



URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
BIURO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

BZP.271. 997.2016.KB

Gdańsk, dnia 8 listopada 2016 roku

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 34:

W nawiązaniu do załącznika nr.15, chciałbym zapytać czy w ramach wskazanej potrzeby zapewnienia dodatkowej ilości miejsc postojowych - min.180 stanowisk. Należy koniecznie umieścić je w jednym miejscu (obiekcie) czy też dopuszczacie państwo równomierne rozłożenie tej ilości miejsc postojowych w obszarach projektowych, ponad wskaźniki wynikające z MPZP (kart terenu) dla poszczególnych działek ?

Odpowiedź:

Bilans miejsc postojowych powinien być opracowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP.

Pytanie 35:

Prosimy o informację w zakresie statutu prawno-formalnego boksów garażowych umiejscowionych na działkach 100.501-100.518. Czy Zamawiający posiada tytuł do ww. nieruchomości, bądź czy zamierza pozyskać te nieruchomości w celu włączenia ich do Projektu.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że grupa nieruchomości gruntowych zabudowanych w formie boksów garażowych tj. od dz.ew.nr 501 do dz.ew. nr 518 z obr. 100 nie jest objęta granicami Obszaru Inwestycyjnego. Podmiot Publiczny nie posiada tytułu prawnego do dysponowania ww. nieruchomościami i nie zamierza pozyskiwać ich w celu włączenia do Przedsięwzięcia. Listę nieruchomości zweryfikowanych pod względem formalno-prawnym i pretendujących do zagospodarowania w ramach Przedsięwzięcia Podmiot Publiczny przedstawił szczegółowo w Załączniku nr 8 do OPIW.

Pytanie 36:

Prosimy o udzielenie informacji odnośnie budynku (dobudówki) posadowionego na działce 100.352/9 i 100.370. Zgodnie z MPZP, budynek nie posiada ochrony konserwatorskiej, niemniej prosimy o informację, czy budynek jest objęty jakąkolwiek formą ochrony konserwatorskiej, tj. czy jest obiektem o wartościach kulturowych analogicznie do budynków sąsiednich, usadowionych na działkach 100.368 i 100.369. Czy Zamawiający przewiduje jego wyburzenie? W drugim przypadku, kto będzie odpowiedzialny za wysiedlenie i zapewnienie nowych lokali komunalnych dla obecnych mieszkańców budynku?



Odpowiedź:

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego i ustalenia ochrony w mpzp (lub decyzji o warunkach zabudowy itp.).

Cały obszar objęty postępowaniem wpisany jest do rejestru zabytków i w związku z powyższym wymaga przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac budowlanych lub konserwatorskich uzyskania stosownej decyzji konserwatorskiej (w tym przypadku Miejskiego Konserwatora Zabytków).

Budynek przy ul. Fundacyjnej 9 (dz. nr 370) – jest oficyną nieistniejącego budynku usytuowanego wzdłuż ulicy. Pomimo, że nie jest chroniony zapisami planu ani gminną ewidencją zabytków posiada ewidentne cechy budynku historycznego oraz położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków. W związku z powyższym postępowanie względem niego musi być poprzedzone oceną stanu technicznego i kulturowego – w odniesieniu do wartości zabytkowych obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

Budynek przy ul. Fundacyjnej 9A (dz. 352/9) nie jest obiektem zabytkowym i może zostać wyburzony.

Każdy budynek zabytkowy można przebudowywać, rozbudowywać itp. Zakres i forma działań budowlanych – konserwatorskich zależą indywidualnie od obiektu, stanu jego zachowania, wartości kulturowej i znaczenia dla obszaru w jakim jest położony itp.

Ryzyko stanu prawnego nieruchomości które ostatecznie wejdą w skład przedsięwzięcia leży po stronie Podmiotu Publicznego. Nieruchomości będą przekazane Partnerowi Prywatnemu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń faktycznych i prawnych.

Pytanie 37:

Czy zamawiający posiada tytuł prawny do działki nr 100.405/1? Wskazujemy Państwu potrzebę włączenia ww. działki do zakresu projektu ze względu na fakt, że posadowiony na niej obiekt (rozdzielnia SN) uniemożliwia pełne wkomponowanie pierzei ul. Zielonej, co tym samym odbije się negatywnie na jakości i efektywności zabudowy działki 100.405/4.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że dz. ew. nr 405/1 z obrębu 100 należy do GMG i jest w użytkowaniu wieczystym gestora sieci infrastrukturalnej. W nawiązaniu do propozycji włączenia ww. nieruchomości do Przedsięwzięcia prosimy o zapoznanie się z treścią odpowiedzi na zapytanie nr 38.

