

ODPOWIEDZI NA PYTANIA

dotyczy: 04020 - Dzierżawy nieruchomości Parkingu Podziemnego przy Narodowym Forum Muzyki znajdującego się pod pl. Wolości 1 we Wrocławiu w celu prowadzenia parkingu podziemnego

Wydzierżawiający na podstawie pkt VI Ogłoszenia nr 1 z dnia 16.03.2021 udziela odpowiedzi na poniższe pytania:

49. § 2. pkt. 1. Wzoru Umowy

Ponieważ Dzierżawca będzie czerpał korzyści z tytułu szeroko pojętej działalności parkingowej, które nie ogranicza się tylko do pobierania opłat z tytułu parkowania godzinowego czy abonamentów. Parkowanie pojazdu może wiązać się z parkowaniem np. 15-minutowy, z ładowaniem pojazdu i pobieraniem z tego tytułu opłaty, czy rezerwacją miejsc parkingowego z wyprzedzeniem. Powyższe przykłady nie mieszczą się w proponowanym brzmieniu Umowy. Stąd prosimy zmianę zapisu „Korzystanie z Parkingu przez Użytkowników Parkingu odbywać się będzie każdorazowo za opłatą pobieraną przez Dzierżawcę z tytułu parkowania godzinowego lub abonamentem” na „Korzystanie z Parkingu przez Użytkowników Parkingu odbywać się będzie każdorazowo za opłatą pobieraną przez Dzierżawcę z tytułu prowadzonej działalności parkingowej.

Odpowiedź na pytanie 49:

Wydzierżawiający dokonuje zmiany w paragrafie 2 w ust. 1 Umowy w ten sposób, że zdanie drugie otrzymuje nowe brzmienie o treści:

„Korzystanie z Parkingu przez Użytkowników Parkingu odbywać się będzie każdorazowo za opłatą pobieraną przez Dzierżawcę z tytułu parkowania lub innych form działalności parkingowej prowadzonej w ramach Umowy (dalej: „Opłata/Opłaty” lub „Opłata parkingowa/Opłaty parkingowe”).

Ponadto w zdaniu pierwszym zwrot „Wynajmującemu” zastępuje się zwrotem „Wydzierżawiającemu”.

W pozostałym zakresie zapis paragrafu 2 ust. 1 Umowy pozostaje bez zmian.

50. § 5. pkt. 1.c) oraz § 6.pkt. 1.c) Wzoru Umowy Prosimy o wyjaśnienie sposobu obliczania „stopnia zajętości parkingu” oraz zawartości informacji mających być przedstawianych w „miesięcznym raporcie danych dotyczących zajętości”?

Odpowiedź na pytanie 50:

Wydzierżawiający wyjaśnia, iż „stopień zajętości parkingu” należy rozumieć jako procentową zajętości parkingu, która została opisana w odpowiedzi na pytanie nr 4.

Jednocześnie Wydzierżawiający będzie oczekiwał od przyszłego Dzierżawcy propozycji przedstawienia w raporcie danych składających się na obliczenie procentowej zajętości parkingu w danym miesiącu (tabela, wykres etc.), które ostatecznie zostanie uzgodnione między Stronami, przy czym przedstawione dane muszą być opisane w sposób umożliwiający ich zidentyfikowanie przez Wydzierżawiającego.

51. § 6. pkt. 1 Wzoru Umowy

Czy pod pojęciem „sprzedaż usług parkingowych” mieści się także pobieranie opłat za parkowanie samochodów z napędem elektrycznym korzystających z ładowarek? Uważamy, że Umowa powinna przewidywać pobieranie przez Operatora takich opłat.

Odpowiedź na pytanie 51:

Wydierżawiający udzielając odpowiedzi na pytanie nr 49 wprowadził modyfikację zapisów Umowy precyzującą sposób i zasady pobierania opłat przez Dzierżawcę. Jednocześnie Wydierżawiający zgodnie z zapisami pkt. 2 i) dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy” pozostawił Dzierżawcy dowolność w kreowaniu polityki cenowej.

