

**Odpowiedzi na pytania do konkursu
na Organizatora i Operatora parkingu przy ul. Rycerskiej/Wapienniczej
w Gdańsku.**

1. Czy Organizator poczynił jakiegokolwiek uzgodnienia z konserwatorem zabytków w kwestii powstania i prowadzenia na przedmiotowej działce parkingu?

Odp. Organizator nie poczynił uzgodnień z konserwatorem. Przedmiotem konkursu jest zorganizowanie parkingu i wybór jego operatora. Organizacja parkingu uwzględniająca wykonanie wszelkich wymaganych prawem czynności, w tym ewentualnego uzyskania uzgodnień i pozwoleń obciąża Wykonawcę/Operatora.

2. Czy na przedmiotowej działce były przeprowadzone badania archeologiczne?

Odp. Tak, jednak brak jest powiązania z przedmiotem konkursu. Organizator konkursu nie dopuszcza prowadzenia istotnych prac gruntowych.

3. Czy Organizator w związku z obowiązkiem uzyskania akceptacji dotyczącej utwardzenia terenu wskaże minimalne warunki/wytyczne do jego wykonania, tak aby standard wykonania utwardzenia był jednakowy, wymagany dla wszystkich? Jeśli nie, czy Organizator dopuszcza rozwiązanie polegające na tymczasowym, najprostszym utwardzeniu terenu w taki sposób, aby umożliwić zwyczajnie wjazd, zaparkowanie oraz wyjazd?

Odp. Koncepcja wykonania parkingu jest jednym z parametrów oceny. Organizator nie narzuca sposobu wykonania nawierzchni. Organizator dopuszcza rozwiązanie polegające na tymczasowym, najprostszym utwardzeniu terenu w taki sposób, aby umożliwić zwyczajnie wjazd, zaparkowanie oraz wyjazd.

4. Czy Organizator dopuszcza rozwiązanie polegające na etapowaniu prac? Uruchomienie parkingu na jednej części nieruchomości oraz jednoczesne utwardzanie drugiej części nieruchomości? Po zakończeniu utwardzania drugiej części przystąpienie do prac związanych z utwardzaniem pierwszej?

Odp. Nie dopuszczamy etapowania.

5. Czy samo wyznaczenie miejsc parkingowych w określonej ilości jest obowiązkowe?

Odp. Tak, jest obowiązkowe.

6. Czy działka jest uzbrojona? Czy Organizator może udostępnić mapę do celów projektowych przedmiotowego terenu?

Odp. Instalacje na działce są widoczne na ogólnodostępnych portalach internetowych np. Geoportat.

7. Czy zwrot nieruchomości i przywrócenie do poprzedniego stanu dotyczy również utwardzenia terenu?

Odp. Tak, zgodnie z punktem 3 paragrafu 7 Regulaminu konkursu.

8. § 6 ust. 1 wzoru umowy: Operator zobowiązuje się do płacenia wynagrodzenia na rzecz Muzeum w wysokości% **netto od przychodów z działalności prowadzonej na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 poczynając od dnia uruchomienia poboru opłat na parkingu, nie mniej jednak niż 20.000,00 zł netto za każdy rozpoczęty miesiąc obowiązywania umowy.**

§ 12 ust. 2.1 regulaminu konkursu: Punkty w tym kryterium przyznawane będą za proponowany przez Oferenta % podziału liczony od całości przychodów uzyskanych w ramach realizacji zawartej umowy. **Stawka % podziału od przychodów nie zastępuje minimalnej opłaty stałej – 20.000 zł netto miesięcznie.**

W związku z rozbieżnością pomiędzy powyższymi zapisami zwracamy się z uprzejmą prośbą o sprecyzowanie, jakiego modelu wynagrodzenia oczekuje Zamawiający:

- a) stałe 20.000 zł netto plus zaoferowany % przychodów z działalności parkingowej, czy
- b) zaoferowany % przychodów z działalności parkingowej, nie mniej jednak niż 20.000 zł netto?

