



ZAINTERESOWANE PODMIOTY

Dotyczy: postępowania o zawarcie umowy partnerstwa publiczno- prywatnego w celu realizacji przedsięwzięcia pn.: „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku” (sygn. postępowania: BZP-271-038/WPG/16/KB/IB).

Szanowni Państwo,

Działając na podstawie zapisów zawartych w pkt VI.2) „Informacje dodatkowe”, lit. F Ogłoszenia o koncesji na roboty budowlane Podmiot Publiczny informuje, że wpłynęły pytania, na które Podmiot Publiczny udziela następujących odpowiedzi:

Pytanie 14:

W pkt I Załącznika nr 16 – ppkt 1 należy zaproponować powierzchniowy i procentowy udział poszczególnych funkcji, zapis: *funkcja społeczna, w tym tereny zielone* - oznacza funkcje społeczne znajdujące się w kubaturze budynku oraz powierzchnię zagospodarowania na terenach zielonych – bez zabudowy, którą traktuje się jako społeczną?

Odpowiedź:

Podmiot publiczny potwierdza, iż za funkcję społeczną można uznać zarówno zagospodarowane tereny zielone jak też powierzchnię obiektów / pomieszczeń znajdujących się w kubaturze budynków. Co do zasady najszerszym pojęciem jest pojęcie funkcji usługowych, w ramach tych funkcji będziemy mieli do czynienia zarówno z funkcjami publicznymi (w tym społecznymi czy kulturowymi) jak też i komercyjnymi (które również mogą mieć wymiar społeczny i kulturowy). Dokonanie stosownego podziału na elementy publiczne i komercyjne, a w tym na funkcje społeczne czy kulturowe będzie ściśle zależało od opracowanej przez Kandydata koncepcji i musi bazować na przyjętych przez niego założeniach funkcjonalnych dla poszczególnych obszarów czy obiektów (por. odpowiedź na pytanie nr 15)

Dodatkowo proponujemy wprowadzenie w zestawieniu powierzchni i funkcji (zał. 3 i zał. 16 cz. I) wyraźnego rozgraniczenia na inwestycje kubaturowe i niekubaturowe.

Dla inwestycji kubaturowych, na etapie III postępowania (zał. 16 cz. II) konieczne będzie wprowadzenie wymiaru uzyskanej kubatury.

Pytanie 15:

Gdzie należy ująć funkcję będącą jednocześnie usługową – np. kultury, która pełnić będzie również funkcje społeczną?

Odpowiedź:



Prawidłowa klasyfikacja profilu funkcji usługowej winna być rezultatem ustaleń Zainteresowanych Podmiotów w zakresie charakteru dominującej funkcji na podstawie kalkulacji powierzchniowych projektowanej przestrzeni.

Pytanie 16:

W ogłoszeniu oraz OPIW jest mowa o „wzorce wniosku oraz innych dokumentach i oświadczeniach”, którymi są w rozumieniu Oferenta:

- Wniosek o zawarcie umowy (zał. 1)
- Pełnomocnictwa (zał. 2)
- Oświadczenie o przedstawieniu Programu Funkcjonalnego (zał. 3)
- Informacja o adresie (zał. 4)
- Oświadczenie o zachowaniu poufności (zał. 5)

Czy jest to komplet dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku do dn. 30.09.2016??

Odpowiedź:

W odpowiedzi na Ogłoszenie Zainteresowane Podmioty powinny złożyć wypełnione Załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4 i Nr 5 do OPIW, przy czym zwracamy uwagę, iż dla kompletności Wniosku konieczne jest zarówno wypełnienie załącznika nr 3 do OPIW jak też dołączenie do oświadczenia samego PFU, którego kształt i zakres opisany jest w Załączniku nr 16 w pkt. I.

Pytanie 17:

W ogłoszeniu sekcja IV pkt. 2) ppkt. b) jest mowa o powierzchni użytkowej „nie mniejszej niż 5000 m²”, natomiast słownie wpisano: „dwadzieścia tysięcy” – Oferent prosi o doprecyzowanie która wartość jest wiążąca?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że w dniu 30.08.2016 r. w odpowiedzi na pytanie nr 3 dokonał poprawienia oczywistej omyłki pisarskiej oraz sprostowania treści Ogłoszenia w wyżej wymienionym zakresie, jednocześnie publikując powyższe informacje na stronie internetowej www.gdansk.pl.

