



URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
BIURO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

BZP.271.061/WPG/16/KB

Gdańsk, dnia 6 marca 2018 roku

**Immo Park Gdańsk Sp. z o.o.**  
Biuro w Warszawie  
Al. Jerozolimskie 134  
02-305 Warszawa

dotyczy: postępowania o zawarcie umowy koncesji w celu realizacji przedsięwzięcia pn.:  
Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów  
Kubaturowych w Gdańsku. (sygn. akt BZP-271-061/WPG/16/KB)

Szanowni Państwo,

Koncesjodawca informuje, że do postępowania o zawarcie umowy koncesji w celu realizacji przedsięwzięcia pn.: Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów Kubaturowych w Gdańsku wpłynęły pytania od Kandydatów. Z uwagi na bardzo dużą liczbę pytań Koncesjodawca poniżej udziela odpowiedzi na część z nich. Udzielenie odpowiedzi na pozostałe pytania oraz przesłanie zaktualizowanej treści dokumentów nastąpi w terminie późniejszym.

**Pytanie 1:**

**§22 ust. 14.2.2 (zwrot nakładów na etapie prowadzenia robót budowlanych)**

W postanowieniach §22 ust. 14.2.2 umowy mowa jest o możliwości niedokonania rozliczenia nakładów inwestycyjnych jeżeli Koncesjonariusz nie przywróci Nieruchomości do stanu poprzedniego (w przypadku prowadzenia robót m.in. niezgodnie z Umową).

Pragniemy zwrócić uwagę, iż wyżej wskazane postanowienia powodują, iż banki nie wyrażają zgody na udzielenie finansowania projektowi. W opinii banków nakłady powinny być zawsze zwrócone z uwzględnieniem ich pomniejszenia o koszty doprowadzenia stanu realizacji Umowy do zgodności z Umową i Dokumentacją projektową.

W związku z tym wnosimy o wprowadzenie następujących zmian w przedmiotowym paragrafie (począwszy od drugiego zdania paragrafu):

*„W przypadku, gdy roboty prowadzone były niezgodnie z Umową lub Dokumentacją projektową, Koncesjodawca wyznaczy Koncesjonariuszowi termin do doprowadzenia stanu realizacji Umowy do zgodności z Umową i Dokumentacją projektową, pod rygorem żądania przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego. W takim przypadku nakłady, o których mowa w niniejszym ustępie będą pomniejszone o koszty doprowadzenia stanu realizacji Umowy do zgodności z Umową i Dokumentacją projektową. W przypadku, gdy odstąpienie od Umowy było skutkiem okoliczności, za które winę ponosi Koncesjonariusz, wartość zwracanych nakładów będzie pomniejszona o naliczone Koncesjonariuszowi kary umowne i odszkodowania przewidziane Umową.”*

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata.**

**Pytanie 2:**

**§25 ust. 4.6 (Istotne skutki dla przedmiotu koncesji)**

Komentowane postanowienie zawiera zamknięty (jak rozumiemy) katalog sytuacji, które należy interpretować jako „powodujące istotne skutki dla przedmiotu koncesji”, a tym samym pozwalające na wdrożenie procedur mitygujących ryzyka zgodnie z pkt. 4.7.

Obecne brzmienie niniejszego postanowienia jest nieakceptowalne, ponieważ pomija całkowicie możliwość wystąpienia takich sytuacji na etapie eksploatacji. Nie można uznać, iż taką przesłankę



publicznych, tj. 3 zł za pierwszą godzinę parkowania itd. Tak niskie stawki w połączeniu z brakiem możliwości ich pobierania zgodnie z obowiązującymi przepisami w soboty oraz niedziele sprawiają, iż Koncesjonariusz nie będzie miał w zasadzie wystarczającej dowolności w kształtowaniu stawek za parkowanie w wybudowanych przez siebie parkingach, a to ze względu na konieczność obniżania własnych cen do stawek obowiązujących w SPP. W przeciwnym razie parkingi koncesyjne nie będą stanowiły wystarczająco atrakcyjnej oferty dla kierowców ze względu na zbyt dużą różnicę w stawkach w porównaniu do stawek za parkowanie w SPP. Przykładowo, 5 zł za godzinę w parkingu koncesyjnym w porównaniu do 3 zł w SPP, będzie ceną aż o 66% wyższą od ceny w SPP.

- b) Pragniemy również zaznaczyć, iż stawki za parkowanie w parkingach koncesyjnych zawierać będą w sobie VAT w wysokości 23%, stąd realny przychód Koncesjonariusza będzie znacząco niższy. Dla porównania stawki w SPP nie są obłożone podatkiem VAT (jest to danina publiczna).
  - c) Wg naszej oceny stawki abonamentowe w śródmieściu Gdańska, zarówno w SPP, jak i na parkingach prywatnych są bardzo niskie i odbiegają in minus od stawek rynkowych w innych znaczących polskich miastach. Należy przyjąć, iż średnia stawka za całodobowy, miesięczny abonament w centrum Gdańska wynosi średnio 200 zł brutto, podczas gdy we Wrocławiu, Krakowie czy Warszawie średnie miesięczne stawki abonamentowe znacząco przekraczają 500 zł brutto. Trudno sobie wyobrazić popyt na abonamenty parkingowe w koncesyjnym projekcie w Gdańsku przy stawkach przekraczających 200 zł brutto.
  - d) Znaczącym wyzwaniem dla Koncesjonariusza projektu parkingowego w Gdańsku jest sezonowa rotacyjność popytu na miejsca parkingowe. Wynika ona przede wszystkim z turystycznego charakteru całego Trójmiasta, z nasileniem w okresie czerwiec - sierpień. Popyt na parkowanie w okresie zimowym jest bardzo ograniczony, co powoduje konieczność kompensowania niedoboru przepływów pieniężnych z dopłaty Koncesjodawcy.
  - e) W zakresie lokalizacji przy ulicy Długie Ogrody jej atrakcyjność na dzień dzisiejszy wynika głównie z faktu, iż ten rejon Miasta znajduje się poza SPP. Nie zmienia to jednak faktu, iż sam teren parkingu nie jest dzisiaj wykorzystywany jako popularny parking. Należy założyć, iż po zagwarantowanym przez Koncesjodawcę rozszerzeniu SPP na strefę obejmującą Długie Ogrody nastąpi dodatkowy odpływ parkujących z tego rejonu.  
Wbrew początkowym zapowiedziom, Koncesjodawca w żaden sposób, choćby wybiórczo nie zobowiązał się do przeprowadzenia jakichkolwiek projektów rewitalizacyjnych czy modernizacyjnych mogących zmienić obecny charakter ul. Długie Ogrody (o co ponownie wnosimy w oddzielnym pytaniu). Byłoby to konieczne ze względu na bardzo dużą odległość od ścisłego centrum oraz obecne otoczenie tej lokalizacji co powoduje, iż jest ona zdecydowanie najgorsza ze wszystkich proponowanych.  
W bezpośrednim otoczeniu tego parkingu, a także na Wyspie Spichrzów realizowane są obecnie przedsięwzięcia, które wygenerują znaczącą liczbę ogólnodostępnych miejsc parkingowych, co będzie miało dodatkowy negatywny wpływ na planowany parking przy ulicy Długie Ogrody.  
Warto również nadmienić, iż założenia Miasta odnośnie wyceny nakładów na realizację parkingu są niezmiernie wysokie i znacząco przekraczają średnie koszty realizacji tego typu obiektów. W tym zakresie prosimy również o wyjaśnienie czy w ramach wyceny przeprowadzonej przez Miasto zostały zawarte koszty przeniesienia znaczącej kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej (żel Dn1200). Biorąc pod uwagę zapisy specyfikacji technicznej dla tej lokalizacji, Kandydat ma w tym zakresie wątpliwości.
  - f) W zakresie lokalizacji Targ Rybny uwzględnienie jej w przedmiotowym projekcie budzi znaczące wątpliwości ze względu na jej „kanibalizację” z lokalizacją Podwale Staromiejskie. Dodatkowo nieruchomości wskazane przez Koncesjodawcę dla celów realizacji obiektu parkingowego w tej
-



lokalizacji uniemożliwiają realizację parkingu w racjonalnym poziomie nakładów inwestycyjnych a także relokację mediów przechodzących przez te nieruchomości.

