

Gdańsk, dnia 20.03.2025 roku

## PYTANIA I ODPOWIEDZI (ZESTAW IV)

Dotyczy: Zapytania ofertowego numer 5 Gminy Miasta Gdańska – Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z dnia 06.03.2025 roku dla zadania pod nazwą: „Wybór Operatora Sprzedaży Pamiątek w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym”.

### Pytanie nr 1:

w nawiązaniu do prowadzonego postępowania - zapytania ofertowego nr 5 Gminy Miasta Gdańska-Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z dnia 06.03.2025 roku dla zadania pod nazwa: „Wybór Operatora Sprzedaży Pamiątek w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym” (dalej „zapytanie ofertowe nr 2”), a także okoliczności jego organizacji, zwracam się z niniejszym pismem wskazując, co następuje.

Zgodnie z informacjami opublikowanymi na stronie internetowej Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, 23 stycznia 2025 roku sporządzono Zapytanie ofertowe nr 1 Gminy Miasta Gdańska - Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z dnia 23.01.2025 roku dla zadania pod nazwa: „Wybór Operatora Sprzedaży Pamiątek w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym” (dalej „zapytanie ofertowe nr 1”). Następnie, pismem z dnia 3 marca 2025 roku, zawiadomiono o odwołaniu rzeczonego postępowania, powołując się na pkt 10 zapytania ofertowego nr 1, wedle którego możliwe jest odwołanie postępowania bez podania przyczyn.

Mając na uwadze niewielki odstęp czasowy pomiędzy rozpoczęciem obu ww. postępowania przede wszystkim niemal identyczna treść obu zapytań (zdają się one bowiem różnić wyłącznie tym, że w treści zapytania ofertowego nr 2 termin wskazany w pkt 5 lit. b został skrócony od 2 miesiące), niezrozumiałe jest, dlaczego doszło do odwołania pierwszego postępowania, skoro - jak wynika z treści opublikowanego zestawu II pytań i odpowiedzi z dnia 18 marca 2025 roku - Zamawiający otrzymał wówczas spełniającą wymagania formalne ofertę.

Również w treści ww. zestawu pytań i odpowiedzi wskazano, że przy formułowaniu zapytania ofertowego nr 2 nie dokonano szacowania łącznej wartości umowy. Powyższe budzi wątpliwości, jako że przeprowadzenie rzeczonego szacowania wydaje się konieczne, aby ustalić formę organizacji postępowania, w szczególności, czy zastosowanie powinny znaleźć przepisy dot. zamówień publicznych (zwłaszcza ustawy Prawo zamówień publicznych). Już z samej treści przywołanej odpowiedzi można przypuszczać, że przede wszystkim wartość zapytania ofertowego nr 2 przekroczy 130.000 zł., skoro umowa zawarta ma zostać na 3 lata. Przyjmując wskazane w odpowiedzi na pytanie wartości powierzchni dzierżawy oraz minimalne stawki czynszu dzierżawy, wyliczyć można, że wartość zapytania wynosić może nie mniej niż 129.780 zł. ( $76 \text{ m}^2 + 27 \text{ m}^2 = 103 \text{ m}^2$ ,  $103 \text{ m}^2 \times 35 \text{ zł/m}^2 = 3.605 \text{ zł}$ .  $3.605 \text{ zł} \times 36 \text{ miesięcy} = 129.780 \text{ zł}$ ), przy czym zostanie ona jeszcze powiększona o „procent od obrotu w wymiarze 10%”. Trudno wyobrazić sobie, aby przez 3 lata procent ten miał nie uzyskać wysokości, wskutek której dojdzie do przekroczenia łącznej kwoty 130.000 zł.

Konieczna jest zatem weryfikacji, czy postępowanie objęte zapytaniem ofertowym nr 2 nie powinno toczyć się w formie uregulowanej przez Prawo zamówień publicznych.

Ostatnim, istotnym zagadnieniem, jest sprawdzenie, czy treść zapytania ofertowego nr 2 odpowiada przepisom prawa, w szczególności Prawa budowlanego - zwłaszcza w odniesieniu do pkt 5 lit. b zapytania ofertowego nr 2 („Planowany termin przystosowania nieruchomości dla potrzeb rozpoczęcia

działalności gospodarczej w obrębie dzierzawionej przestrzeni, oraz podjęcie działalności handlowej, na zasadach określonych w niniejszym postępowaniu: 01.05.2025 r.”).

W zapytaniu ofertowym nr 1, tożsamy termin wskazano na „01.07.2025 r.”.

Zachodzi poważna wątpliwość, czy zgodnie z przepisami prawa, zwłaszcza przywołanego Prawa budowlanego, wybrany Operator będzie miał jakakolwiek szanse na wywiązanie się z obowiązków umownych w skróconym terminie, o którym mowa w zapytaniu ofertowym nr 2.

Rozpoczęcie działalności gospodarczej i podjęcie działalności handlowej nastąpić ma przecież w gotowych obiektach budowlanych, których posadowienie na wskazanych w zapytaniu nr 2 nieruchomościach gruntowych, musi zostać poprzedzone dopełnieniem wymaganych formalności, w tym otrzymaniem wszelkich niezbędnych dokumentów (zwłaszcza decyzji administracyjnych lub pozwoleń), bez których niemożliwe i niedopuszczalne byłoby podjęcie czynności w celu posadowienia obiektów budowlanych.

Zachodzi uzasadniona obawa, że przez treść zapytania ofertowego nr 2, wybrany Operator nie będzie miał nawet hipotetycznej możliwości przeprowadzenia niezbędnych czynności w wyznaczonym terminie, jako że jest krótszy niż terminy przewidziane w przepisach prawa na dopełnienie obligatoryjnych formalności związanych z posadowieniem obiektów budowlanych we wskazanych miejscach.

Wobec opisanych kwestii, zwracam się z uprzejmą prośbą o dokonanie weryfikacji poruszonych przeze mnie zagadnień i udzielenie informacji zwrotnej.

### **Odpowiedź:**

Kwestie poruszone w powyższym zapytaniu zostały zawarte w zestawie III pytań i odpowiedzi.

Celem wyeliminowania pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych dokonano zmiany postanowień Zapytania ofertowego.

Zamawiający wyjaśnia, że zapytanie ofertowe numer 5 Gminy Miasta Gdańska – Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z dnia 06.03.2025 roku dla zadania pod nazwą: „Wybór Operatora Sprzedaży Pamiątek w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym” - nie jest prowadzone na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1320 - dalej „Pzp”). Postanowienia ustawy Pzp znajdują zastosowanie tylko wówczas, gdy **określone podmioty gospodarujące środkami publicznymi nabywają na rynku towary i/lub usługi**, a system zamówień publicznych opisuje szczegółowe procedury, według których zamawiający może dokonywać owych zakupów.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest natomiast **dzierżawa nieruchomości** Zamawiającego dla potrzeb zorganizowania punktów sprzedaży pamiątek. Powyższe nie jest objęte przedmiotem ustawy Pzp, a przepisami Kodeksu cywilnego.

Dyrektor  
Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego  
Emilia Salach