Pytanie 18:

W ogłoszeniu sekcja II pkt. 2.1 podano szacunkową wartość zamówienia bez VAT w zakresie pomiędzy 200 a 300 milionów złotych. Jakiego rodzaju prace inwestycyjne wchodzi w skład zamówienia i w którym miejscu zostało to doprecyzowane w OPIW (jeśli zostało)?

Odpowiedź:

Szacunki wartości zamówienia oparte są na przeprowadzonych przez Podmiot Publiczny analizach i pracach studialnych dotyczących potencjalnych możliwości zagospodarowania terenu w oparciu o obowiązujące zapisy MPZP oraz kosztów jakie należy ponieść w związku z realizacją Obiektów Celu Publicznego.

Rodzaj i zakres prac inwestycyjnych jakie ostatecznie będą przeprowadzone (będą przedmiotem partnerstwa) jest uzależniony od koncepcji zagospodarowania obszaru inwestycyjnego przedstawionej w ofercie uznanej ostatecznie, w wyniku postępowania, za najkorzystniejszą, która stanie się istotnym załącznikiem do zawartej umowy o PPP.



Podmiot Publiczny zwraca uwagę, że koncepcja Zainteresowanego Podmiotu winna uwzględniać realizację potrzeb Miasta, które zostały ujęte w Załączniku nr15 Lista Obiektów Celu Publicznego.

Pytanie 19:

Pytanie do załącznika nr 3: Stworzenie Programu Funkcjonalnego wg OPiW powinno być oparte o sekcję I zał. nr 16. Sekcja ta zawiera 2 punkty:

- 1) wykaz sumarycznych powierzchni użytkowych (powtórzone w zał. 3)
- 2) prezentację rozmieszczenia przestrzennego projektowanych funkcji (nie figuruje w zał. 3)

Czy pkt. 2, który nie figuruje w zał. nr 3 powinien zostać uwzględniony przy składaniu wniosku do dn. 30.09.2016?

Jeśli tak, to czy rozmieszczenie projektowanych funkcji powinno zostać przedstawione na mapie zasadniczej (udostępnionej w ogłoszeniu jako zał. 7, załączonej do tego e-maila)?

Jeśli tak, to czy wystarczy projektowane funkcje oznaczyć kolorem na obrysie poszczególnych obszarów inwestycyjnych (od 1 do 15) i jak oznaczyć funkcję mieszaną?

Odpowiedź:

W odpowiedzi na Ogłoszenie Zainteresowane Podmioty powinny złożyć wypełnione Załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4 i Nr 5 do OPiW, przy czym zwracamy uwagę, iż dla kompletności Wniosku konieczne jest zarówno wypełnienie załącznika nr 3 do OPiW jak też dołączenie do oświadczenia samego PFU, którego kształt i zakres opisany jest w Załączniku nr 16 w pkt. 1.

Podmiot Publiczny nie wymaga wykonania rysunków zawierających rozmieszczenie przestrzenne projektowanych funkcji na planszy zbiorczej w skali 1:500

Każdy z obszarów obligatoryjnych i wybrane obszary fakultatywne muszą być opracowane w skali 1:500. Obszary oczywiście można łączyć na jednym arkuszu – zależy to od preferencji i możliwości Kandydata.

Ustalenie oznaczeń i kolorystyki opracowania sporządzonego w ramach prezentacji wymaganej od Zainteresowanych Podmiotów w treści Załącznika Nr 16 zależy od ich indywidualnych preferencji.

Pytanie 20:

Czy Program Funkcjonalny (przedstawiony wg zał. nr 3) we Wniosku o zawarcie umowy jest przez Stronę rozumiany jak wiążący i ostateczny, czy też może podlegać zmianom na kolejnych etapach postępowania?

Odpowiedź:

Program Funkcjonalno-Użytkowy przedstawiony Podmiotowi Publicznemu przez Zainteresowany Podmiot będzie podlegał procesowi negocjacji, których terminy zostały ujęte w Załączniku Nr 6 do OPiW. Zatem ostateczny przedmiot, zakres i sposób zagospodarowania obszaru inwestycyjnego będzie przedmiotem negocjacji i zostanie ustalony po ich przeprowadzeniu.