52. § 6. pkt. 2 drugi tiret Wzoru Umowy

Prosimy o usunięcie słowa „(abonamenty)”, ponieważ mogą występować inne rodzaje usług parkingowych które nie będą ewidencjonowane w systemie parkingowym i nie będą to tylko abonamenty (np. ładowanie pojazdów elektrycznych czy rezerwacje), w szczególności, jeżeli operator przyjmie rozwiązanie oparte na parkometrach, których możliwości ewidencjonowania różnego rodzaju usług są bardzo skromne. W takim przypadku ewidencja będzie odbywała się w systemie księgowym.

Odpowiedź na pytanie 52:

Wydierżawiający dokonuje zmiany w paragrafie 6 w ust. 1 Umowy w ten sposób, że wykreśla zwrot „(abonamenty)”.

53. § 2 pkt. 1 Wzoru Umowy

„Wydierżawiający w terminie i na zasadach przewidzianych Umową zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do wyłącznego używania Przedmiot Dzierżawy (dalej również zamiennie Parking) na zasadach określonych niniejszą Umową, a Dzierżawca zobowiązuje się używać Przedmiot Dzierżawy zgodnie z Umową w celu prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na odpłatnym udostępnianiu Parkingu użytkownikom pojazdów korzystających z Parkingu (dalej „Użytkownicy Parkingu”), oraz płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, Opłatę za Media na zasadach określonych w Umowie.(...)”. Wyraz „Wynajmujący” nie znajduje się w definicjach do niniejszej umowy zatem prosimy o zastąpienie go właściwym.

Odpowiedź na pytanie 53:

Wydierżawiający dokonuje zmiany w paragrafie 2 w ust. 1 Umowy w ten sposób, że zdanie drugie otrzymuje nowe brzmienie o treści:

„Korzystanie z Parkingu przez Użytkowników Parkingu odbywać się będzie każdorazowo za opłatą pobieraną przez Dzierżawcę z tytułu parkowania lub innych form działalności parkingowej prowadzonej w ramach Umowy (dalej: „Opłata/Opłaty” lub „Opłata parkingowa/Opłaty parkingowe”)”.

Ponadto w zdaniu pierwszym zwrot „Wynajmującemu” zastępuje się zwrotem „Wydierżawiającemu”.

W pozostałym zakresie zapis paragrafu 2 ust. 1 Umowy pozostaje bez zmian.

54. Prosimy o udostępnienie Książki Obiektu Budowlanego.

Odpowiedź na pytanie 54:

Wydierżawiający informuje, że założenie i prowadzenie odrębnej Książki Obiektu Budowlanego (KOB) będzie leżało w gestii przyszłego Dzierżawcy.

55. Czy do wymiany stacji ładowania samochodów elektrycznych lub postawienia dodatkowych będzie potrzebne pozwolenie na budowę?

Odpowiedź na pytanie 55:

Wydierżawiający wskazuje, że zgodnie z postanowieniami Prawa budowlanego art. 29 ust. 1 - nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy budowa: punktów ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy. Ponadto zgodnie z postanowieniami art.29 ust. 4, nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz

zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie obiektów, o których mowa w ust. 1, pkt. 26 tj. stacji ładowania pojazdów.

56. Czy przedmiot dzierżawy będzie należycie przygotowany, a w szczególności wyczyszczony, pozbawiony awarii i usterek zanim zostanie przekazany Dzierżawcy?

Odpowiedź na pytanie 56:

Wydzierżawiający czyni starania aby obiekt przekazany przyszłemu Dzierżawcy był należycie przygotowany.

57. Czy obowiązek usunięcia usterek i awarii stwierdzonych w Protokole Zdawczo – Odbiorczym sporządzonym w celu przekazania parkingu nowemu Dzierżawcy, będzie leżał po stronie Wydierżawiającego?

Odpowiedź na pytanie 57:

Wydierżawiający wyjaśnia, iż usterki i awarie, które powstały przed przejęciem przez przyszłego Dzierżawcę parkingu poziomnego, będą obciążały Wydierżawiającego.

Wykaz takich usterek i awarii będzie wskazany w Protokole Zdawczo – Odbiorczym.