Pytanie 38:

W związku z potencjalną samowolą budowlaną w postaci okna w południowej ścianie szczytowej budynku posadowionego na działce 100.404/2, czy Zamawiający przewiduje likwidację okna i dopuszcza pełne wykorzystanie ściany dla nieruchomości objętej projektem, tj. 100.405/4 oraz ewentualnie 100.405/1?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że wybór sposobu zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład Przedsięwzięcia należy do Zainteresowanego Podmiotu. Podmiot Publiczny jednak zwraca uwagę na istotne ograniczenia wynikające z uwarunkowań planistycznych i technicznych obejmujących nieruchomości wchodzące w skład Przedsięwzięcia, a także ograniczenia nieruchomości bezpośrednio z nimi sąsiadujących, a mogących wpływać na strukturę Przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny przewiduje likwidację ograniczenia, jakim jest samowola budowlana w postaci



okna w południowej ścianie szczytowej budynku posadowionego na dz.ew. nr 404/2 z obr.100 i tym samym dopuszcza pełne wykorzystanie ściany dla nieruchomości objętej projektem, jednak wszelkie ograniczenia prawne, techniczne i finansowe wynikające z realizacji koncepcji, której składową będzie pełne wykorzystanie ww. ściany będą stanowiły ryzyko Zainteresowanego Podmiotu.

Pytanie 39:

W związku z potencjalną samowolą budowlaną w postaci okna w południowej ścianie szczytowej budynku posadowionego na działce 100.426, czy Zamawiający przewiduje likwidację okna i dopuszcza pełne wykorzystanie ściany dla nieruchomości objętej projektem, tj. 100.431/2?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny rozważy możliwość likwidacji okna w południowej ścianie szczytowej budynku posadowionego na dz.ew.nr 426 z obr. 100. Ostateczny zakres i sposób zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład Przedsięwzięcia zostanie ustalony w toku negocjacji.

Pytanie 40:

Czy obiekt posadowiony na działce 100.434/4, tj. budynek stróżówki zajezdni tramwajowej jest wpisany do rejestru zabytków? Jakie są intencje Zamawiającego wobec przedmiotowego obiektu? Wskazujemy, że jego pozostawienie może komplikować możliwość efektywnej zabudowy działki.

Odpowiedź:

W Załączniku Nr 17 do OPIW przedstawiona została opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków m.in. dla budynku portierni powstałej w latach 50 XX w. Zgodnie z treścią opinii, w przypadku wytworzenia placu publicznego w obszarze obejmującym granicami rzeczoną portiernię, proponuje się zachowanie budynku. Zakres i sposób zagospodarowania obszaru inwestycyjnego będzie przedmiotem negocjacji z Kandydatami na Partnera Prywatnego

Pytanie 41:

Zgodnie z MPZP, budynek frontowy zajezdni, jak również dwie ściany budynku wewnątrz działki (wschodnia i zachodnia), figurują jako obiekty o wartościach kulturowych. Czy Zamawiający przewiduje pozostawienie fragmentu ściany południowej budynku wewnętrznego (pierwsze 3 przęsła) i uznanie go jako obiektu o wartościach kulturowych? W naszej ocenie ściana ta może spełniać przesłanki do takiej decyzji, dlatego prosimy o zajęcie stanowiska w tej kwestii.

Odpowiedź:

Budynki dawnej zajezdni tramwajowej, oprócz ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, umieszczone są również w gminnej ewidencji zabytków oraz znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków stąd postępowanie względem fragmentu ściany południowej musi być uzgadniane z organem konserwatorskim (Miejskim Konserwatorem Zabytków). Dlatego też postępowanie z tym fragmentem ściany zależeć będzie od rozwiązań projektowych, uwarunkowań technicznych, stanu zachowania itp. Dopuszcza się jej przebudowę, częściowe zachowanie, ekspozycje wewnątrz nowej kubatury itp. działania wynikające z koncepcji adaptacji dawnej zajezdni tramwajowej.

Pytanie 42:

Zakładając dla obszarów wskazanych nr 3,5,6,7 na Mapie Obszaru Inwestycji (załącznik nr 7 do Opisu Potrzeb i Wymagań) zabudowę obiektami o funkcji mieszkaniowej spełnienie warunku zawartego w §5 MPZP – min 1mp/1 mieszkanie będzie karkołomne. Czy w związku z tym budynek wielopoziomowego ogólnodostępnego parkingu na min. 180 miejsc postojowych przewidzianego jako



obiekt OCP będzie bilansował zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla całego Przedsięwzięcia, w którego skład wchodzi obszary od 1 do 8 czy jedynie dla obszarów 3,5,6,7? Czy też każdy z obszarów obligatoryjnych powinien zostać zbilansowany odrębnie wg zapisów MPZP?