Pytanie 21:

Czy w „zakres całości powierzchni, objętej Przedsięwzięciem” (wg zał. nr 3 i 16) włącza się:

- Całkowitą powierzchnią użytkową projektowanych budynków
- Powierzchnią działek obszarów inwestycyjnych (wszystkich od 1 do 15)
- Tereny zielone bastionów
- Tereny modernizowanego układu komunikacyjnego?



Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że w zakres „całości powierzchni objętej Przedsięwzięciem” zgodnie z treścią Załącznika Nr 3 i Załącznika Nr 16 wchodzi tylko wybrane z Załącznika Nr 8 (Wykaz Nieruchomości) przez Zainteresowany Podmiot nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane preferowane przez Niego do zagospodarowania w ramach postępowania. Nie jest konieczne zatem ujmowanie wszystkich proponowanych nieruchomości, a jedynie te które zgodnie z koncepcją Kandydata będą podlegały zagospodarowaniu.

Pytanie 22:

W wykazie nieruchomości (zał. 8) teren inwestycyjny nr 9 jest określony jako działka nr 195 (8217 m²), natomiast na mapie obszarów inwestycyjnych (zał. 7) zaznaczony jest teren o połowę mniejszy, na który składa się oprócz działki 195, działka nr 196. Ponadto istnieje tam szkoła. Oferent prosi o doprecyzowanie obszaru i ujawnienie zamierzeń wobec istniejącej zabudowy.

Odpowiedź:

Załącznik nr 8 (Wykaz Nieruchomości) przedstawia szczegółową listę nieruchomości wchodzących w skład przedsięwzięcia. Jest to dokument wiążący, uprzednio będący przedmiotem weryfikacji formalno-prawnej i technicznej. Załącznik nr 7 stanowi jedynie ogólną graficzną informację na temat skali przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny w odpowiedzi na prośbę ujawnienia zamierzeń wobec nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako lokalizacja nr 9, uprzejmie informuje, że posiada w swoich zasobach projekt budowlany wykonawczy z 2014 roku „Zagospodarowanie terenu przy Szkole Podstawowej nr 65 w Gdańsku przy ul. Śluzy 6 Etap 2. Obiekty sportowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą i remontem ogrodzenia”, udostępniony do wglądu Zainteresowanych Podmiotów w siedzibie Podmiotu Publicznego. Podmiot Publiczny nie przewiduje zmiany sposobu zagospodarowania dla ww. lokalizacji.

Pytanie 23:

W nawiązaniu do pkt pkt. III.1.3 ppkt 2 ogłoszenia oraz zapisu tj. Wykonania, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej jednej usługi projektowej dotyczącej wykonania dokumentacji projektowej dla co najmniej jednego obiektu lub zespołu obiektów, o wartości co najmniej 10 000 000 PLN (dziesięć milionów złotych), które:

- a) pełnią minimum jedną z następujących funkcji: mieszkaniowe, usługowe, handlowe oraz
- b) mają łączną powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 5 000 m (słownie: dwadzieścia tysięcy metrów kwadratowych).

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o potwierdzenie, że wartość 10 000 000 PLN dotyczy wartości robót, a nie usługi projektowej dotyczącej wykonania dokumentacji projektowej.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny potwierdza interpretacje pytającego – wartość 10 mln. PLN dotyczy wartości inwestycji, a nie kosztu dokumentacji.

Pytanie 24:

W Opisie Potrzeb i Wymagań, pkt. 3.1.2.4 wskazują Państwo na obowiązek złożenia Programu Funkcjonalno-Użytkowo-Przestrzennego wraz z Wnioskiem prekwalfikacyjnym, który zgodnie z definicją „PFUP” w pkt. 1.28 ma być zgodny z Miejscowym Planem Zagospodarowania



Przestrzennego oraz Załącznikiem nr. 13 do OPIW. Załącznik ten w sposób wyczerpujący określa zakres koncepcji architektoniczno-budowlanej, która jest standardowym etapem realizacji procesu deweloperskiego.

Pragniemy, jednakże, zwrócić Państwa uwagę na fakt, że w przypadku postępowania na wybór Partnera Prywatnego, wymaganie tak dokładnego opracowania na etapie prekwalfikacji jest wątpliwie z prawnego punktu widzenia (o czym poniżej), jak i zasadniczo wpływa na koszty udziału w pierwszym etapie postępowania..