58. Czy na parkingu jest zainstalowane oświetlenie tradycyjne czy typu LED? Czy Dzierżawca będzie mógł dokonać wymiany na oświetlenie LED?

Odpowiedź na pytanie 58:

Wydierżawiający wyjaśnia, iż na parkingu jest zainstalowane tradycyjne oświetlenie.

Jednocześnie Wydierżawiający informuje, iż dopuszcza wymianę tradycyjnego oświetlenia na oświetlenie LED, przy czym koszty takiej wymiany w całości pokrywa przyszły Dzierżawca.

59. Skoro Zamawiający dopuszcza system parkometrowy, to czy dobrze rozumiemy, że stosowanie systemu rozpoznawania tablic rejestracyjnych nie jest obowiązkowe dla Dzierżawcy, niezależnie od rodzaju systemu stosowanego przez Dzierżawcę do poboru opłat na parkingu?

Odpowiedź na pytanie 59:

Wydierżawiający wyjaśnia, iż stosowanie systemu rozpoznawania tablic rejestracyjnych jest obowiązkowe dla przyszłego Dzierżawcy.

60. Czy podgląd z kamer przemysłowych (CCTV) obejmuje wszystkie elementy istniejącego systemu parkingowego: oba wjazdy, oba wyjazdy i wszystkie sześć kas automatycznych?

Odpowiedź na pytanie 60:

Wydierżawiający informuje, iż schemat rozmieszczenia kamer przemysłowych (CCTV) został wskazany w załączniku nr 3 do dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy”.

Jednocześnie Wydierżawiający wyjaśnia, że nie wszystkie wskazane w pytaniu elementy są objęte systemem CCTV. System CCTV nie obejmuje wszystkich automatów kasowych jak również na wyjeździe z parkingu obecny Operator zamontował dodatkowe kamery we własnym zakresie. Powyższe informacje Wykonawca winien skalkulować w swojej ofercie.

61. Dotyczy pkt. nr 2 z załącznika nr 1 „Opis i zakres dzierżawy”. Prosimy o podanie pełnej nazwy systemu parkingowego oraz jego producenta.

Odpowiedź na pytanie 61:

Wydierżawiający informuje, iż dokumentacja systemu parkingowego wchodzi w skład załącznika nr 3 do dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy”.

62. Dotyczy pkt. nr 2 z załącznika nr 1 „Opis i zakres dzierżawy”. Czy system parkingowy jest kompletny i sprawny technicznie? Czy system parkingowy jest objęty gwarancją producenta, jeśli tak to do kiedy?

Odpowiedź na pytanie 62:

Wydierżawiający informuje, iż system parkingowy jest objęty gwarancją udzieloną przez obecnego Operator parkingu, która upływa w dniu 03.03.2022r.

Z wiedzy posiadanej przez Wydierżawiającego na dzień udzielania odpowiedzi na pytanie, system jest kompletny i sprawny. Stan urządzeń i instalacji składających się na system parkingowy zostanie opisany w Protokole Zdawczo – Odbiorczym.

63. Dotyczy pkt. nr 2 z załącznika nr 1 „Opis i zakres dzierżawy”. Prosimy o podanie pełnej nazwy systemu informacji parkingowej (wskazujący zajętość miejsc) oraz jego producenta.

Odpowiedź na pytanie 63:

Wydierżawiający informuje, iż dokumentacja systemu zajętości parkingowego wchodzi w skład załącznika nr 3 do dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy”.

64. Dotyczy pkt. nr 2 z załącznika nr 1 „Opis i zakres dzierżawy”. Czy system informacji parkingowej jest kompletny i sprawny technicznie? Czy system informacji parkingowej jest objęty gwarancją producenta, jeśli tak to do kiedy?

Odpowiedź na pytanie 64:

Wydierżawiający rozumie, że pytanie dotyczy systemu zajętości miejsc parkingowych.

W związku z powyższym Wydierżawiający informuje, iż system zajętości miejsc parkingowych jest objęty gwarancją udzieloną przez obecnego Operator parkingu, która upływa w dniu 03.03.2022r.