Z punktu widzenia obszaru sąsiadującego z lokalizacją Targ Rybny należy zwrócić również uwagę na zrealizowaną w ostatnim czasie inwestycję połączenia mostowego z wyspą Ołowianką, na której w obrębie Filharmonii Bałtyckiej zlokalizowany jest parking naziemny na ok. 300 miejsc. Znacząco osłabia to potencjał parkingowy lokalizacji Targ Rybny. Negatywne oddziaływania na tą lokalizację będą miały również prowadzone inwestycje na Wyspie Spichrzów wspomniane powyżej w opisie lokalizacji Długie Ogrody.

- g) Jak wskazano powyżej lokalizacja Podwale Staromiejskie jest „kanibalizowana” przez lokalizację Targ Rybny, stąd znaczące wątpliwości budzi idea realizacji obydwu tych parkingów. Również wpływ otoczenia parkingu jest podobny jak przy lokalizacji Targ Rybny zwłaszcza w odniesieniu do mostowego połączenia z wyspą Ołowianka.

Spośród pozostałych czynników osłabiających potencjał Podwala Staromiejskiego należy z pewnością wymienić funkcjonowanie znaczącego parkingu przy kościele Św. Brygidy z bardzo niskimi stawkami za abonamenty parkingowe (ok. 200 zł brutto miesięcznie) oraz działający obecnie parking wynajmowany przez Koncesjodawcę w miejscu planowanego Przedsięwzięcia a zwłaszcza jego niska średnia, dobową zajętość.

Podobnie jak dla lokalizacji Podwale Przedmiejskie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) przewiduje na Podwalu Staromiejskie konieczność odtworzenia zieleni miejskiej ponad parkingiem podziemnym. Pomimo uwzględnienia przez Koncesjodawcę zapisów umożliwiających Koncesjonariuszowi organizowanie imprez plenerowych (par. 11 ust. 3 umowy koncesji) to jednak należy podkreślić, iż powierzchniowo zielone ponad koncesyjnymi parkingami podziemnymi stanowią dla nich obciążenie ze względu na fakt, iż nie tworzą obszaru stanowiącego generator ruchu dla parkingu takiego jak na przykład plac z restauracjami czy drobnymi usługami.

- h) W odniesieniu do lokalizacji Targ Węglowy lokalizacja ta teoretycznie wydaje się być bardzo atrakcyjna jednakże po głębszej analizie należy stwierdzić, iż jej realizacja stanowić będzie obciążenie dla zakładanej przez Kandydata stopy zwrotu z inwestycji. Wynika to głównie z wyliczonego przez Koncesjodawcę ponadnormatywnie wysokiego kosztu realizacji parkingu w tej lokalizacji (ponad 200 tys. zł za jedno wybudowane miejsce parkingowe). Ponadto, zgodnie z przeprowadzoną przez Kandydata analizą Koncesjodawca nie uwzględnił w swojej wycenie niezwykle kosztownych przekładek sieci w tej lokalizacji, zwłaszcza od strony południowej rampy parkingu. W koncepcji parkingu pod placem Targ Węglowy, ale także dla wszystkich pozostałych lokalizacjach podziemnych nie uwzględniono wyrzutni powietrza. Ich wykonanie generuje dodatkowe koszty inwestycyjne i stanowi wyzwanie projektowe biorąc pod uwagę zapisy MPZP dla poszczególnych lokalizacji.

Z punktu widzenia eksploatacyjnego ogromny wpływ na niniejszą lokalizację będzie miała handlowo – usługowa inwestycja Forum Gdańsk, która będzie praktycznie połączona z placem Targ Węglowy poprzez przejście podziemne pod ulicą Wały Jagiellońskie. Na dzień dzisiejszy nieznana jest również Kandydatowi polityka parkingowa właściciela Forum Gdańsk w odniesieniu do ponad 1 000 miejsc parkingowych zlokalizowanych w ramach tego przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę polskie doświadczenia w odniesieniu do parkingów obsługujących tego rodzaju centra handlowe należy zakładać, iż co najmniej pierwsze godziny parkowania będą tam udostępnione bezpłatnie, co stanowi znaczącą, bezpośrednio konkurencję dla lokalizacji Targ Węglowy.

- i) W ramach lokalizacji Podwale Przedmiejskie jako znaczące zagrożenie należy podobnie jak powyżej wymienić centrum handlowo – usługowe Forum Gdańsk. Dodatkowo bezpośrednie oddziaływanie na tą lokalizację (oraz parking pod placem Targ Węglowy) będzie miał realizowany w najbliższej przyszłości parking kubaturowy na ok. 500 miejsc parkingowych przy Urzędzie Marszałkowskim „Biskupia Górka” (parking wymieniony w paragrafie 2. pkt. 5.4 Polityki Parkingowej) oraz funkcjonujący naziemny parking przy ulicy Rzeźnickiej na ponad 300 miejsc



parkingowych z bardzo niskimi stawkami za parkowanie (abonamenty miesięczne za ok. 140 zł brutto). Parking ten znajduje się na gruncie, który nie należy do Miasta Gdańska, stąd możliwości oddziaływania Koncesjodawcy na ten parking są znacząco ograniczone.

Inwestycją, która będzie również bezpośrednio oddziaływała na funkcjonowanie parkingu przy Podwale Przedmiejskim jest przebudowa i zmian charakteru tej ulicy na bardziej „śródmiejski”. W ramach tej przebudowy rozwiązana zostanie między innymi kwestia dostępności obszarów przylegających do Podwala Przedmiejskiego poprzez lokalizację większej liczby wjazdów i zjazdów z niniejszej ulicy. Dla funkcjonowania parkingu w tej lokalizacji kluczowe jest usytuowanie lewoskrętu dla jadących w kierunku Elbląga na planowanym skrzyżowaniu na wysokości ulicy Słodowników. Niestety tego rodzaju zjazd nie został przewidziany w projekcie przebudowy ulicy (pomimo starań w tym kierunku poczynionych przez Kandydata), co powoduje, iż pojazdy jadące w kierunku Elbląga będą mogły wjechać na planowany parking koncesyjny po wykonaniu nawrotu na wysokości ulicy Chmielnej, co nie jest manewrem wygodnym i powoduje obniżenie potencjału tej lokalizacji.

Dla Kandydata nie jest również klarowne podejście Koncesjodawcy do kwestii ogólnodostępnego parkingu kubaturowego na ok. 180 miejsc będącego przedmiotem obecnie prowadzonego postępowania PPP na zagospodarowanie obszaru dawnej zajezdni tramwajowej w Dolnym Mieście. Inwestycja ta jest wymieniona w par.2 punkt 5.1 załącznika 4 do Umowy Koncesji (Polityka Parkingowa). Zgodnie z informacją posiadaną przez Kandydata parking ten miałby być zlokalizowany na nieruchomości usytuowanej tuż przy ulicy Podwale Przedmiejskie, co ma znaczący negatywny wpływ na dwa parkingi koncesyjne (Podwale Przedmiejskie oraz Długie Ogrody).

Czynnikiem oddziałującym również negatywnie w tej lokalizacji jest kwestia odtworzenia zieleni miejskiej nad parkingiem podziemnym opisana w punkcie dotyczącym lokalizacji Podwale Staromiejskie.

Jak wskazano powyżej wymienione kwestie stanowią główne rynkowe czynniki ryzyka w przedmiotowym postępowaniu i powodują one, że założony poziom dopłaty do przedsięwzięcia jest niewystarczający. We wskazanych poniżej kwestiach wskazujemy również na inne czynniki pozarynkowe generujące dodatkowe koszty po stronie Koncesjonariusza. Pragniemy również zwrócić uwagę, iż jedyna oferta złożona w poprzednim postępowaniu koncesyjnym przewidywała znacząco wyższy poziom dopłaty w stosunku do maksymalnej wysokości założonej w obecnym postępowaniu. W związku z tym wnosimy o zwiększenie poziomu zakładanej dopłaty dokonywanej przez Koncesjodawcę do następujących poziomów:

- a) w przypadku realizacji parkingu kubaturowego w lokalizacji Długie Ogrody maksymalnie 10 000 000,00 zł netto.
- b) w przypadku realizacji parkingu kubaturowego w jednej z lokalizacji wskazanych w Rozdziale II od 1.2.1 do 1.2.4 OWK maksymalnie 30 000 000,00 zł netto.
- c) w przypadku realizacji parkingu kubaturowego w dwóch lub więcej lokalizacjach z lokalizacji wskazanych w Rozdziale II od 1.2.1 do 1.2.4 OWK maksymalnie 55 000 000,00 zł netto.

