

Gdańsk, dnia 27.02.2024r

PYTANIA I ODPOWIEDZI

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

Pytania/odpowiedzi zestaw 5

Par 5 ust. 23 Umowy oraz Par 4 ust. 2 pkt 22 Regulaminu Konkursu

Pytanie 1 i 6 - „Operator obowiązany jest do ponoszenia ciężaru publicznoprawnego w postaci obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości od przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych” - Wnosimy o informację jak kształtowała się stawka w roku poprzednim. Informacja ta jest niezbędna w celu skalkulowania oferty.

Prosimy o informację, jaki jest przewidywany koszt roczny podatku od nieruchomości, bądź jeśli Zamawiający nie posiada informacji za rok 2024, wnosimy o poranie kwoty z lat 2022-2023.

Odpowiedź - Organizator Konkursu informuje, iż stosownie do par 1 ust 1 lit a Uchwały Rady Miasta Gdańska z dnia 26.10.2023 roku, nr LXIX/1764/23, roczna stawka podatku od nieruchomości objętej konkursem wynosić będzie 1,34 zł. od 1 m2. powierzchni.

Par 2 ust 8 Regulaminu Konkursu

Pytanie 2 - Prosimy o potwierdzenie, iż umowa z Dzierżawcą zostanie podpisana na okres 5 lat i w rozumieniu tego punktu będzie mogła być odnowiona na kolejny okres?

Odpowiedź - Organizator Konkursu informuje, że Umowa zostaje zawarta na okres 5 (pięciu) lat z możliwością jej wydłużenia na dalszy czas oznaczony 5 (pięciu) lat. Zastrzega się, że wydłużenie nie następuje automatycznie, a wymagać będzie zgody obojga Stron Umowy.

Par 3 ust 1 Regulaminu Konkursu

Pytanie 3 - Czy Zamawiający dysponuje projektem dodatkowych nasadzeń jakie ma wykonać Dzierżawca? Jakiej ilości w sztukach i rodzaju drzew i krzewów ma wykonać Dzierżawca? Prosimy o podanie w rozbiciu na lata czy na całość trwania umowy. Powyższe dane pozwolą odpowiednio przygotować kalkulację w oparciu o zestawienie ilościowe

Odpowiedź - Organizator Konkursu nie dysponuje projektem nasadzeń.

Działania o charakterze proekologicznym, w tym zabezpieczenie oraz zwiększenia nasadzeń drzew i krzewów w obrębie przedmiotu dzierżawy, (w tym także terminy realizacji tychże czynności) należy przedstawić w koncepcji zagospodarowania powierzchni objętej konkursem oraz świadczenia usług parkingowych w obrębie przedmiotu dzierżawy. Powyższe stanowi kryterium oceny koncepcji (pkt 6).

Par 4 ust 1 lit g Regulaminu Konkursu

Pytanie 4 - Czy Zamawiający zaakceptuje, aby system parkingowy zainstalowany na dzierżawionym terenie były to parkomaty?

Odpowiedź - Zaprezentowanego sposób pobierania opłat parkingowych należy przedstawić w koncepcji zagospodarowania powierzchni objętej konkursem oraz świadczenia usług parkingowych w obrębie przedmiotu dzierżawy. Powyższe stanowi kryterium oceny koncepcji (pkt 4).

Organizator akceptuje sposób pobierania opłat za pośrednictwem systemu parkingowego.

Par 4 ust 2 pkt 14 Regulaminu Konkursu

Pytanie 5 - Prosimy o poranie wymiarów tablic informacyjnych jakie Operator/Dzierżawca będzie zobligowany zamontować. Prosimy o potwierdzenie, iż powyższe tablice będą musiały zostać zamontowane na terenie dzierżawionego terenu?

Odpowiedź - Przyjęty dobór infrastruktury (oznaczeń, urządzeń i obiektów tymczasowych) mających celu należyte świadczenie usług parkingowych) winien być zaprezentowany w koncepcji zagospodarowania powierzchni objętej konkursem oraz świadczenia usług parkingowych w obrębie przedmiotu dzierżawy. Powyższe stanowi kryterium oceny koncepcji (pkt 3). Tablice należy posadzić w obrębie przedmiotu dzierżawy. Organizator nie określił szczegółowych wymiarów tablic, wskazując jedynie, że wszelkie komunikaty dotyczące świadczenia usług parkingowych, w tym w szczególności wynikające z należnych opłat parkingowych mają być sformułowane w sposób czytelny oraz przejrzysty. Dodatkowo ich treść powinna obejmować co najmniej Regulamin Parkingu oraz Cennik usług i inne należności pobierane od użytkowników Parkingu. Wszelkie komunikaty oraz oznaczenia sporządzane będą co najmniej w języku polskim oraz angielskim.