Z wiedzy posiadanej przez Wydierżawiającego na dzień udzielania odpowiedzi na pytanie, system jest kompletny i sprawny. Stan urządzeń i instalacji składających się na system zajętości miejsc parkingowych zostanie opisany w Protokole Zdawczo – Odbiorczym.

65. Dotyczy punktów nr 2 i 3 z załącznika nr 1 „Opis i zakres dzierżawy”.

Prosimy o przedstawienie zestawienia zawierającego wszystkie istotne systemy zainstalowane na parkingu.

Prosimy o podanie następujących danych:

pełnej nazwy systemu,
producenta systemu,
Obecny stan techniczny,
Kompletność,
Czas trwania gwarancji,
Miesięczne koszty utrzymania systemu,

Odpowiedź na pytanie 65:

Patrz odpowiedź na pytanie nr 3, 60, 61, 62, 63, 64.

Jednocześnie Wydierżawiający informuje, że urządzenia i instalacje wymienione w pkt. 3 dokumentu „Opis i zakres dzierżawy” nie są objęte gwarancją z wyjątkiem systemu parkingowego oraz systemu zajętości miejsc parkingowych dla których warunki gwarancji Wydierżawiający opisał w odpowiedziach na pytania nr 62 i 64.

66. Dotyczy punktu nr 3 z załącznika nr 1 „Opis i zakres dzierżawy”. Prosimy o potwierdzenie, że Dzierżawca ma dostarczyć i zainstalować nowe stacje do ładowania samochodów elektrycznych? Dodatkowo prosimy o wyjaśnienie w jaki sposób ma się odbywać proces ładowania samochodów elektrycznych? Czy usługa ta ma być płatna? Jeśli tak to w jaki sposób mają być naliczane i pobierane opłaty od kierowców?

Odpowiedź na pytanie 66:

Wydierżawiający wyjaśnia, iż wymieniane stacje ładowania nie muszą być fabrycznie nowe, jednakże Wydierżawiający wymaga aby stacje ładowania i ich obsługa spełniały wymogi

określone w pkt. 3 dokumentu „Opis i zakres dzierżawy” oraz pkt. 8 f) dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy” jak również wzoru Umowy.

Jednocześnie Wydzierżawiający odsyła do odpowiedzi udzielonej na pytanie nr 15, 49 i 51.

67. Dotyczy punktu nr 2b) z załącznika nr 2 „Obowiązki Dzierżawcy”. Prosimy o potwierdzenie, że Wydzierżawiający wymaga aby płatność za postój na parkingu była możliwa za pomocą 2 metod wymienionych poniżej:

- 1) Bezpośrednio w kasie automatycznej za pomocą monet, banknotów oraz kart płatniczych.
- 2) Za pomocą dedykowanej aplikacji mobilnej zintegrowanej z systemem parkingowym.

Odpowiedź na pytanie 67:

Wydzierżawiający nie potwierdza powyższego. Wydzierżawiający podtrzymuje zapisy pkt 2 b) dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy” i oczekuje aby Dzierżawca zapewnił możliwość płatności w automatach kasowych za pomocą gotówki, kart płatniczych oraz telefonów, natomiast odrębnie należy zapewnić możliwość płatności poprzez aplikację mobilną.

68. Dotyczy punktu nr 2f) z załącznika nr 2 „Obowiązki Dzierżawcy”. Czy Wydzierżawiający wyrazi zgodę na zdalne lub hybrydowe zarządzanie parkingiem i w związku z tym nie będzie wymagał stałej (24h/7dni/365(6)dni) obsługi osobowej na parkingu? Oczywiście przy założeniu, że Dzierżawca zapewni w takiej sytuacji zachowanie najwyższych standardów obsługi technicznej oraz obsługi klienta.

Odpowiedź na pytanie 68:

Wydzierżawiający nie dopuszcza.

69. Dotyczy punktu nr 2 z załącznika nr 2 „Obowiązki Dzierżawcy”. Czy Wydzierżawiający wymaga zapewnienia na parkingu określonej (minimalnej) ilości miejsc abonamentowych? Jeśli tak to ile takich miejsc musi utworzyć i zapewnić Dzierżawca?