#### Odpowiedź:

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata:

- 1) Ogólnodostępny parking nie jest już przedmiotem postępowania w Dolnym Mieście,
- 2) Obligatoryjna w postępowaniu jest budowa jednego parkingu w jednej lokalizacji, zakres przedsięwzięcia i wiążący się z nim zakres ryzyk ekonomicznych jest ściśle uzależniony od oferty w której oferent decyduje, które z warunków rynkowych umożliwiają, a które uniemożliwiają zaoferowanie danej lokalizacji.

Koncesjodawca wskazuje, że zgodnie z tym co zostało przedstawione podczas negocjacji oraz przesłaną dokumentacją, specyfikacje techniczne nie stanowią dokumentacji projektowej. Są to



dokumenty koncepcyjne, a przesłana dokumentacja postępowania wyraźnie precyzuje, które ich części mają charakter wiążący. W szczególności szacunkowe, wstępne kosztorysy w żadnym razie nie wiążą oferenta. Koncesjodawca wskazuje, że obowiązek zaprojektowania parkingów w tym rozstrzygnięcia problemów jakie wynikają z uwarunkowań danej lokalizacji jest zobowiązaniem koncesjonariusza.

**Pytanie 7:**

**§1 ust. 22 (definicja Odbioru końcowego)**

W tym jak i kilku innych postanowieniach Umowa odwołuje się do pojęcia Infrastruktury towarzyszącej. Prosimy o zdefiniowanie niniejszego pojęcia.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na usunięciu pojęcia „Infrastruktury towarzyszącej” z § 1 ust. 22, 24, 40 i 44 Umowy, gdyż objęta jest ona pojęciem „Parking kubaturowy”. Dodatkowo w § 1 ust. 26 Umowy usunięte zostaje pogrubienie czcionki dla słów „Infrastrukturą towarzyszącą”.

**Pytanie 8:**

**§1 ust. 41 (definicja Rażącego naruszenia)**

Definicja Rażącego naruszenia ma istotne znaczenia dla prawidłowego wykonywania Umowy. Rażące naruszenie może stanowić podstawę do odstąpienia od Umowy, stąd niniejsze pojęcie nie powinno pozostawiać żadnych wątpliwości interpretacyjnych, w szczególności Rażące naruszenie nie może odwoływać się do sytuacji hipotetycznych. W związku z tym wnosimy o zmianę wyrażenia

*„(...) którego skutkiem jest lub może być opóźnienie terminów wynikających z Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego (...)”*

na

*„(...) którego skutkiem jest opóźnienie terminów wynikających z Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego o co najmniej 45 następujących po sobie dni”.*

Naszym zdaniem nie każde opóźnienie, nawet o 1 dzień, powinno stanowić podstawę do kwalifikacji jako Rażące naruszenie umowy. Ponadto, zwracamy uwagę, iż:

- (i) opóźnienie musi być pewne a nie hipotetyczne (skoro mowa o Rażącym naruszeniu umowy), dlatego sugerujemy usunięcie sformułowania „lub może być”,
- (ii) opóźnienie powinno odnosić się do okresu następujących po sobie dni, skoro mowa w niniejszym punkcie o Rażącym naruszeniu Umowy – kilka opóźnień Koncesjonariusza nie powinno być kumulowanych łącznie i traktowanych jako Rażące naruszenie Umowy – takie nie następujące po sobie opóźnienia są mitygowane przez inne postanowienia Umowy (np. prawo Koncesjodawcy do naliczenia kar umownych) i nie powinny być traktowane jako Rażące naruszenie Umowy dające podstawę do odstąpienia od Umowy.

Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie powyższych postulatów, które zostały również podniesione w przez instytucje finansowe.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na usunięciu w § 1 ust 41 słów „lub może być”.

**Pytanie 9:**

**§1 ust. 42 (definicja Remontu)**

Prosimy o wyjaśnienie znaczenia dwóch ostatnich zdań zawartych w niniejszej definicji. W przedostatnim zdaniu mowa jest o tym, iż „Parkingi kubaturowe w momencie zwrotu muszą być zgodne z obowiązującym prawem i będą spełniać wszystkie te normy jakościowe, które były konieczne do ich zgodnej z prawem eksploatacji w dacie zwrotu”.



Z kolei w ostatnim zdaniu mowa jest o tym, iż „Koncesjodawca nie może wymagać przystosowania Parkingów kubaturowych do przepisów i norm, których Koncesjonariusz prowadząc ich zgodną z prawem eksploatację nie był zobowiązany spełniać (np. w przypadku wystąpienia norm czy przepisów dotyczących nowobudowanych parkingów);”.

Rozumiemy, iż zgodnie z obecnym brzmieniem definicji Remontu, Koncesjonariusz będzie zobowiązany w dacie zwrotu do dostosowania parkingów kubaturowych do bezwzględnie obowiązujących wymagań jakościowych, a więc takich które weszły w życie po momencie wybudowania parkingów i mają moc wsteczną. Prosimy o potwierdzenie. Jeśli cel niniejszych postanowień jest inny, prosimy o jego wyjaśnienie.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że istotą zapisu jest zapewnienie, że zwracane parkingi będą odpowiadać tym wszystkim normom, które są konieczne do ich zgodnej z prawem eksploatacji bez konieczności ewentualnego uwzględniania tych norm, które mimo, że obowiązują w dacie zwrotu dla np. obiektów nowopowstających, nie tycząłyby się przedmiotowych parkingów. Ostatnie zdanie ma zatem jasno wskazywać, że Koncesjodawca nie oczekuje niczego więcej niż to co wynika z norm dla konkretnych parkingów, a w szczególności nie oczekuje podwyższenia czy zmiany ich funkcjonalności czy jakości w zakresie, który dla nich nie jest obowiązkowy.

**Pytanie 10:**

**§2 ust. 1.4 (oświadczenia stron)**

Sformułowanie „których wykaz zawarty jest w załączniku nr 9 do Umowy” jest zbędne. Wynika to bezpośrednio z definicji Nieruchomości. Pozostawienie tego dopisku wprowadza zbędne wątpliwości co do tego czy dotyczy również nieruchomości wskazanych w specyfikacjach technicznych. Sugerujemy jego usunięcie.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na usunięciu w § 2 ust. 1.4 słów „których wykaz zawarty jest w załączniku nr 9 do Umowy”

**Pytanie 11:**

**§2 (oświadczenia stron)**

W toku dialogu konkurencyjnego Kandydat wniósł o umieszczenie w oświadczeniach Stron następujących postanowień:

*„Koncesjodawca zobowiązuje się do podejmowania/wydawania Decyzji, które leżą w granicach jego kompetencji niezwłocznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.”*

Prosimy o informację dlaczego Koncesjodawca nie zamieścił powyższych postanowień w Umowie. Czy należy rozumieć, iż Koncesjodawca nie będzie przestrzegał zasad Polityki parkingowej bądź też Polityka parkingowa nie ma charakteru wiążącego? Prosimy o dodanie powyższych postanowień, w szczególności biorąc pod uwagę listę oświadczeń składanych przez Koncesjonariusza.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględnił wniosku kandydata.