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 11 pkt 6 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi („Ustawa”), koncesjodawca zamieszcza w ogłoszeniu warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu. Warunki udziału w postępowaniu są, w sposób powszechny i niekwestionowany ani w doktrynie ani w orzecznictwie, uważane są te elementy oceny, które mają charakter podmiotowy, a zatem odnoszą się do cech podmiotowych osoby starającej się o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub składającej ofertę. W literaturze dotyczącej art. 11 pkt 6 Ustawy wskazuje się na wątpliwość dotyczącą zakresu regulacji, która jednakże sprowadza się do zagadnienia czy koncesjodawca może określić warunki tylko w zakresie zdefiniowanym w art. 13 ust. 1 ustawy (a zatem w kwestiach dot. 1) zdolności ekonomicznej i finansowej; 2) kwalifikacji technicznych lub zawodowych; 3) uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień; 4) niekaralności zainteresowanego podmiotu albo wspólnika, partnera, komplementariusza, członka zarządu zainteresowanego podmiotu (tak. Np. M. Bejm. w komentarzu do Ustawy o Koncesji na Roboty Budowlane lub usługi) czy też może określić także inne warunki udziału w postępowaniu. Niemniej, nawet ta część doktryny, która opowiada się za szeroką możliwością kształtowania warunków udziału w postępowaniu, jasno wskazuje, że *„warunki te powinny prowadzić do dokonania podmiotowej weryfikacji i wyłączenia od udziału w postępowaniu podmiotów mało wiarygodnych, niedających gwarancji należytego wykonania całego przedsięwzięcia”*.

Oczekiwanie przedłożenia przez podmiot zainteresowany w ramach składanego wniosku Programu Funkcjonalno-Użytkowego, a nawet wstępnych założeń do niego, nie nosi żadnych faktycznych znamion warunku udziału w postępowaniu w powyższym rozumieniu. Nie zmienia tej okoliczności w żaden sposób sformalizowany wymóg złożenia oświadczenia, zawartego w załączniku nr 3 do Opisu Potrzeb i Wymagań, dla którego podstawą zdaje się być w ocenie Koncesjodawcy art. 13 ust. 2 Ustawy.

Oświadczenia składane na podstawie art. 13 ust. 2 Ustawy mogą dotyczyć wyłącznie warunków udziału w postępowaniu, a te jak zostało to wyżej powiedziane, ze swej natury nie dotyczą meritum przedmiotu przyszłej umowy (przedsięwzięcia), lecz warunków podmiotowych zainteresowanego podmiotu.

Również w orzecznictwie sądów administracyjnych, konsekwentnie wskazuje się na formalny charakter wymogu z art. 13 ust 2 Ustawy, w odniesieniu do którego dopiero na dalszych etapach postępowania sprawdza się czy oferenci rzeczywiście spełniają wymagania określone w ogłoszeniu o koncesji, przy czym ocena odbywa się wyłącznie w odniesieniu do oferty najkorzystniejszej. Wymóg wykazania w proponowanym załączniku 3 do OPIW wstępnych parametrów przedsięwzięcia o charakterze funkcjonalno-użytkowym w żaden sposób nie pozwala na późniejszą weryfikację za pomocą dokumentów czy dany podmiot spełnia warunek co do którego składa oświadczenie. Innymi słowy, istotą etapu prekwalfikacji jest przedłożenie oświadczeń dotyczących warunków udziału w postępowaniu, których prawdziwość podlega ocenie na podstawie dokumentów, przedkładanych przez tego oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę. W przypadku oświadczenia dotyczącego „warunku” przedstawienia Programu Funkcjonalno-Użytkowego nie istnieje dokument, który mógłby pozwalać na weryfikację prawdziwości oświadczenia. W szczególności za taki dokument nie można



uznać samej oferty oferenta, której ocenianą częścią będzie, zgodnie z ogłoszeniem, Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna.