Odpowiedź:

Budynek wielopoziomowego ogólnodostępnego parkingu nie może bilansować zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla budowanych mieszkań, wynikającego z MPZP. Bilans miejsc postojowych musi być opracowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP.

Pytanie 43:

Prosimy o podanie powierzchni działek dla obszaru 1. – działka 100.435/2; 3. – działka 100.378/2; 4. – działka 100.365/2 oraz działki garaży od nr 100.501 do nr 100.518; 5. – działka 100.405/4; 7. – działka 100.431/2.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że powierzchnie działek wchodzących w skład obszaru inwestycyjnego zostały przedstawione w Załączniku Nr 8 do OPiW.

Pytanie 44:

Czy spełnienie wymogu z pkt. III B 1.2 w przedmiocie wymogu złożenia oświadczenia, że w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności finansowej Zainteresowany Podmiot polega lub będzie polegał na zdolności innych podmiotów, należy rozumieć złożenie na tym etapie zwykłego oświadczenia pisemnego zarządu o poleganiu na zdolności ekonomicznej i finansowej innych podmiotów bez dalszych szczegółów, i czy te oświadczenie wymaga jakiejś szczególnej formy? Czy na tym etapie jest wystarczające? Czy na późniejszym etapie postępowania będzie określona formuła prawna „polegania na zdolności innego podmiotu” wynikająca z jakichś konkretnych czynności prawnych czy zabezpieczeń, np. z umowy poręczenia, gwarancji, oświadczenia o oddaniu do dyspozycji zasobów czy inne oraz czy te dokumenty prawne czy czynności należy rozumieć jako wystarczające dla pełnej realizacji obowiązku przedstawienia dokumentów potwierdzających złożone oświadczenia.

Odpowiedź:

W odpowiedzi na pytanie, Podmiot Publiczny uprzejmie informuje, że zgodnie z zapisem zawartym w ogłoszeniu Sekcja III pkt. 1.2) B 1.2 złożenie oświadczenia o poleganiu na zdolności finansowej innych podmiotów jest wystarczające. Oświadczenie w tym zakresie powinno być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Zainteresowanego Podmiotu.

Pytanie 45:

Jakie załączniki należy złożyć aby wniosek został uznany za spełniający wymogi formalne?

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 treść i zakres opisany jest w Załączniku Nr 16 w pkt.I.

Pytanie 46:

W jakiej formie należy złożyć wniosek – zamknięta opisana koperta, otwarta koperta z potwierdzeniem każdej złożonej strony, inny sposób? Gdzie go należy złożyć? W kancelarii UM?



Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że dokumenty wymagane od Zainteresowanego Podmiotu, a także sposób i miejsce ich złożenia zostały szczegółowo opisane w Rozdziale V OPIW.

Pytanie 47:

Kto będzie utrzymywał i administrował zadaniami publicznymi wymienionymi w załączniku nr 15 po ich wykonaniu, a jeżeli podmiot prywatny, to jak długo?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że podział ryzyk, zadań i obowiązków pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym oraz okres trwania Umowy PPP będzie przedmiotem negocjacji a w konsekwencji tego przedmiotem Oferty i Umowy. Podmiot publiczny wskazuje jednocześnie, że zarządzanie przez Partnera Prywatnego wskazanymi w Ofercie i Umowie Obiektami celu publicznego, jest istotnym elementem składowym przedmiotu partnerstwa.

Pytanie 48:

Dodatkowo chciałbym uprzejmie prosić o rozwiązanie wątpliwości dotyczącej projektu Wniosku załączonego do ogłoszenia. Planujemy złożyć wniosek o udział w postępowaniu poprzez udział jednej ze swoich spółek celowych.

Rozumiemy, iż na tym etapie postępowania spółka celowa jedynie potwierdzi spełnienie warunków udziału w postępowaniu poprzez złożenie odpowiednich oświadczeń, natomiast dopiero po wyborze Partnera Prywatnego przedstawi Partnerowi Publicznemu odpowiednie dokumenty potwierdzające.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny potwierdza, że obowiązek przedstawienia dokumentów potwierdzających złożone w toku postępowania oświadczenia dotyczy jedynie oferenta, który złożył ofertę uznaną za najkorzystniejszą

Pytanie 49:

Wg tego zapisu Wniosek powinien zawierać oświadczenie, że w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności finansowej Zainteresowany Podmiot polega lub będzie polegał na zdolności innych podmiotów,