**Pytanie 12:**

**§3 ust. 2 (postanowienia wstępne)**

Prosimy o dodanie na końcu niniejszego postanowienia następującego fragmentu:

*„Strony przyjmują następujący porządek ich pierwszeństwa: (i) Umowa, (ii) Polityka parkingowa, (iii) Oferta, (iv) Koncepcja programowo-przestrzenna, (iii) analiza ekonomiczno-finansowa stanowiąca załącznik do Oferty, (iv) Harmonogram rzeczowo-finansowy, (v) Nakłady do rozliczenia wskazane w załączniku nr --- do Oferty. . Koncesjonariusz zobowiązany jest przewidzieć w Ofercie i Koncepcji*



*Programowo-Przestrzennej rozwiązania nie gorsze niż uwzględnione w Specyfikacjach, = wyłączeniem kwestii dotyczących relokacji sieci."*

Obecnie ustalenie wzajemnej hierarchii dokumentów rządzących postępowaniem jest niemożliwe i może powodować zbędne problemy interpretacyjne. Wnosimy o dodanie naszej propozycji, ewentualnie jej zmianę; niemniej wzajemna relacja wszystkich dokumentów powinna zostać określona w Umowie.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata.**

**Pytanie 13:**

**§5 ust. 4 i 5 (opis przedmiotu koncesji)**

W nawiązaniu do zapisów §5 ust. 4 Umowy Koncesji oraz rozdziału II pkt. 1.3.2 Opisu Warunków Koncesji postanowienia zobowiązujące do dostosowania parkingów kubaturowych do korzystania przez samochody z napędem LPG oraz urządzeń służących do ładowania pojazdów elektrycznych są niewłaściwe i obniżają atrakcyjność przedmiotowego Przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę obecne standardy rynkowe niezbędne jest umieszczenie wymogu umieszczenia instalacji LPG oraz urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych we wszystkich realizowanych lokalizacjach. Podmiot, który nie realizowałby tego typu urządzeń we wszystkich lokalizacjach ograniczyłby znacząco swoje możliwości generowania przychodów ze zrealizowanej inwestycji. Koncesjodawca powinien, poprzez zapisy w dokumentacji umownej, dążyć do maksymalizacji rentowności operacyjnej Projektu, gdyż oznacza to zmniejszenie dopłaty do Przedsięwzięcia przez Miasto.

W związku z tym wnosimy o uwzględnienie zapisów zobowiązujących do dostosowania parkingów kubaturowych do korzystania przez samochody z napędem LPG oraz urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych we wszystkich lokalizacjach Projektu

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata.**

**Pytanie 14:**

**§8 ust. 1.2.2 (Wjazd samochodów ciężarowych)**

W ust. 1.2.2 §8 na końcu dodano dopisek „zgodnie z uzgodnieniem o którym mowa w” – prosimy o wyjaśnienie celowości wprowadzenia niniejszego dopisku oraz (jeśli ma pozostać w Umowie) o jego doprecyzowanie poprzez wskazanie uzgodnienia do których się odwołuje.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na dodaniu w § 8 ust. 1.2.2 na końcu ustępu słowa „wyżej”**

**Pytanie 15:**

**§8 ust. 11.1 (Wydłużenie umowy – zwłoka w wydaniu decyzji)**

Prosimy o doprecyzowanie ostatniego zdania niniejszego postanowienia poprzez nadanie mu następującego brzmienia (obecnie ostatnie zdanie z uwagi na brak orzeczenia jest niezrozumiałe):

*„W przypadku, gdy okres wydawania decyzji przekroczy 8 miesięcy od dnia złożenia prawidłowej i kompletnej dokumentacji, koniecznej do wydania tej decyzji zastosowanie znajdą postanowienia ryzyka 5 opisanego w Tabeli ryzyk stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy.”*

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na zmianie ostatniego zdanie w § 8 ust. 11.1 i nadaje mu brzmienie:**

**„W przypadku, gdy okres wydawania decyzji przekroczy 8 miesięcy od dnia złożenia prawidłowej i kompletnej dokumentacji, koniecznej do wydania tej decyzji zastosowanie znajdą**



postanowienia dotyczące ryzyka 5 opisanego w Tabeli ryzyk stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy.”

**Pytanie 16:**

**§8 ust. 11.2 (Zmiana harmonogramu rzeczowo-finansowego)**

Po słowach „mowa w ust. 11.1.” należy dodać fragment „o okres”.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na dopisaniu w § 8 ust. 11.1 po słowach „mowa w ust. 11.1” słów „o okres”

**Pytanie 17:**

**§8 ust. 11 (Zmiana harmonogramu rzeczowo-finansowego)**

Prosimy o wyjaśnienie czy w przypadkach, o których mowa w §8 ust. 11.1 – 11.7 za każdym razem niezbędnym jest stosowanie postanowień §23 ust. 5 Umowy. Jeśli konieczne jest stosowanie postanowień §23 Umowy Koncesjonariusz zwraca uwagę, iż takie rozwiązanie jest nadmiernie uciążliwe dla Koncesjonariusza i nieuzasadnione żadnymi interesami Koncesjodawcy. Należy zwrócić uwagę, iż w przypadku np. zwłoki w wydaniu decyzji środowiskowej względem terminów określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym oczywistym jest że proporcjonalnemu skróceniu ulega okres eksploatacji, a zatem zmniejszają się przychody Koncesjonariusza. Jaki jest zatem cel stosowania w takim wypadku postanowień §23 i konieczności przedstawiania analizy ekonomiczno-finansowej? Ponadto, stosowanie niniejszej procedury jest nieuzasadnione w przypadku wystąpienia okoliczności opisanych w §8 ust. 11.1 – 11.7 (okoliczności niezależne od Koncesjonariusza) i może być krzywdzące dla Koncesjonariusza.

**Przykład:** Umowa zostanie zawarta na okres 35 lat, przy czym okres budowy będzie trwał 4 lata. W toku budowy wystąpią okoliczności, niezależne od Koncesjonariusza, wskazane w §8 ust. 11.1 – 11.7, które spowodują opóźnienia na etapie budowy o rok. W takiej sytuacji Koncesjonariusz jest zobowiązany do przedłożenia analizy ekonomiczno-finansowej – zgodnie z §23 ust. 5 – wykazującej, iż Koncesjonariusz nie będzie w stanie odzyskać nakładów poniesionych na Przedmiot koncesji, przy czym – zgodnie z §23 ust. 5 – pod pojęciem nakładów należy rozumieć koszty poniesione w związku z realizacją przedmiotu Koncesji.

W wyżej wskazanym przykładzie może dojść do sytuacji w której okres eksploatacji nie zostanie przedłużony, ponieważ Koncesjonariusz może zakładać, że odzyska wszelkie koszty związane z realizacją Przedmiotu Koncesji w terminie 28 lat, a przez kolejne 7 lat będzie realizował zysk na umowie. W takiej sytuacji, pomimo że budowa uległa wydłużeniu o okresu roku, okres eksploatacji nie zostanie przedłużony o rok, ponieważ Koncesjonariusz będzie w stanie odzyskać nakłady w okresie krótszym niż okres obowiązywania Umowy; niemniej w praktyce oznacza to iż okres eksploatacji będzie krótszy o rok (co stanowi realną stratę dla Koncesjonariusza) pomimo, iż budowa uległa wydłużeniu z przyczyn niezależnych od Koncesjonariusza.

Zwracamy również uwagę, iż przedłożona analiza ekonomiczno-finansowa może nie zostać zaakceptowana przez Koncesjodawcę, co budzi dodatkowe wątpliwości po stronie Koncesjonariusza. Pozostawienie obecnego rozwiązania w Umowie będzie miało negatywny wpływ na ocenę Umowy przez instytucje finansujące.

W związku z powyższym prosimy, aby w sytuacjach wskazanych w ust. 11.1 – 11.7 nie miał zastosowania obowiązek składania analizy ekonomiczno-finansowej, o której mowa w §23 ust. 5 Umowy. Prosimy zatem o usunięcie z Umowy zgodnie §8 ust. 11.8.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata. Koncesjodawca wskazuje iż wielokrotnie podnoszono podczas negocjacji, że wszelkie ryzyka jakie zmaterializują się w związku z realizacją przedmiotu koncesji muszą nie tylko wystąpić ale również nieść za sobą określone konsekwencje dla projektu co powinno być wykazane w analizie.





**Pytanie 18:**

**§8 ust. 13 (procedura zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego)**

Prosimy o dodanie po wyrażeniu „nie później niż” sformułowania „w terminie”.