W konsekwencji, w świetle oczekiwania Podmiotu Publicznego złożenia oświadczenia określonego w Załączniku nr 3 dochodziłoby do paradoksu, gdy de facto ta sama okoliczność (cecha) byłaby przedmiotem oceny formalnej w ramach warunku udziału w postępowaniu (w zakresie tego czy dany dokument został załączony), a następnie podlegałaby ocenie merytorycznej na etapie oceny ofert wedle określonych kryteriów oceny ofert (która może być przecież rozbieżna względem treści załącznika nr 3). Wreszcie, po wskazaniu oferty najkorzystniejszej, należałoby zgodnie z art. 18 Ustawy, potwierdzić prawdziwość oświadczenia zawartego w załączniku nr 3, a dotyczącego parametrów funkcjonalno-użytkowym. W naszej ocenie prawnej, takie postępowanie byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami Ustawy.

Niemniej, pod względem merytorycznym, co do zasady zgadzamy się z Państwem z tym, że jednym z elementów oferty, jak i kryterium oceny ofert, powinna być koncepcja architektoniczna i program funkcjonalno-użytkowy inwestycji. Umożliwia to Podmiotowi Publicznemu pełną ocenę produktu, jaki zostanie dostarczony w ramach konkretnej oferty, co znacząco ułatwia wybór najkorzystniejszej oferty z punktu interesu publicznego, jak i późniejszą współpracę stron i ograniczenie sporów w trakcie realizacji umowy.

Dodatkowo, na zasadzie materiału dodatkowego do wniosku prekwalitycyjnego, jesteśmy gotowi przedstawić ogólny zarys naszych zamierzeń inwestycyjnych, w formie tekstowej z potencjalnie drobnymi analizami chłonności terenu. Już w trakcie prowadzenia negocjacji (po poznaniu Państwa założeń co do struktury formalnej i biznesowej współpracy stron) będziemy w stanie przedstawić pierwszą bardzo wstępną koncepcję realizacji projektu. Niemniej, pełen zakres merytoryczny PFU, określony w załączniku nr 13, może być załączony dopiero do ostatecznej ofert, czyli wówczas gdy Partner Prywatny zna wszystkie warunki kontraktowe realizacji projektu, współpracy stron, a przede wszystkim oczekiwania Podmiotu Publicznego.

Aktualna zawartość ogłoszenia prezentuje zarówno formułę realizacji projektu, przedmiot projektu, jak i oczekiwania Podmiotu Publicznego w sposób zbyt lakoniczny i ogólnikowy, aby można było w sposób jednoznaczny ocenić atrakcyjność projektu, a tym bardziej aby przygotować szczegółową koncepcję programu Funkcjonalno-Użytkowe (koncepcję architektoniczno-budowlaną), która spełniać będzie Państwa oczekiwania, określone w załączniku nr 13.

Jest dla nas nie zrozumiałe takie sformułowanie oczekiwań Podmiotu Publicznego na tak wczesnym etapie realizacji Projektu, w szczególności biorąc pod uwagę fakt, że pomimo wskazania wymogu przedstawienia PFU na etapie prekwalityfikacji, w treści ogłoszenia nie uwzględnili Państwo w jakikolwiek sposób oceny przedstawionej wraz z wnioskiem koncepcji, ani też wpływu na dalsze procedowanie negocjacji w trybie ustawy koncesji. Co więcej, przedstawiona koncepcja nie ma jakiegokolwiek wpływu na zobowiązania Partnera Prywatnego w stosunku do Podmiotu Publicznego, jak również wpływu na ostateczną koncepcję architektoniczną dołączoną do finalnej oferty w przedmiotowym postępowaniu.

Pragniemy wskazać Państwu również na fakt, że przyjęte rozwiązanie jest wyjątkowo kosztowne dla Partnera Prywatnego, przy całkowitym braku pewności nie tylko uzyskania koncesji w wyniku złożenia najkorzystniejszej oferty, lecz również akceptowalności warunków koncesji i tym samym niepewności co do podjęcia ostatecznej decyzji o złożeniu oferty. Przedmiotem projektu jest w obecnym zakresie zagospodarowanie kilkunastu działek oraz rewitalizacja znaczącego obszaru



Dolnego Miasta w zakresie ulic, chodników, placów i małej architektury. Zakres projektu wraz z szczegółowym zakresem koncepcji architektonicznej powoduje, że wymagane jest zaangażowanie już na etapie prekwalfikacji znaczących sił projektowych, co stanowić będzie koszt od kilkudziesięciu tysięcy złotych do nawet kilkuset tysięcy złotych. Tym samym, nie mając jakiegokolwiek informacji odnośnie struktury biznesowej realizacji projektu, warunków przetargowo-kontraktowych i oczekiwań Podmiotu Publicznego, Partner Prywatny musi wydać znaczące środki pieniężne.