Jednak w projekcie Wniosku w jego treści nie uwzględniono „opcji” takiego zapisu. Uprzejmie proszę o potwierdzenie czy w tej kwestii należy zmodyfikować projekt Wniosku poprzez dodanie punktu oświadczonego że „**że w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności finansowej Zainteresowany Podmiot polega lub będzie polegał na zdolności innych podmiotów**” lub załączyć odrębne oświadczenie.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny wyjaśnia, że dokumenty Ogłoszenia i OPIW wzajemnie się uzupełniają zatem w przypadku jeśli w zakresie zdolności ekonomicznej Zainteresowany podmiot będzie polegał na zdolności innych podmiotów - należy złożyć w tym przedmiocie odrębne oświadczenie. Oświadczenie nie wymaga szczególnej formy jednak winno być podpisane przez osoby umocowane do reprezentowania Zainteresowanego Podmiotu.

Pytanie 50:

W opisie potrzeb i wymagań (...), w pkt. 3.3, dot. III etapu procedury znalazł się zapis w ppkt. 3.3.3: *Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna będzie musiała być opatrzona pozytywnym stanowiskiem PWKZ*



Proszę o potwierdzenie, czy wymagane jest stanowisko Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, czy może Miejskiego Konserwatora Zabytków, który na dzień dzisiejszy jest kompetentny do wypowiedzania się na temat zabudowy poza ścisłym centrum historycznego Gdańska, w sytuacji kiedy Plan Miejscowy jest uchwalony?

Czy Konserwator (niezależnie czy PWKZ czy MKZ) jest/będzie zobligowany do wyrażenia swojego stanowiska dot. przedstawionej koncepcji w konkretnym czasie?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny uprzejmie informuje, iż w wyniku porozumienia zawartego pomiędzy urzędami konserwatorskimi - Miejskim i Wojewódzkim obszar inwestycji znajduje się pod opieką Miejskiego Konserwatora Zabytków. Nie wymaga się opinii PWKZ.

Podmiot Publiczny informuje, że Miejski Konserwator Zabytków jest zobligowany do wyrażenia stanowiska dotyczącego sporządzonej koncepcji w terminie do 30 dni od dnia doręczenia wniosku o wydanie wytycznych konserwatorskich.

Pytanie 51:

Nawiązując do odpowiedzi nr 21 udział procentowy w całości powierzchni z załącznika nr 3 i nr 16 ma zawierać nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane wybrane przez Podmiot Zainteresowany z załącznika nr 8. Czy całość powierzchni z załącznika nr 3 i nr 16 ma zawierać sumę powierzchni działek ewidencyjnych czy sumę obszarów nieruchomości wybranych przez Podmiot Zainteresowany z załącznika nr 8?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że całość powierzchni z Załącznika Nr 3 i Załącznika Nr 16 ma zawierać sumę obszarów nieruchomości, które zgodnie z koncepcją Kandydata będą podlegały zagospodarowaniu.

Pytanie 52:

Zgodnie z odpowiedzią nr 14 Zamawiającego, w załączniku nr 3 i nr 16, należy podzielić inwestycje na kubaturowe i niekubaturowe. Czy dla inwestycji niekubaturowych (np. tereny zielone) nie należy podać jakichkolwiek ilości (sumarycznych) i udziału procentowego w całości powierzchni?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny potwierdza, że w ramach sporządzonego przez Zainteresowane Podmioty opracowania należy podać sumaryczną powierzchnię inwestycji niekubaturowych i ich udział procentowy w całości powierzchni.

Pytanie 53:

W imieniu potencjalnego inwestora w projekcie PPP „Zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej na Dolnym Mieście w Gdańsku” proszę o udzielenie informacji na następującą kwestię związaną z tym postępowaniem tj. czy wnioskodawca na tym wstępnym etapie może być spółka celowa w organizacji, a jeśli tak to czy akcesoryjnym dokumentem musi być potwierdzenie złożenia wniosku o jej rejestrację do sądu?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny informuje, że spółka celowa w organizacji może złożyć wniosek w przedmiotowym postępowaniu (patrz odpowiedź na pytanie nr 25 z dnia 16.09.2016 r.). Jednocześnie Podmiot Publiczny informuje, że na potwierdzenie statusu spółki w organizacji należy przedstawić dowód przekazania wniosku o rejestrację do sądu rejestrowego zależnie od formy w jakiej wniosek był składany (np. kopię formularza wniosku z prezentatą sądu) wraz z umową spółki.



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

Jednocześnie Podmiot Publiczny informuje, że przedłuża **termin na składanie Wniosków** o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym do dnia **15 listopada 2016 roku, godz. 12:00**.

Miejszem 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

