Pytanie 6 : Prosimy o doprecyzowanie, iż operator nie będzie odpowiedzialny za wykonanie instalacji zasilania do wspomnianych urządzeń.

Odpowiedź: Organizator Konkursu potwierdza, że Operator nie jest odpowiedzialny za wykonanie instalacji zasilania do urządzeń vendingowych.

Par 4 pkt 18 Regulaminu Konkursu

Pytanie 7 : Czy zamawiający dopuszcza, aby operator płacił czynsz minimalny niższy w okresie październik – kwiecień i wyższy w okresie maj – wrzesień, w takiej formie, aby jego sumy stanowiły wymagany minimalny czynsz roczny?

Odpowiedź: Organizator Konkursu akceptuje możliwość podziału czynszu minimalnego na okresy październik – kwiecień oraz maj – wrzesień, w ten sposób aby ich łączna wartość w wymiarze rocznym stanowiła wymagany czynsz minimalny. Powyższy podział nastąpi na wniosek Operatora.

Par 4 pkt 19 Regulaminu Konkursu

Pytanie 8: prosimy o usunięcie, Operator nie jest w stanie płacić czynszu nie prowadząc działalności

Odpowiedź: Brak akceptacji na zmianę.

Warunki korzystania z nieruchomości Gminy Miasta Gdańska określa Zarządzenie Prezydent Miasta Gdańska z dnia 05.07.2022 roku (nr 1264/22) w myśl którego „*W okresie trwania inwestycji realizowanej ze środków dzierżawcy, czynsz dzierżawny może być obniżony o 50 % na czas nie dłuższy niż 1 rok, licząc od dnia zawarcia umowy*”.

Par 9 pkt 1 b Regulaminu Konkursu

Pytanie 9: prosimy o potwierdzenie, że czynsz minimalny dotyczy tylko miejsc postojowych, a nie terenów zielonych oraz dróg dojazdowych i manewrowych.

Odpowiedź: Czynsz minimalny dotyczy całej powierzchni objętej przedmiotem Umowy dzierżawy, a zatem nie tylko miejsc postojowych.

Organizator Konkursu dodatkowo wskazuje, iż zasady dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Gminy Miasta Gdańska określa Zarządzenie Prezydent Miasta Gdańska z dnia 05.07.2022 roku (nr 1264/22).

Par 9 pkt 2 C 7 Regulaminu Konkursu

Pytanie 10: Co Zamawiający rozumie poprzez zawarty zapis? Operator umożliwi parkowanie takich pojazdów, jednakże nie posiada żadnej wiedzy na temat stanu infrastruktury zasilającej do ewentualnych stacji ładowania. Operator dopuszcza możliwość instalacji takich urządzeń, ale w ramach oddzielnych ustaleń.

Odpowiedź: Jednym z kryteriów oceny oferty jest przedłożenie propozycji w zakresie takiego zagospodarowania przestrzeni objętej konkursem aby umożliwić parkowanie ładowanie pojazdów elektrycznych.

Par 4 pkt 1 Umowy

Pytanie 11: prosimy o usunięcie zapisu „... wymogów przeciwpożarowych w tym odporności na ogień..”

Odpowiedź: Brak akceptacji na proponowane zmiany.

Organizator Konkursu wyjaśnia, iż Operator winien zastosować urządzenia które w możliwie najwyższym stopniu będą odporne na ogień, celem zapewnienia bezpieczeństwa osobom korzystającym z Parkingu oraz otoczeniu.

Par 4 pkt 3 Umowy.

Pytanie 12: prosimy o usunięcie w całości , Operator nie będzie przekazywał urządzeń systemu parkingowego, a poczynione inwestycje związane z dostosowaniem gruntu zostaną własnością Zamawiającego poprzez niemożliwość ich zabrania. Dodatkowo, aby uniknąć nadmiernych kosztów Operator zamierza je amortyzować przez okres 10 lat.

Odpowiedź: Postanowieniom Par 4 pkt 3 Umowy nadaje się następującą treść:

„Po upływie okresu pięciu lat liczonych od dnia zawarcia Umowy dzierżawy, Wyzierżawiający nabędzie nieodpłatnie własność zainstalowanych przez Operatora w obrębie Przedmiotu Dzierżawy urządzeń infrastruktury technicznej oraz pozostałych elementów małej architektury i zieleni.

Powyższe nie dotyczy urządzeń systemu parkingowego”.

Organizator wskazuje, że umowa zostaje zawarta na okres 5 (pięciu) lat z ewentualną możliwością jej przedłużenia na dalszy czas oznaczony (5 lat).

Par 5 pkt 10 i 11 Umowy

Pytanie 13: prosimy o usunięcie określenia „bezpośrednim otoczeniu” oraz „terenów przyległych” – operator nie posiada praw do ingerowania w takowe.

Odpowiedź: Brak akceptacji na proponowane zmiany.

Par 5 pkt 12 Umowy

Pytanie14: Prosimy o dopisanie „O ile są niezbędne do prowadzenia działalności”

Odpowiedź: Brak akceptacji na zmianę.

Organizator Konkursu potwierdza, że zawarcie umów dostawy wody/ energii i innych mediów nie jest obligatoryjne, a jedynie wedle potrzeb Operatora. Przy czym w przypadku pojawienia się takiej potrzeby, wszelkie umowy na własny rachunek i własnym staraniem zawrze Operator.