Odp. Organizator wskazuje, że prawidłowy zapis stanowi podpunkt b, tj. „Operator zobowiązuje się do płacenia wynagrodzenia na rzecz Muzeum w wysokości% netto od przychodów z działalności prowadzonej na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 poczynając od dnia uruchomienia poboru opłat na parkingu, nie mniej jednak niż 20.000,00 zł netto za każdy rozpoczęty miesiąc obowiązywania umowy”. Rozbieżność w § 12 ust. 2.1. jest oczywistą omyłką redakcyjną, którą niniejszym usuwa się.

9. W kontekście § 4 ust. 10 regulaminu należy nadmienić, że nałożenie przez Muzeum na operatora obowiązku informowania o treści złożonych reklamacji (w których także widniałyby dane składających reklamacje) oraz sposobie ich zakończenia może zostać uznane w kontekście zasad dot. ochrony danych osobowych za nadmiarowe i niezasadnione. Operator jako strona umowy najmu miejsca parkingowego zawartej z klientem posiada podstawę prawną przetwarzania danych osobowych klientów, brak jednak podstawy dla przekazania tych danych Muzeum.

W praktyce może to także rodzić pewne problemy w przypadku żądań klientów dot. usunięcia ich danych osobowych, które są zawarte w reklamacjach i ich ewentualnym uwzględnieniu przez operatora. Zwracamy się z prośbą o zmianę tego zapisu oraz zobowiązanie operatora do informowania Muzeum o globalnej liczbie złożonych reklamacji oraz zbiorczych wynikach ich rozpoznania.

Podobnie w przypadku umów abonamentowych (§ 6 ust. 2 regulaminu) – operator nie dysponuje odpowiednią podstawą prawną uzasadniającą przekazanie danych osobowych zawartych w umowach Muzeum.

Zwracamy się z prośbą o zmianę tego zapisu i zobowiązanie operatora do przedkładania zestawienia wygenerowanego z programu fakturującego dokumentującego wartość sprzedaży wynikającej z umów abonamentowych.

Odp. Organizator oczekuje informacji zbiorczych o ilości, przedmiocie i treści reklamacji, lecz nie oczekujemy przekazywania danych osobowych objętych RODO.

10. Czy nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską?

Odp. Zapisy dotyczące ochrony konserwatorskiej Zgodnie z MPZP dla tego terenu.

11. Prosimy o udzielenie informacji, czy jeżeli podmioty lub udziałowcy tych podmiotów, którzy bezpośrednio lub pośrednio poprzez zależne od nich podmioty pozostają w sporze prawnym z Miastem Gdańsk, bądź zalegają z płatnościami na rzecz Miasta Gdańsk lub spółek i organizacji podległych Miastu Gdańsk zostaną przez Zamawiającego dopuszczone do udziału w Konkursie?

Odp. Organizator nie zastrzegał tego rodzaju wyłączeń, w związku z czym podmioty takie zostaną dopuszczone do udziału w postępowaniu.

12. Czy Zamawiający przewiduje kolejną wizję lokalną, w celu dopuszczenia do udziału w Konkursie kolejnych podmiotów (poza trzema uczestniczącymi w wizji 14.02.23) ?

Odp. Wizje lokalne odbyły się w dniach 14.02.2023r. oraz 22.03.2023r.

Organizator nie przewiduje kolejnych wizji.

13. Regulamin konkursu w paragrafie 12 stanowi, iż 10 punktów przyznawanych jest za kryterium nr 2 - doświadczenie oferenta w usłudze równoważnej do przedmiotu konkursu liczone w latach.

Prosimy o wskazanie co Zamawiający ma na myśli przez usługę równoważną.

Odp. Usługa równoważna to organizacja i prowadzenia parkingu dla pojazdów osobowych.

14. Kryterium punktacji proporcjonalne do ilości lat doświadczenia oferenta powoduje iż firmy istniejące od dekad będą na uprzywilejowanej pozycji w konkursie pomimo braku różnicy w sposobie prowadzenia parkingów. Stąd prosimy o zastąpienie tego kryterium wymaganiem posiadania doświadczenia minimum 5 letniego w usłudze równoważnej do przedmiotu konkursu jako obowiązku dla Wykonawcy bez przyznawania w tym obszarze punktacji (dzięki temu punktacja wynosiłaby równo 100pkt a nie 110 tak jak jest obecnie).