W celu równowagi interesów stron Umowy prosimy o dodanie po zdaniu:

*„W przypadku jeśli Koncesjonariusz nie weźmie udziału w wyżej wymienionym spotkaniu koordynacyjnym Strony uznają, że uwagi zgłoszone przez Koncesjodawcę zostały przyjęte bez zastrzeżeń.”*

zdania o następującej treści:

*„W przypadku jeśli Koncesjodawca nie weźmie udziału w wyżej wymienionym spotkaniu koordynacyjnym Strony uznają, że Koncesjodawca wycofał zgłoszone przez siebie uwagi.”*

Sytuacja w której Koncesjodawca składa uwagi, a następnie nie pojawia się na spotkaniu koordynacyjnym (taką sytuację dopuszczają obecne postanowienia Umowy) daje Koncesjodawcy możliwość blokowania procedury uzgadniania nowego Harmonogramu rzeczowo-finansowego. Taka sytuacja jest niedopuszczalna z punktów widzenia równego traktowania interesów stron Umowy.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na dopisaniu w § 8 ust. 13 Umowy w zdaniu drugim po słowach „nie później niż” słów „w terminie” oraz na dopisaniu po słowach „uwagi zgłoszone przez Koncesjodawcę zostały przyjęte bez zastrzeżeń.” Kolejnego zdania o treści „W przypadku jeśli Koncesjodawca nie weźmie udziału w wyżej wymienionym spotkaniu koordynacyjnym Strony uznają, że Koncesjodawca wycofał zgłoszone przez siebie uwagi.”

**Pytanie 19:**

**§8 ust. 14 (koszt zabezpieczenia przerwanych robót)**

Prosimy o wskazanie jakie zasady będą miały zastosowanie w przypadku przerwania robót z przyczyn niezawinionych przez żadną ze Stron? Postanowienie odsyła do stosowania tabeli ryzyk w przypadku przerwania robót w wyniku działania Siły Wyższej. Tabela ryzyk w zakresie ryzyka Siły Wyższej odsyła z kolei do Umowy. Prosimy zatem o jednoznaczne wskazanie w Umowie oraz wyjaśnienie kandydatom zaproszonym do składania ofert jakie wg. Koncesjodawcy zasady znajdą zastosowanie w takiej sytuacji?

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia iż tabela odsyła generalnie do zapisów umowy co podyktowane jest tym, że nie znane są dziś skutki jakie mogą się wiązać z wystąpieniem Siły Wyższej ani etapu na jakim się one pojawiają. W przypadku wskazanym w pytaniu mowa jest o jej wystąpieniu na etapie robót budowlanych. Przerwanie robót może w efekcie analizy skutków spowodować zmianę terminów harmonogramowych, wydłużeniem czasu eksploatacji czy zamianą, a nawet odstąpieniem od umowy co wynika z różnych zapisów Wzoru Umowy np. z § 8 ust. 11.3 czy § 22. Generalnie jeżeli występuje zdarzenie mające wpływ na realizację Umowy, a nie jest zawinione przez żadną ze stron to mamy do czynienia z wystąpieniem ryzyka, a procedura postępowania w takim przypadku opisana jest w §25 ust. 4 wzoru Umowy.

**Pytanie 20:**

**§10 ust. 7 (odmowa dokonania Odbioru Końcowego)**

Prosimy o usunięcie sformułowania „prawidłową” w drugim zdaniu niniejszego postanowienia. W obecnym brzmieniu niniejszego postanowienia Koncesjodawca będzie miał prawo odmówić dokonania Odbioru Końcowego w zasadzie w każdym przypadku, nawet gdy wada nie jest istotna. Obecne postanowienie daje Koncesjodawcy prawo do odmowy dokonania Odbioru końcowego jedynie w przypadku stwierdzenia istotnych wad, usterek lub braków. Jednak, w drugim zdaniu niniejszego postanowienia wskazano, iż wady, usterki lub brak, które uniemożliwiają prawidłową Eksploatację parkingów kubaturowych są istotne. Odesłanie do pojęcia prawidłowej eksploatacji



powoduje, że w zasadzie każda wada, nawet drobna, może zostać uznana za uniemożliwiającą prawidłową eksploatację.

W związku z powyższym, prosimy o usunięcie słowa „prawidłową” w drugim zdaniu niniejszego postanowienia. Jednocześnie proponujemy aby kryterium istotności wad zostało wyznaczone w oparciu o możliwość uzyskania pozwolenia na użytkowanie, stąd sugerujemy dopisanie w zdaniu drugim niniejszego postanowienia po słowach „z Dokumentacją Projektową” wyrażenia „która uniemożliwia uzyskanie pozwolenia na użytkowanie”.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na wykreśleniu w § 10 ust. 7 zdanie drugie słowa „prawidłową”. W pozostałym zakresie nie uwzględni wnioskowanej zmiany**

**Pytanie 21:**

**§11 ust. 5 (Utrzymanie parkingów kubaturowych w należyтым stanie – remonty i naprawy)**

Prosimy o dodanie pod koniec §11 ust. 5 nowego zdania o treści:

*„W przypadku sporu pomiędzy Stronami co do naruszenia przez Koncesjonariusza obowiązku realizacji Napraw i Remontów zastosowanie znajdzie Procedura Rozstrzygnięcia Sporów.”*

Bez dodania powyższego zdania, niniejsze postanowienie jest nieakceptowalne dla Koncesjonariusza. Złożenie oferty przy zachowaniu obecnego brzmienia niniejszego postanowienia może okazać się niemożliwe, ponieważ – obecnie – Koncesjodawca ma pełną swobodę uznania czy Remont i Naprawa zostały zasadnie i prawidłowo przeprowadzone. Przyznanie w tym zakresie wyłącznego prawa Koncesjodawcy oznacza, iż w praktyce Koncesjonariusz może zostać zobowiązany do ponoszenia dodatkowych, zbędnych kosztów, których nie uwzględnił w ofercie, a których ponoszenie jest niezasadne. W braku możliwości sprzeciwu Koncesjonariusza, czy też podjęcia jakiegokolwiek próby kwestionowania nałożonych na Koncesjonariusza zobowiązań, złożenie oferty jest znacznie utrudnione.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na dodaniu w § 11 ust.5. kolejnego zdania o treści:**

**„W przypadku sporu pomiędzy Stronami co do naruszenia przez Koncesjonariusza obowiązku realizacji Napraw i Remontów zastosowanie znajdzie Procedura Rozstrzygnięcia Sporów.”**

**Pytanie 22:**

**§11 ust. 7 (Utrzymanie parkingów kubaturowych w należyтым stanie)**

Pierwsze zdanie niniejszego postanowienia jest skrajnie niekorzystne dla Koncesjonariusza. Obecnie Koncesjodawca według własnej swobody może uznać czy Parkingi są zachowane w estetycznym stanie. Jeśli uzna, że nie, wówczas może zobowiązać Koncesjonariusza (który nie ma prawa obrony!) do poprawienia ich stanu pod rygorem zlecenia realizacji poprawy ich stanu do wykonania zastępczego. Przy obecnym brzmieniu niniejszego postanowienia złożenie oferty jest niemożliwe. Trudno jest zgodzić się na realizację Umowy, jeśli na etapie eksploatacji Koncesjodawca może w każdej chwili zobowiązać Koncesjonariusza do dodatkowych napraw i remontów mających na celu doprowadzenie parkingu do stanu estetycznego w ocenie Koncesjodawcy.

Definitywnie, wnosimy o usunięcie z niniejszego postanowienia pojęć nieostrych, nieprecyzyjnych, dających pole do nadmiernych interpretacji, w szczególności, iż Umowa posługuje się pojęciem Należytego Stanu, które powinno stanowić punkt wyjścia w zakresie standardu utrzymania parkingów. Prosimy o nadanie pierwszemu zdaniu niniejszego postanowienia następującego brzmienia:

*„W razie stwierdzenia, iż Parkingi kubaturowe nie są zachowane w Należyтым stanie i powodują zagrożenie dla otoczenia, zastosowanie znajdzie procedura opisana w ust. 5 niniejszego paragrafu, chyba że Koncesjonariusz podzieli opinię Koncesjodawcy.”*

Ponadto, prosimy o wyjaśnienie o upływie jakich terminów wyznaczonych przez Koncesjodawcę mowa jest w zdaniu drugim niniejszego postanowienia.