Par 5 pkt 15 Umowy

Pytanie 15: prosimy o zmianę zapisu na „Operator niezwłocznie po przekazaniu mu przedmiotu dzierżawy nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozpoczęcia działalności zapewni odbiór..”

Odpowiedź: Postanowieniom par 5 pkt 15 Umowy nadaje się następującą treść:

„Operator niezwłocznie po przekazaniu mu przedmiotu dzierżawy nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozpoczęcia działalności zapewni odbiór wytworzonych w ramach prowadzonej działalności, odpadów, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 13 września 1996 r. utrzymania czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519, z 2023 r. późn. zm.) oraz Uchwałą nr XVII/423/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie Regulaminu utrzymania czystości porządku na terenie miasta Gdańska oraz innymi aktami prawnym regulującymi zagospodarowanie odpadów”.

Par 5 pkt 23 Umowy

Pytanie 16: prosimy o wskazanie rocznej wysokości podatku.

Odpowiedź: Stosownie do par 1 ust 1 lit a Uchwały nr LXIX/1764/23 Rady Miasta Gdańska z dnia 26.10.2023 roku, roczna stawka podatku od nieruchomości wynosić będzie 1,34 zł. od 1 m². powierzchni.

Par 7 pkt 4 Umowy

Pytanie 17: parkometry nie są kasami fiskalnymi, prosimy o zmianę na „dokumenty źródłowe z systemu parkingowego”

Odpowiedź: Postanowieniom par 7 pkt 4 Umowy nadaje się następującą treść:

„Operator w terminie do 5. dnia następującego po miesiącu w którym dokonano odczytów z parkometrów (bądź innych urządzeń fiskalnych) przekaze Wydzierżawiającemu wszelkie **dokumenty źródłowe z systemu parkingowego** (tj. raporty, paragony, faktury itp.) celem udokumentowania rzeczywistego przychodu osiągniętego z tytułu pobieranych świadczeń z tytułu usług parkingowych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy (w tym opłaty parkingowe za bilety, opłaty dodatkowe, abonamenty). Wydzierżawiający zastrzega sobie uprawnienie do przeprowadzenia audytu dokumentacji Operatora na podstawie, której ustalany jest przychód Operatora z Przedmiotu Dzierżawy, zarówno samodzielnie jak również przez podmiot profesjonalnie wykonujący usługi audytorskie. Wydzierżawiający zastrzega uprawnienia do określania formy oraz sposobu przekazywania danych, w tym w szczególności ich porządkowania czy grupowania”.

Pytanie 18: prosimy o zmianę zapisów dotyczących kar na poniższe:

- 1. Wydzierżawiający uprawniony jest do naliczania kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych okoliczności:**
 - 1) 500 zł. (słownie: pięćset złotych, 00/100) za każdy dzień zwłoki co do terminu o którym mowa w § 4 ust 1 Umowy, w przystosowaniu Przedmiotu dzierżawy do świadczenia usług parkingowych na zasadach określonych Umową, Regulaminem Konkursu oraz Ofertą,
 - 2) 500 zł. (słownie: pięćset złotych, 00/100) za każdy dzień zwłoki co do terminu o którym mowa w § 4 ust 7 Umowy w rozpoczęciu przez Operatora w obrębie Przedmiotu dzierżawy świadczenia usług parkingowych na zasadach określonych Umową, Regulaminem Konkursu oraz Ofertą,
 - 3) 500 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania się Operatora lub osób od niego zależnych (pracowników, zleceniobiorców itd.) do obowiązujących w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym lub w Przedmiocie Dzierżawy regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP.
 - 4) 100 zł. (słownie: sto złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek naruszenia zasad utrzymania porządku oraz czystości w obrębie Przedmiotu Dzierżawy na zasadach określonych Umową, w tym w szczególności z tytułu stwierdzenia zalegania śmieci, braku odśnieżenia, braku koszenia itp.
 - 5) 500 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek naruszenia przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w Gminie, Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Gdańska lub innych aktów prawa regulujących kwestie zagospodarowania odpadów;

- 6) 25 000 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania zakazu umieszczania reklam, szyldów oraz oznaczeń Operatora w obrębie Przedmiotu Dzierżawy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego;
- 7) 200 zł (słownie: dwieście złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu raportu fiskalnego za dany miesiąc lub innych wiarygodnych dokumentów księgowych pozwalających określić uzyskany przez Operatora przychód;
- 8) 1000 (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień trwania umowy dzierżawy w okresie od maja do września, w dniach w których dostęp do GOZ jest nieograniczony dla odwiedzających, w którym wystąpiła całkowita przerwa w świadczeniu usług parkingowych z przyczyn zawinionych przez dzierżawcę.
- 9) 1000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień korzystania przez operatora z przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z Umową i/lub Regulaminem konkursu.
- 10) 1000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień świadczenia usług parkingowych w obrębie przedmiotu dzierżawy z naruszeniem postanowień Umowy i/lub Regulaminu konkursu bądź oferty.
- 11) Operator zapłaci wydzierżawiającemu kare umowna w wysokości 70 000 z (siedemdziesiąt tysięcy złotych 00/100) w przypadku rozwiązania Umowy dzierżawy w trybie § 16 umowy na skutek okoliczności obciążających Operatora.

Odpowiedź: Brak akceptacji zmian w zakresie kar umownych.

Pytanie 19: Par 16 pkt 5 Umowy – prosimy o usunięcie

Odpowiedź: Brak akceptacji na proponowaną zmianę.

Dyrektor Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego
Emilia Salach