Odp. Akceptując uwagę pytającego, zmienia się postanowienia § 12 ust. 2 .2. Regulaminu konkursu, w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie:

„2.2. Kryterium nr 2 – Doświadczenie Oferenta w usłudze równoważnej do przedmiotu zamówienia liczone w latach.

Sposób oceny ofert nastąpi wg poniższego wzoru:

$$L p = \frac{\text{Wartość oferty ocenianej}}{\text{Wartość najwyższa z oferowanych}} \times 10 \text{ pkt}$$

L p – Liczba punktów oferty ocenianej.

Oferenta w tym kryterium może otrzymać maksymalnie 10 punktów.

W tym kryterium punkty przyznawane za każdy pełny rok doświadczenia Oferenta w usłudze równoważnej do przedmiotu zamówienia (doświadczenie w zakresie działalności Operatora Parkingu), przy czym **maksymalny uwzględniany okres doświadczenia Oferenta w usłudze równoważnej do przedmiotu zamówienia to 10 lat** (tj. w przypadku Oferentów posiadających doświadczenie dłuższe niż 10 lat, do oceny oferty uwzględniony zostanie wyłącznie okres maksymalny – 10 lat).

15. W przypadku braku zgody na usunięcie z punktacji kryterium nr 2 tj. doświadczenia liczonego w latach prosimy o wskazanie ile lat doświadczenia oferenta przyznawać będzie maksymalną ilość punktów – 10 punktów lub o zdefiniowanie punktacji dla niniejszego kryterium z podziałem podobnym jak dla kryterium nr 1.

Odp. Patrz odpowiedź powyżej.

16. W umowie w wynagrodzeniu jest wskazana kwota 20.000zł za rozpoczęty miesiąc. Prosimy o potwierdzenie iż w przypadku pierwszego i ostatniego miesiąca obowiązywania umowy ta kwota zostanie rozliczona proporcjonalnie do dni obowiązywania umowy.

Odp. Tak, w przypadku pierwszego i ostatniego miesiąca obowiązywania umowy kwota zostanie rozliczona proporcjonalnie do ilości dni kalendarzowych obowiązywania umowy.

17. Prosimy o informację czy teren będący przedmiotem konkursu jest objęty nadzorem konserwatora i czy prace określone w konkursie wymagają zgody konserwatora?

Odp. wg pkt.10

18. Prosimy o informację czy prace określone w konkursie wymagają nadzoru archeologicznego?

Odp. Jest to zależne od technologii wykonania podłoża zaproponowanej przez Oferenta.

19. W trakcie wizji lokalnej na przedmiotowym terenie ustalono iż zlokalizowana jest przy wjeździe nieduża piaskownica oraz kopiec z odciętą ¼ części. Prosimy o informację czym są te obiekty oraz czy można je usunąć aby zrównać teren w tym miejscu celem osiągnięcia wyższej liczby miejsc parkingowych?

Odp. Piaskownica i kopiec zostaną usunięte przez Organizatora konkursu.

20. Paragraf 8 pkt 2 c) regulaminu konkursu stanowi iż jednym z wymogów wobec oferentów jest posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej umożliwiających uruchomienie działalności zgodnie z wymogami Muzeum Gdańsk. Prosimy o informację czy i w jaki sposób należy niniejsze udokumentować w konkursie.

Odp. Warunek zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca udokumentuje, że posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 200 000 zł poprzez informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej potwierdzającej wysokość posiadanych środków lub zdolność kredytową, w okresie nie wcześniejszym niż 3 miesiące przed jej złożeniem;

21. Paragraf 5 pkt 7 regulaminu stanowi iż operator zobowiązuje się do pokrycia opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatku od nieruchomości.

a) Prosimy o podanie aktualnej tegorocznej wysokości podatku od nieruchomości dla przedmiotowego terenu oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Odp. Organizator konkursu jest zwolniony w roku 2023 z ww opłat za tę nieruchomość. Zgodnie z zapisami Umowy Użyczenia tego terenu, Organizator jest zobowiązany zapłacić opłaty „z chwilą zaistnienia przesłanek powstania obowiązku podatkowego”.