W obliczu powyższych uwag, prosimy również o dodanie następującego zdania na końcu niniejszego postanowienia:

*„W przypadku sporu co do zasadności realizacji Napraw i Remontów wskazanych przez Koncesjodawcę zastosowanie znajdzie Procedura Rozstrzygania Sporów.”*

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na dopisaniu w § 11 ust. 5 po słowach „po bezskutecznym, dwukrotnym pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń w terminie 5 dni od dnia przekazania wezwania Koncesjonariuszowi” oraz dopisaniu po ostatnim zdaniu kolejnego zdania o treści: „W przypadku sporu co do zasadności realizacji Napraw i Remontów wskazanych przez Koncesjodawcę zastosowanie znajdzie Procedura Rozstrzygania Sporów.” W pozostałym zakresie nie uwzględnia wniosku.

**Pytanie 23:**

**§11 ust. 9 (okres otwarcia parkingów kubaturowych)**

Prosimy o wyjaśnienie jaki jest cel wprowadzania do umowy obowiązku koncesjonariusza do otwarcia Parkingów kubaturowych we wskazanych przez miasto terminach. Niniejsza umowa ma charakter umowy koncesji, w której ryzyko popytu obciąża koncesjonariusza i to on jest w pełni odpowiedzialny a jednocześnie uprawniony do decydowania o godzinach otwarcia parkingów kubaturowych. W związku z tym prosimy o usunięcie drugiego zdania niniejszego postanowienia, a jeśli w ocenie Koncesjodawcy nie jest to możliwe, wnosimy o usunięcie fragmentu „we wszystkie dni tygodnia”.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że celem wprowadzenia skonkretyzowanego obowiązku ciągłości świadczenia usług jest zapewnienie, że parkingi będące własnością Miasta, będą zapewniać odpowiednią dostępność, szczególnie w świetle ograniczenia tej dostępności w związku z obowiązkami Koncesjodawcy dotyczącymi likwidacji znacznej ilości miejsc parkingowych w SPP.

**Pytanie 24:**

**§11 ust. 13.8 (ryzyko zmiany prawa na etapie eksploatacji)**

Drugie zdanie niniejszego postanowienia jest nieakceptowalne. Co oznacza „wypełnienie znamion ziszczenia się czynnika ryzyka” ? Zwracamy uwagę, iż każde przeprowadzenie prac dodatkowych mających na celu dostosowania parkingów do zmian wynikających z nowych przepisów prawa wiąże się z ponoszeniem kosztów, a zatem mogłoby oznaczać wystąpienie czynnika ryzyka. Jednocześnie z tabeli ryzyk wynika, iż zmiana przepisów prawa jest ryzykiem współdzielonym pomiędzy Koncesjonariusza i Koncesjodawcę. Obecne brzmienie niniejszego postanowienia nie pozwala ustalić w jakim zakresie to ryzyko jest współdzielone między stronami. Niniejsza kwestia powinna zostać jednoznacznie sprecyzowana w Umowie przed dniem złożenia ofert.

Sugerujemy nadanie §13 ust. 13.9 następującego brzmienia:

*„przeprowadzenia na własny koszt wszelkich prac dodatkowych lub zmian wyposażenia lub wykończenia do łącznej kwoty 1 mln zł w okresie trwania kontraktu jeżeli konieczność ich przeprowadzenia wyniknie ze zmiany obowiązujących przepisów lub z prawomocnych Decyzji upoważnionych do ich wydania organów państwowych, inspekcji lub służb.*

*W przypadku jeżeli łączna kwota nakładów przekroczy 1 mln zł nadwyżka ponad tą kwotę zostanie rozliczona po połowie między Koncesjonariuszem a Koncesjodawcą.”*

Wyraźne wskazanie kwoty 1 mln zł jako granicy do której koszty związane z omawianym ryzykiem zobowiązany będzie ponieść wyłącznie Koncesjonariusz pozwoli na uniknięcie wątpliwości co do zakresu rozliczania prac wynikających ze konieczności adaptacji parkingów do nowych przepisów prawa. Ponadto, takie rozwiązanie pozwoli na złożenie przez wszystkich kandydatów porównywalnych ofert.



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata.

**Pytanie 25:**

**§11 ust. 13.15 (komisja do ustalenia zakresu Remontów i Napraw przed zwrotem parkingów)**

Prosimy o dodanie nowego, drugiego zdania do niniejszego postanowienia o następującej treści:

*„Komisja wskaże zakres Remontów i Napraw, jakie są konieczne dla uzyskania stanu opisanego w §13 ust. 2 Umowy w terminie 30 dni od dnia jej powołania.”*

Zwracamy uwagę, iż – według obecnego brzmienia postanowień Umowy – komisja jest powoływana na rok przed wygaśnięciem Umowy, a jednocześnie nie wyznaczono jej żadnego terminu na wskazanie niezbędnych remontów i napraw. Koncesjonariusz musi mieć zagwarantowany okres co najmniej 11 miesięcy do przygotowania się do niezbędnych Remontów i Napraw, skoro w dniu wygaśnięcia Umowy powinien zwrócić parkingi w stanie uwzględniającym wymagane przez komisję Remonty i Naprawy.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na dodaniu w § 11 ust. 15 po drugim zdaniu zdania o treści: „Komisja wskaże zakres Remontów i Napraw, jakie są konieczne dla uzyskania stanu opisanego w §13 ust. 2 Umowy w terminie 30 dni od dnia jej powołania.”

**Pytanie 26:**

**§12 ust. 3 (zasady odpowiedzialności)**

Prosimy o dodanie pod koniec drugiego zdania niniejszego postanowienia, po sformułowaniu, „z zastrzeżeniem okoliczności wyszczególnionych w Tabeli ryzyk będącej Załącznikiem nr 2 do Umowy” następującego fragmentu „oraz Polityce Parkingowej stanowiącej Załącznik nr 4 do Umowy”.

Polityka Parkingowa reguluje sytuacje w których może potencjalnie dojść do obniżenia przychodów Koncesjonariusza z uwagi na działanie Koncesjodawcy skutkujące ograniczeniem dostępności do parkingów kubaturowych, stąd bezwzględnie należy je uwzględnić w niniejszym punkcie.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata.

**Pytanie 27:**

**§13 ust. 3 (zwrot parkingów kubaturowych)**

Sugerujemy dodanie dopisku na końcu drugiego zdania o następującej treści: „lub innym uzgodnionym przez Strony”.

Zwracamy uwagę, iż zakończenie prac i sporządzenie protokołu w jednym konkretnym dniu może okazać się w praktyce utrudnione, stąd warto rozważyć dodanie innej możliwości.

Prosimy aby Koncesjodawca nie miał arbitralnego prawa do jednostronnego wyznaczania terminu zwrotu parkingów kubaturowych. W sytuacji braku porozumienia Stron zastosowanie powinna znaleźć procedura rozstrzygania sporów, stąd proponujemy zamianę zamieszczonego na końcu ostatniego zdania fragmentu: „Koncesjodawca wyznaczy termin indywidualnie” na fragment o następującej treści: „zastosowanie znajdzie Procedura Rozstrzygania Sporów”.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosków kandydata.



**Pytanie 28:**

**§13 ust. 4 (zwrot parkingów kubaturowych)**

Pierwsze zdanie niniejszego postanowienia odsyła do zwrotu Parkingów kubaturowych „w trybie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu”. Prosimy o wyjaśnienie niniejszego odesłania, ponieważ ust. 3 nie reguluje trybu zwrotu parkingów kubaturowych, a jedynie powołanie komisji oraz sposób jej procedowania (ust. 4 odnosi się do sytuacji uchylania się od udziału w pracach komisji)?