Par 7 ust 4 Umowy dzierżawy

Pytanie 7 - Prosimy o potwierdzenie, iż do przychodu ze świadczeń usług parkingowych wlicza się: utarg z pakomatów (bilon, karta, BLIK), sprzedanych abonamentów, aplikacji mobilnej oraz wpłaconych dobrowolnych opłat dodatkowych za brak biletu parkingowego

Odpowiedź - Organizator Konkursu potwierdza, że do przychodu ze świadczeń usług parkingowych wlicza się wszelkie środki, jakie Operator pobierze od użytkowników z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w obrębie przedmiotu dzierżawy. Są to m.in. utarg z przyjętego systemu opłat parkingowych (np. bilon, karta, BLIK w parkometrach, bądź innych urządzeniach), abonamenty, aplikacje mobilne, opłaty dodatkowe a także za pośrednictwem wszelkich innych środków/metod płatności jakie pojawia się w trakcie realizacji Umowy.

Pytania (9- 11) do Ogłoszenia konkursu ofert

Pytanie 9 - Prosimy o podanie obrotów uzyskanych z parkingu z podziałem na miesiące za cały 2023 r.

Pytanie 10 - Jaka jest obecnie stawka procentowa czynszu zmiennego oraz jaka jest obecnie stawka czynszu dzierżawnego za 1m² z obecnym Operatorem/Dzierżawcą?

Pytanie 11- Jakież są obecnie stawki opłat na parkingu z podziałem na samochody osobowe, autobusy, abonamenty, bilety dzienne/dobowe?

Kto decyduje o stawkach opłat na dzierżawionym terenie oraz czy mogą być zmieniane każdego roku np. o wskaźnik GUS?

Odpowiedź - Organizator Konkursu informuje, iż w obrębie przestrzeni objętej konkursem nie była dotychczas prowadzona działalność gospodarcza, w tym nie świadczone usługi parkingowych. Celem Konkursu jest wybór oferenta, który w pierwszej kolejności z własnych środków zagospodaruje nieruchomość objętą postępowaniem, a kolejno rozpocznie w niej działalność na zasadach określonych Umową oraz Regulaminem.

Wysokość opłat z tytułu świadczonych usług przez Operatora w obrębie przestrzeni objętej Konkursem wymagać będzie uprzedniej akceptacji ze strony Organizatora Konkursu. Powyższe

dotyczy także ewentualnych zmian stawek. Organizator nie planuje zmian stawek o wskaźnik inflacji GUS każdego kolejnego roku kalendarzowego.

Par 5 ust 4 Regulaminu Konkursu

Pytanie 12 - W związku ze znaczną kwotą, wykonawca wnosi o dopuszczenie gwarancji bankowych oraz gwarancji ubezpieczeniowych, jako formy zabezpieczenia wadium. Stosowanie gwarancji ubezpieczeniowych i bankowych stanowi powszechną praktykę przy postępowaniach przetargowych i konkursowych. Określenie sposobu wnoszenia wadium jedynie w pieniądzu w dużym stopniu ogranicza konkurencję.

Odpowiedź - Organizator wyraża zgodę na zmianę Regulaminu poprzez dopuszczenie gwarancji bankowych oraz ubezpieczeniowych jako formy zabezpieczenia wadium.

Postanowieniom par 5 ust 4 Regulaminu Konkursu nadaje się następującą treść:

Niezależnie od wymogów o których mowa powyżej, warunkiem udziału w postępowaniu jest wpłata wadium w wysokości 200 000,00 zł. (dwieście tysięcy złotych) na rachunek Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego 15 1240 1268 1111 0010 3859 7586 w terminie do dnia o którym mowa w § 7 ust 1 Regulaminu konkursu, przy czym decyduje data zaksięgowania środków na rachunku Organizatora konkursu. **Organizator dopuszcza możliwość zabezpieczenia wadium w postaci gwarancji bankowej udzielonej przez bank krajowy lub gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez krajowy zakład ubezpieczeń w wysokości 200 000 zł. (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100), której ważność jest dłuższa o co najmniej 7 dni kalendarzowych od terminu związania Ofertą, przy czym gwarancja taka będzie nieodwołalna, bezwarunkowa i płatna na pierwsze żądanie Organizatora Konkursu.**

Par 8 Zabezpieczenie

Pytanie 13 - Wykonawca zwraca uwagę na bardzo wysoką kwotę zabezpieczenia czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń, niewspółmierną do wartości zamówienia oraz miesięcznego czynszu.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że obecnie na rynku ubezpieczeniowym nie ma możliwości uzyskania gwarancji kaucyjnych, gdyż towarzystwa ubezpieczeniowe nie oferują takich produktów (duża ilość roszczeń w okresie pandemii Covid19), a gwarancje bankowe i tak wiążą się z koniecznością wpłaty do banku kaucji niejednokrotnie przekraczającej wartość kaucji pierwotnej. W praktyce oznacza to dla wykonawcy konieczność „zamrożenia” środków w wysokości 500.000zł na długi okres.

Biorąc pod uwagę inne środki zabezpieczające interes Zamawiającego, w postaci np. kar umownych, wykonawca wnosi o określenie zabezpieczenia na kwotę równą trzykrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy, co jest bardzo często stosowaną praktykę rynkową.

Odpowiedź - Organizator Konkursu nie wyraża zgody na zmniejszenie wartości przyjętego Zabezpieczenia.

Dyrektor Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego
Emilia Salach