Wówczas kwota zapłaconego podatku zostanie refakturowana na operatora parkingu.

b) Prosimy o potwierdzenie czy Zamawiający na pewno miał na myśli Operatora jeśli chodzi o powyższe opłaty.

Odp. Tak, Zamawiający miał na myśli Operatora

c) Z wstępnej analizy prawnej wynika iż nie można robić cesji podatku od nieruchomości na inne podmioty oraz iż przenoszenie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wymaga aktu notarialnego. Stąd prosimy o wskazanie podstaw prawnych przeniesienia takich zobowiązań. Wnosimy o zmianę niniejszego postanowienia iż Zamawiający będzie regulował niniejsze opłaty. Dzięki temu nie będzie niejasności w przedmiotowej kwestii

– Zamawiający może pokryć niniejsze opłaty z otrzymywanego wynagrodzenia a Operator składając ofertę nie będzie musiał w niej kalkulować niniejszego kosztu.

Odp. Patrz pkt a) Będzie to refaktura, a nie cesja

22. Paragraf 4 pkt 10 konkursu stanowi iż operator będzie zobowiązany do rozpatrywania reklamacji w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji i będzie zobowiązany do zapewnienia możliwości pisemnego i elektronicznego składania reklamacji. Niniejsze stoi w sprzeczności z nowelizacją Ustawy o prawach konsumenta art. 7a , która stanowi iż przedsiębiorca ma obowiązek udzielić odpowiedzi na reklamację w terminie 14 dni od jej otrzymania. Zarazem UOKiK stwierdził, iż przedsiębiorca nie może ograniczać sposobu rozpatrywania reklamacji jedynie do możliwości pisemnej i elektronicznej. Jest to o tyle istotne w kontekście faktu iż niecałe 2 miesiącach temu UOKiK wystawił karę w kwocie ponad 800 tys. zł za nie trzymanie się powyższych przepisów dla jednej z firm parkingowych (APCOA Parking Polska). Stąd wnosimy o zmianę treści niniejszego punktu na zapis, iż operator będzie zobowiązany do rozpatrywania reklamacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Odp. Operator będzie zobowiązany do postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa , m in ustawą o prawach konsumenta. W związku z powyższą sugestią zmienia się treść Regulaminu konkursu w ten sposób, że § 4 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„Operator zobowiązuje się do zapewnienia osobom korzystającym z parkingów możliwości telefonicznego, pisemnego i elektronicznego kontaktu z Operatorem oraz możliwości składania reklamacji, w terminach i na warunkach określonych jednościami przepisami prawa. Reklamacje, o których mowa w zdaniu poprzednim zostaną rozpoznane przez Operatora niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty złożenia reklamacji. Operator zobowiązuje się do bieżącego informowania Muzeum o treści złożonych reklamacji, jak również o wyniku ich rozpoznania.

23. Czy teren objęty konkursem znajduje się pod kuratela Konserwatora Zabytków ? Jeżeli tak, czy Wydzierżawiający bierze na siebie odpowiedzialność związana z wykonaniem wymaganych konkursem prac budowlanych?

Odp. Zapisy dotyczące ochrony konserwatorskiej Zgodnie z MPZP dla tego terenu. Odpowiedzialność za wykonane prace na terenie ponosi Operator.

24. Czy termin uruchomienia parkingu będzie oceniany w tygodniach czy miesiącach?

Odp. Termin uruchomienia parkingu będzie oceniany w tygodniach.

25. Czy w przypadku konieczności oczekiwania na zgody instytucji państwowych na wykonanie prac przystosowawczych, Dzierżawca będzie mógł prowadzić działalność parkingową na przedmiocie dzierżawy?

Odp. Tak, ale zgodnie z przepisami prawa.

26. Wnosimy o rezygnację z czynszu minimalnego w miesiącach październik-kwiecień, ze względu na fakt, iż w ocenie Dzierżawcy jego wysokość przekracza przychody możliwe do uzyskania w tych miesiącach.

Odp. Organizator nie przewiduje takiej możliwości.