Odpowiedź na pytanie 69:

Wydzierżawiający zgodnie z zapisami pkt. 8 i) dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy” wymaga przejęcia przez przyszłego Dzierżawcę obecnie zawartych abonamentów, których ilość określona jest w pkt. 2 dokumentu „Opis i zakres Dzierżawy”. Decyzje co do ewentualnego zwiększania ilości miejsc abonamentowych Wydzierżawiający pozostawia w gestii przyszłego Dzierżawcy.

70. Dotyczy punktu nr 8i) z załącznika nr 2 „Obowiązki Dzierżawcy”. Jaka ilość miejsc parkingowych jest objęta przez obecnie obowiązujące umowy? Jaka jest średnia wartość abonamentu na 1 miejsce postojowe? Czy Dzierżawca będzie miał prawo do zmiany warunków zwartych w obecnie funkcjonujących umowach?

Odpowiedź na pytanie 70:

Patrz odpowiedź na pytanie nr 25.

Jednocześnie Wydzierżawiający wyjaśnia, iż zgodnie z warunkami przetargu w gestii Dzierżawcy jest przeniesienie obecnie obowiązujących umów abonamentowych zgodnie z pkt 8 i) dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy”. Ponadto Wydzierżawiający wskazuje, iż zgodnie z zapisami pkt. 2 i) dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy” Dzierżawca ma dowolność kształtowania cen usług parkingowych.

71. Dotyczy punktu nr 1 a) z załącznika nr 2 „Obowiązki Dzierżawcy”. Prosimy o podanie kwoty podatku od nieruchomości za przedmiot dzierżawy.

Odpowiedź na pytanie 71:

Patrz odpowiedź na pytanie nr 2.

72. Czy Wydzierżawiający dopuszcza możliwość przedłużenia umowy najmu? Jeśli tak to na jaki okres.

Odpowiedź na pytanie 72:

Wydzierżawiający wskazuje, iż przedmiotem postępowania jest dzierżawa, a nie najem. Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, iż wskazał w warunkach postępowania przetargowego oraz w Umowie maksymalny okres dzierżawy.

73. Czy Wydzierżawiający przewiduje przez okres najbliższych 5 lat konieczne do wykonania inwestycje, naprawy lub modernizacje na przedmiocie dzierżawy których koszt miał by ponieść dzierżawca?

Odpowiedź na pytanie 73:

Wydzierżawiający informuje, że od momentu przejęcia parkingu Dzierżawca będzie ponosił wszelkie koszty związane wymianą/naprawą niesprawnych elementów instalacji, jeśli ich awaria nastąpi w okresie dzierżawy. Jednocześnie Wydzierżawiający odsyła do zapisów pkt 7 dokumentu „Obowiązki Dzierżawcy”.

74. Dotyczy punktu nr 7 z załącznika nr 2 „Obowiązki Dzierżawcy”. Prosimy o podanie wysokości wszystkich kosztów związanych z czynnościami eksploatacyjnymi przedmiotu dzierżawy, które ponosił dotychczas ponosił wydzierżawiający.

Odpowiedź na pytanie 74:

Patrz odpowiedź na pytanie nr 3.

75. Dotyczy punktu nr 8 z załącznika nr 2 „Obowiązki Dzierżawcy”. „k) Zapewnienie ścisłej współpracy z Wydziałem Promocji Miasta i Turystyki Urzędu Miejskiego we Wrocławiu celem prowadzenia spójnej polityki wizerunku i promocji parkingu podziemnego. Koszty promocji ponosi Dzierżawca.” Prosimy podać kwotę promocji z roku 2019. (przed korona wirusem)

Odpowiedź na pytanie 75:

Wydzierżawiający informuje, iż dotychczasowe działania promocyjne były prowadzone w sposób nie generujący kosztów (np. informacja na stronie www Wydzierżawiającego).

76. Prosimy podać kwotę przychodów w roku 2019 z rozbiem na miesiące (przed epidemią COVID 19).

Odpowiedź na pytanie 76:

Patrz odpowiedź na pytanie nr 24.

Wydzierżawiający informuje, że termin składania i otwarcia ofert pozostaje bez zmian. Miejsce składania i otwarcia ofert pozostaje bez zmian.