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosków kandydata.**

**Pytanie 29:**

**§18 ust. 4 (kary umowne)**

Prosimy o doprecyzowanie odesłania zawartego na końcu niniejszego postanowienia poprzez zastąpienie sformułowania: „Definicjami ust. 41” na „definicją zawartą w §1 ust. 41”.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na zastąpieniu w § 18 ust. 4 Umowy sformułowania „Definicjami ust. 41” na „definicją zawartą w §1 ust. 41”**

**Pytanie 30:**

**§19 ust. 1 (wysokość zabezpieczenia wykonania umowy)**

Prosimy o wyjaśnienie jaka jest wymagana od Koncesjonariusza wysokość zabezpieczenia umowy koncesji. Zgodnie z pkt. II 1. OWK zabezpieczenie wykonania Umowy wynosi 5% całkowitej wartości Przedmiotu koncesji, podczas gdy §19 ust. 1 Umowy wskazuje kwotę 2% całkowitej wartości Przedmiotu koncesji. Prosimy o wyjaśnienie tej kwestii i ujednoczenie dokumentów postępowania. Ze względu na znacząco ograniczony poziom dopłaty do przedsięwzięcia i konieczność optymalizacji kosztów realizacji przedsięwzięcia wnosimy o ujednoczenie na poziomie 2%.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na skorygowaniu w Umowie omyłki pisarskiej i zastąpieniu w § 19 ust. 1 liczby 2% liczbą 5%**

**Pytanie 31:**

**§19 ust. 5.2.(protokół pogwarancyjny)**

Niniejsze postanowienie wskazuje, iż 10% zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone po upływie okresu gwarancji i rękojmi udzielonej na wybudowane Parkingi kubaturowe oraz po podpisaniu przez Strony protokołu z przeglądu bezusterkowego pogwarancyjnego.

Prosimy o zmianę wyrażenia „z przeglądu bezusterkowego pogwarancyjnego” na „przeglądu pogwarancyjnego bez istotnych wad”.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na zmianie w § 19 ust. 5.2. Umowy sformułowania „z przeglądu bezusterkowego pogwarancyjnego” na „przeglądu pogwarancyjnego bez istotnych wad (Za istotne wady, usterki lub braki należy rozumieć wady, usterki lub braki zagrażające bezpieczeństwu lub uniemożliwiające prawidłową Eksploatację Parkingów kubaturowych w zakresie określonym w Umowie lub niezgodność Parkingów kubaturowych z Dokumentacją projektową, w szczególności niezgodność w zakresie ilości wybudowanych Miejsc parkingowych w stosunku do Oferty)”**



**Pytanie 32:**

**§22 ust. 12 (odstąpienie od Umowy)**

Prosimy o usunięcie trzech ostatnich wyrazów w ust. 12.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na skorygowaniu we Wzorze Umowy omyłki pisarskiej i wykreśleniu w § 22 ust. 12 trzech ostatnich słów.

**Pytanie 33:**

**§22 ust. 14.2.3. (Rozliczenie na etapie eksploatacji)**

W nawiązaniu do §22 ust. 14.2.3. Umowy Koncesji oraz rozliczenia stron na etapie eksploatacji rozliczenie to powinno być realizowane według następującego wzoru:

Kwota rozliczenia =  $(C-N) - O \times [(C-N)/E]$ , gdzie:

C-N – wartość prawa do eksploatacji netto (wartość projektu netto – wartość dopłaty netto)

O – liczba lat, które upłynęły od rozpoczęcia eksploatacji parkingów do momentu zakończenia Umowy Koncesji

E – całkowity okres eksploatacji określony przez Koncesjonariusz w ofercie.

W związku z tym wnosimy o wprowadzenie zmiany do zapisów pierwszego zdania paragrafu 22 ust.

14.2.3 i sformułowanie go w sposób następujący: *na etapie Eksploatacji Parkingów kubaturowych – zwrotowi podlega kwota, która stanowi różnicę pomiędzy sumą wydatków związanych z wybudowaniem Parkingów kubaturowych (zgodnie z ustępem 14.2.2.) i kosztami finansowymi związanymi z rozwiązaniem umów na finansowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem kosztów uwzględnionych w Załączniku nr 7 pomniejszoną o: wartość Dopłaty dokonanej przez Koncesjodawcę, zgodnie z § 14 niniejszej Umowy oraz wartość wykorzystanego przez Koncesjonariusza Prawa do eksploatacji.*

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na skorygowaniu omyłki pisarskiej we Wzorze Umowy i wprowadzeniu § 22 ust. 14.2.3 „oraz” pomiędzy słowa „Umowa” i „wartość”

**Pytanie 34:**

**§22 ust. 17 (Program naprawczy)**

Prosimy o przywrócenie poprzedniego brzmienia niniejszego postanowienia poprzez zamianę słów: „może przewidywać” na „będzie przewidywał”.

Niniejsza kwestia jest bardzo istotna z punktu widzenia instytucji finansujących. Uprawnienie dla Instytucji finansujących do usunięcia przyczyn dających podstawę do odstąpienia od Umowy jest kluczowe z punktu widzenia finansowania projektu i nie może – na etapie Umowy – być przewidziane fakultatywnie, tym bardziej iż Umowa nie reguluje szczegółowo postanowień ewentualnej umowy bezpośredniej.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że określenie „może przewidywać” należy rozumieć jako przyzwolenie, a nie jako wskazanie fakultatywnego charakteru zapisu.

**Pytanie 35:**

**§23 ust. 6 (zmiana treści Umowy)**

Prosimy o wyjaśnienie czy celowo usunięto z niniejszego postanowienia sformułowanie: „za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w §8 ust. 9”. Jeśli fragment ten został usunięty celowo, prosimy o podanie powodów takiej zmiany. W ocenie kandydata zmiana harmonogramu rzeczowo-finansowego



nie powinna za każdym razem wymagać pisemnej zmiany Umowy, takie postępowanie może rodzić problemy w praktyce.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że zmiany harmonogramu będą wymagały aneksu do Umowy koncesji.

**Pytanie 36:**

**§25 ust. 3 – ryzyko podatkowe**

Wnosimy o usunięcie pkt. 2.8. „ryzyko podatkowe” z listy ryzyk, których koncesjodawca nie przejmuje na siebie w żadnym zakresie wymienionych w §25 ust. 3 umowy. W ocenie kandydata ryzyko podatkowe powinno być ryzykiem współdzielonym przez strony. **Koncesjonariusza nie jest w stanie w tak długim okresie umowy uwzględnić w ryzykach projektu inwestycyjnego wszystkich zdarzeń podatkowych, które mają miejscem.: udział podatku od nieruchomości w rocznym poziomie kosztów operacyjnych najważniejszą pozycję.** W przypadku nawet niewielkiego wzrostu podatku od nieruchomości Koncesjonariusz poniesie istotną stratę, a jest to zdarzenie na które nie ma wpływu. W związku z tym prosimy o podzielenie ryzyka podatkowego między stronami. Ponadto wnosimy o potwierdzenie, że kandydat prawidłowo interpretuje relację między ryzykiem podatkowym a ryzykiem zmiany prawa tj. w przypadku podniesienia stawki podatku takie zdarzenie powinno być traktowane jako ziszczenie się ryzyko zmiany prawa.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 37:**

**§25 ust.6 (ryzyko zmiany prawa)**

W toku negocjacji zaproponowaliśmy, aby na końcu obecnego §25 ust. 6 dodano wskazane niżej fragmenty dot. ryzyka zmiany prawa. Prosimy o wyjaśnienie dlaczego koncesjodawca nie uwzględnił naszej propozycji, w szczególności prosimy o informację czy koncesjodawca odmiennie interpretuje podział ryzyk opisane w niżej wskazanym fragmencie:

*„Koncesjonariusz przejmuje na siebie ryzyko zmian prawa (ryzyko legislacyjne) mających wpływ na realizację Umowy koncesji, w szczególności mających wpływ na osiągnięcie planowanej przez Koncesjonariusza wysokości przychodów wskazanych w analizie ekonomiczno-finansowej, wysokość kosztów budowy lub wysokość kosztów eksploatacji Parkingów kubaturowych. W sytuacji wystąpienia ryzyka zmiany prawa, Koncesjonariusz zobowiązuje się do poniesienia kosztów wystąpienia ryzyka zmiany prawa do kwoty 1 miliona złotych. W przypadku gdy koszty wystąpienia ryzyka zmiany prawa przekroczą kwotę 1 miliona złotych, wówczas kwota przekraczająca wysokość 1 miliona złotych zostanie rozliczona po połowie pomiędzy Koncesjonariuszem a Koncesjodawcą.*