Podsumowując, narzucony przez Podmiot Publiczny wymóg załączeniu PFU do wniosku, pozostaje w sprzeczności zarówno z przyjętą praktyką rynkową w postępowaniach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, jak i uwarunkowaniami prawnymi prowadzenia takich postępowań.

Wnioskujemy o zmodyfikowanie treści ogłoszenia w taki sposób, aby prekwalfikacja zgodnie z obowiązującym prawem, dotyczyła wiedzy, doświadczenia i posiadanych zasobów Partnera Prywatnego, to jest o wykreślenie obowiązku złożenia przez Partnera Prywatnego w ramach wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, Załącznika nr 3 do OPIW wraz z Programem Funkcjonalno-Użytkowym.

Odpowiedź:

W związku z niejasnościami jakie są zgłaszane przez Zainteresowane Podmioty odnośnie dokumentu PFU, który przekazany ma być wraz z wnioskiem w pierwszym etapie procedury wyboru Partnera Prywatnego dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku”, Podmiot Publiczny wyjaśnia jak niżej.

Jednym z dokumentów jaki należy dołączyć do wniosku jest **PFU wraz z oświadczeniem o jego złożeniu**. Zwracamy uwagę, iż dla kompletności Wniosku konieczne jest zarówno wypełnienie Załącznika Nr 3 do OPIW jak też dołączenie do oświadczenia samego PFU którego kształt i zakres opisany jest w Załączniku Nr 16 w pkt. I.

Podmiot Publiczny przypomina, iż PFU powinno zawierać:

- 1) wykaz sumarycznych powierzchni użytkowych w m² i udział procentowy w całości powierzchni, objętej **Przedsięwzięciem** w/g następującego podziału, pod:
 - funkcja usługowa: %, m²
 - sportu: %, m²
 - rekreacji: %, m²
 - biurowa: %, m²
 - konferencyjna: %, m²
 - kultury: %, m²
 - handlowa: %, m²
 - gastronomiczna: %, m²
 - inna: %, m²
 - funkcja mieszkaniowa %, m²
 - funkcja społeczna, w tym tereny zielone %, m²

Przy czym ta część PFU powstaje dzięki wypełnieniu wzoru wynikającego z Załącznika nr 3

- 2) prezentację w skali 1:500, w formie wydruku rysunków oraz w wersji cyfrowej na płycie CD w formacie .pdf lub .tiff, w formacie min. dpi 297x420mm, który winien zawierać w szczególności rozmieszczenie przestrzenne projektowanych funkcji, w tym:

– usługową w rozbiciu na usługi: (np. sportowe, rekreacyjne, kulturowe, gastronomiczne i inne usługi komercyjne);



- mieszkaniową
- społeczną, w tym tereny zielone,
- układy komunikacyjne.

Przy czym ta część PFU musi zostać wykonana przez Zainteresowany Podmiot w oparciu o przyjęte przez siebie założenia dotyczące realizacji całego przedsięwzięcia w zakresie zarówno publicznym jak i komercyjnym.

Jak z powyższego wynika, zakres przygotowanego przez Zainteresowany Podmiot do pierwszego etapu postępowania materiału, nie stanowi w żadnym razie koncepcji architektonicznej (czy PFU w rozumieniu zaawansowanego koncepcyjnego materiału przedprojektowego), a jedynie syntetyczne wskazanie wstępnych, szacunkowych planów rozkładu funkcji jakie Zainteresowany Podmiot zgłasza do negocjacji. Dokument ten ma umożliwić Podmiotowi Publicznemu sprawniejsze przeprowadzenie procesu negocjacji i odpowiada co do zasady temu co pytający wskazał w swoim wniosku jako możliwe do wykonania na tym etapie postępowania z tą różnicą, że Podmiot Publiczny w dokumentacji wskazał jako element konieczny dołączenie ogólnego i szacunkowego opracowania graficznego w postaci wskazania rozmieszczenia przestrzennego projektowanych funkcji. W związku z powyższym Podmiot Publiczny podjął decyzję o pozostawieniu treści dokumentów postępowania w dotychczasowym kształcie.

Pytanie 25:

W punkcie 111.1) ogłoszenia o zamówieniu Podmiot Publiczny zawarł listę dokumentów jakie potencjalny Partner Prywatny ma obowiązek złożyć w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia z postępowania. Nasza wątpliwość odnosi się do kwestii, czy Podmiot Publiczny dopuści do udziału w postępowaniu wniosek złożony przez „spółkę kapitałową w organizacji” powołaną w celu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, korzystając z wiedzy i doświadczenia oraz zdolności podmiotów trzecich?

W naszej opinii, spółka kapitałowa w organizacji nie jest wyłączona z grona podmiotów zaliczanych do kategorii zainteresowanych podmiotów.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 Ustawy, przez zainteresowany podmiot rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej lub grupę takich podmiotów, zainteresowanych udziałem w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji. Definicja „zainteresowanego podmiotu” jest analogiczna do definicji wykonawcy w rozumieniu art. 2 pkt 11 Ustawy Prawo zamówień publicznych, na gruncie której została wypracowana jednoznaczna linia orzecznicza dopuszczająca do udziału w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznej spółki kapitałowe w organizacji. W tym kontekście pragniemy zwrócić uwagę, że definicja zawarta w art.2 pkt 1) Ustawy o Koncesji również obejmuje, w naszej ocenie, spółkę z o.o. „w organizacji”. Podmiot ten powstaje z chwilą zawarcia umowy spółki z o.o. (lub aktu założycielskiego w przypadku spółki jednoosobowej). Ponadto spółka z o.o. w organizacji może we własnym imieniu nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną (art. 11 § 1 k.s.h.). Może też prowadzić działalność gospodarczą, co wynika z art. 14 ust. 4 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r. nr 155, poz. 1095 ze zm.): „Spółka kapitałowa w organizacji może podjąć działalność gospodarczą przed uzyskaniem wpisu do rejestru przedsiębiorców”.

Niemniej, pragniemy zwrócić Państwa uwagę na fakt, że spółka kapitałowa w organizacji dysponuje jedynie podpisaną notarialnie umową spółki i zaświadczeniami z Krajowego Rejestru Karnego,



natomiast do momentu rejestracji spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym, spółka ta nie jest w stanie uzyskać zaświadczeń z Krajowego Rejestru Sądowego, Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Z tego powodu, spółka kapitałowa w organizacji nie ma możliwości przedłożenia wszystkich dokumentów wskazanych w pkt. 111.1) ogłoszenia o zamówieniu, a w szczególności wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

W naszej opinii, Podmiot Publiczny w takim wypadku powinien zaakceptować oświadczenia spółki kapitałowej w organizacji o niezaleganiu z zapłatą podatków i składki na ubezpieczenia społeczne, potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania, wraz z przedłożeniem notarialnie potwierdzonej kopii umowy spółki.

Prosimy o potwierdzenie prawidłowości powyższego i dopuszczalności złożenia wniosku przez spółkę kapitałowa w organizacji.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny uprzejmie informuje, iż akceptuje udział w postępowaniu spółki kapitałowej „w organizacji”.

Pytanie 25:

W nawiązaniu do pkt III.1.1) pkt. C.1) ogłoszenia o koncesji, prosimy o wyjaśnienie, czy Podmiot Publiczny dopuści przyjęcie aktualnej informacji z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności Oferenta, albo niekaralności współnika tego podmiotu, partnera, komplementariusza, członka zarządu wystawionego w wyniku złożenia do właściwego miejscowo sądu okręgowego dla siedziby podmiotu i miejsca zamieszkania współnika, partnera, komplementariusza, członka zarządu, odpowiednio zapytania o udzielenie informacji o podmiocie zbiorowym albo zapytania o udzielenie informacji o osobie ze wskazaniem postępowania, w związku z którym zachodzi potrzeba uzyskania informacji o odpowiednio podmiocie zbiorowym albo osobie, określonym w następujący sposób:

„Udział w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane, prowadzonym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tj.: Dz.U. z 2015 r., poz. 113) w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (tj.: Dz.U. z 2015, poz. 696 ze zm.) – art. 13 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 113)”.

Czy też Podmiot Publiczny wymaga, aby w ww. zapytaniu o udzielenie informacji, postępowanie w związku z którym zachodzi potrzeba uzyskania informacji odpowiednio o podmiocie zbiorowym albo o osobie, było określone w inny sposób? Zwracamy się z prośbą o wskazanie żądanego przez Podmiot Publiczny sposobu określenia ww. postępowania w zapytaniu o udzielenie informacji z Krajowego Rejestru Karnego, celem spełnienia wymogu opisanego w pkt III. 1.1) pkt. C.1) ogłoszenia koncesji.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny wyjaśnia, że zarówno na etapie wniosku jak też na etapie składania oferty wymogiem jaki stawiany jest Kandydatowi/Oferentowi jest złożenie oświadczenia o niekaralności które w odniesieniu do etapu składania wniosków jest umieszczone bezpośrednio w treści wniosku. Zatem wypełnienie i podpisanie przez osobę upoważnioną Załącznika nr 1 do OPIW wyczerpuje wymagania Podmiotu Publicznego w tym względzie.

Dokumenty w postaci zaświadczeń potwierdzających złożone w toku postępowania oświadczenia będą przedstawiane wyłącznie przez Oferenta, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą po przeprowadzonym postępowaniu i ocenie Ofert, na etapie podpisywania umowy o PPP.



Oznaczenie postępowania oraz jego podstawy prawne zawarte jest w początkowej części Ogłoszenia . Ogłoszenie i pozostałe materiały dot. postępowania dostępne są na stronie BIP pod poniższym adresem:

<http://bip.gdansk.pl/zamowienia-publiczne/Zagospodarowanie-obszaru-dawnej-zajezdni-tramwajowej-na-Dolnym-Miescie-w-Gdanskua,58694>

Podmiot Publiczny nie wskazuje żadnych szczególnych czy odmiennych zasad dotyczących zaświadczenia z KRK. Istotne jest jedynie wykazanie w zaświadczeniu faktu niekaralności Zainteresowanego Podmiotu albo wspólnika, partnera, komplementariusza, członka zarządu Zainteresowanego Podmiotu, za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o zawarcie umowy koncesji lub postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego.

Pytanie 26:

Prosimy o potwierdzenie, że Zainteresowane Podmioty w odpowiedzi na Ogłoszenie powinny złożyć Załączniki do OPiW o numerach 1,2,3,4 oraz 5.

Odpowiedź:

Potwierdzamy, że w odpowiedzi na Ogłoszenie Zainteresowane Podmioty powinny złożyć wypełnione Załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4 i Nr 5 do OPiW, przy czym zwracamy uwagę, iż dla kompletności Wniosku konieczne jest zarówno wypełnienie załącznika nr 3 do OPiW jak też dołączenie do oświadczenia samego PFU którego kształt i zakres opisany jest w Załączniku nr 16 w pkt. I.

Pytanie 27:

Załącznik nr 3 do OPiW stanowi oświadczenie o przedstawieniu Programu Funkcjonalno-Użytkowego, a wymagania dot. PFU zostały wskazane w załączniku nr 16 do OPiW. Jednocześnie w dniu 15.09.2016 r. w odpowiedziach na pytania Zamawiający wskazał, że załącznik nr 16 składany jest przez Partnera Prywatnego w III etapie procedury, czyli już po negocjacjach. Prosimy o zdefiniowanie wymagań dot. Programu Funkcjonalno – Użytkowego oraz elementów jakie powinien zawierać zgodnie ze składanym przez Zainteresowany Podmiot zał. Nr 3 do OPiW.

Odpowiedź:

Doprecyzowując odpowiedź Podmiotu Publicznego z dnia 15 września 2016r. uprzejmie informujemy, że wymagania dotyczące Programu Funkcjonalno-Użytkowego ujęte są w Załączniku Nr 16 do OPiW pkt. I.

Powyższe wyjaśnienia i zmiany winny stać się integralną częścią Ogłoszenia oraz Opisu Potrzeb i Wymagań i Zainteresowane Podmioty zobowiązane są uwzględnić je przy sporządzaniu wniosku.



Jednocześnie Podmiot Publiczny przypomina, że **termin składania Wniosków** o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym upływa dnia **31.10.2016 r. do godz. 12:00**.

Miejscem składania **Wniosków** jest Urząd Miejski w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, Biuro Zamówień Publicznych, pokój 129 (I piętro).

Z poważaniem,
Przewodnicząca Komisji Negocjacyjnej

Iwona Bierut