*Ilekcóż w niniejszym ustępie mowa jest o kosztach wystąpienia ryzyka należy przez to rozumieć, koszty niezbędne do poniesienia w celu doprowadzenia do sytuacji ekonomicznej Koncesjonariusza, która miałaby miejsce gdyby ryzyko nie wystąpiło.”*

Zwracamy uwagę, iż Umowa koncesji powinna określać limit kwotowy do wysokości którego Koncesjonariusz będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów wystąpienia ryzyka zmiany prawa. Taki limit jest niezbędny z punktu widzenia udzielenia finansowania przez instytucje finansujące (Koncesjonariusz nie może być zobowiązany do ponoszenia nieokreślonego limitu kosztów tego ryzyka), jak również jest niezbędny do złożenia porównywalnych ofert.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że ryzyko zmian przepisów jest ryzykiem, które może dotyczyć wielu aspektów przedsięwzięcia w zakresie zarówno ekonomicznym jak i technicznym (zmiana norm jakościowych, zmiany technologiczne, ograniczenia dotyczące materiałów możliwych do stosowania itp.) tak jest to w Umowie ujęte – tzn. odnosimy się w jej treści do rozmaitych



sytuacji, których źródłem może być pośrednio lub bezpośrednio zmiana regulacji prawnych. Zwracamy uwagę, że bardzo dobitnie ujęte to zostało w § 25 ust. 4.1 który wskazuje, że ryzykiem jest zdarzenie, którego skutkiem będzie zmiana warunków powodująca negatywne konsekwencje dla realizacji przedsięwzięcia. Koncesjodawca podkreśla, że w przypadku zaofiarowania przez oferenta realizacji przedsięwzięcia z dopłatą, poza całym spektrum możliwości dostosowania przedsięwzięcia do warunków w których doszło do ziszczenia się ryzyka dodatkowo występuje w roli podmiotu istotnie współfinansującego przedsięwzięcie co również ogranicza ryzyko koncesjonariusza.

**Pytanie 38:**

**§27 ust. 2.2.7 (Koszty ekspertów)**

Prosimy o przywrócenie poprzedniej propozycji tzn. w przypadku wygranego sporu, strona wygrywająca nie powinna ponosić kosztów Eksperta. Takie rozwiązanie jest zdecydowanie bardziej sprawiedliwe i ograniczy bezpodstawne uruchamianie procedury rozstrzygnięcia sporów.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 39:**

**§28 ust. 6 (postanowienia końcowe)**

Prosimy o wyjaśnienie niniejszego postanowienia. Umowa powołuje się na ustawę o koncesji na roboty budowlane lub usługi z dnia 9 stycznia 2009 roku. Zgodnie z obecnym brzmieniem komentowanego postanowienia w dniu zawarcia Umowy zastosowanie do niej znajdują postanowienia nowej ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi z dnia 21 października 2016 r. Zakładamy, że nie taka jest intencja Zamawiającego. W związku z tym prosimy o usunięcie lub zmianę niniejszego postanowienia w celu uniknięcia wątpliwości którą z ustaw należy stosować do niniejszej umowy.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na: zmianie par. 28 ust. 6 Umowy Koncesji i nadanie mu nowego brzmienia:

W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy Ustawy o koncesji, inne przepisy powszechnie obowiązujące jak również przepisy prawa miejscowego.

**Pytanie 40:**

**§8 ust. 16 (ryzyko archeologiczne)**

Prosimy o dodanie następującego fragmentu na końcu niniejszego ustępu:

*„W sytuacji wystąpienia ryzyka archeologicznego, Koncesjonariusz zobowiązuje się do poniesienia kosztów wystąpienia ryzyka archeologicznego do kwoty 1 miliona złotych. W przypadku gdy koszty wystąpienia ryzyka archeologicznego przekroczą kwotę 1 miliona złotych, wówczas kwota przekraczającą wysokość 1 miliona złotych zostanie rozliczona po połowie pomiędzy Koncesjonariuszem a Koncesjodawcą.*

*Ilekróć w niniejszym ustępie mowa jest o kosztach wystąpienia ryzyka należy przez to rozumieć, koszty niezbędne do poniesienia w celu doprowadzenia do sytuacji ekonomicznej Koncesjonariusza, która miałaby miejsce gdyby ryzyko nie wystąpiło.”*

Podobnie jak w przypadku wystąpienia ryzyka zmiany prawa Koncesjonariusz, przed złożeniem oferty, powinien wiedzieć do jakiej kwoty będzie zobowiązany ponosić koszty tego ryzyka. Taki wymóg stawiają instytucje finansujące, a nadto jest to niezbędne do otrzymania przez Koncesjodawcę porównywalnych ofert.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata





**Pytanie 41:**

**Relokacja mediów i wyrzutnie powietrza**

Wnosimy o wyjaśnienie z jakiego powodu Koncesjodawca nie zawarł w przygotowanych przez siebie koncepcjach projektowych kwestii związanych z relokacją mediów oraz wyrzutni powietrza będących częścią systemów wentylacyjnych każdego z parkingów podziemnych? Jak wspomniano w pytaniu nr 9 wskazane obydwie składowe stanowią znaczącą część nakładów inwestycyjnych oraz są wyzwaniem projektowym biorąc pod uwagę uwarunkowania MPZP oraz charakterystykę każdej z lokalizacji (np. konieczność ekspozycji zabytkowych murów w lokalizacji Podwałe Przedmiejskie, relokacja magistrali ściekowej w lokalizacji Długie Ogrody, znaczące kolizje z sieciami przy planowanej południowej rampie na Targu Węglowym, praktyczny brak możliwości relokacji mediów w lokalizacji Targ Rybny czy znaczne zbliżenie sieci gazowej do ulicy Lewandowej w przypadku jej relokacji).

**Odpowiedź:**

Kwestia charakteru i zakresu obowiązywania specyfikacji została opisana w odpowiedzi na pyt. nr 6.

**Pytanie 42:**

**Podatek od nieruchomości**

Zgodnie z zapisami umowy koncesji (par. 11 pkt 13.10) obciążenia związane z podatkiem od nieruchomości ponosił będzie Koncesjonariusz. Należy zwrócić uwagę, iż podatek od nieruchomości w tego rodzaju projektach praktycznie uniemożliwia ich realizację ze względu na fakt iż, podatek ten stanowi od 50% do ponad 100% wartości wszystkich pozostałych kosztów operacyjnych w danej lokalizacji. W naszej ocenie istnieje znaczące ryzyko przyporządkowania parkingów jako budowle i obciążenia ich w zakresie podatku od nieruchomości kwotą 2% od wartości poniesionych i nieumarzanych w czasie nakładów netto.

W związku z tym wnosimy o zniesieniu obowiązku płatności podatku od nieruchomości przez Koncesjonariusza.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 43:**

**Koncepcja parkingów samoobsługowych**

Wbrew przykładowym rozwiązaniom zawartym w dokumentacji Postępowania, uważamy za chybione pomysły wykorzystywania rozwiązań zautomatyzowanych, samoobsługowych parkingów opartych na konstrukcjach stalowych. Po pierwsze, czas dostępu do samochodu, rozumiany jako czas od momentu „przywołania” (np. naciśnięcia przycisku) do podstawienia samochodu kierowcy sięga nawet kilku minut i nie obejmuje czasu potrzebnego dodatkowo do znalezienia się za kierownicą, zaparkowania samochodu i wyjechania z doku. W przypadku parkingów śródmiejskich, w celu zapewnienia minimalnego komfortu użytkowników, oznacza to konieczność mnożenia stanowisk „dokujących” samochód, co zmniejsza liczbę dostępnych miejsc postojowych i zwiększa koszt wybudowania. Druga, nie mniej istotna kwestia, to rzadkość występowania podobnych rozwiązań tak w Polsce, jak i w poza granicami kraju. Powodować to będzie jeszcze długo u kierujących pojazdem obawę przed skorzystaniem z nieznanego kompletnie rozwiązania. Następną kwestią stawiającą pod wątpliwość rozwiązania automatyczne jest koszt ich realizacji, który przewyższa tradycyjne rozwiązania konstrukcyjne dla parkingów. Ostatni problem to długość okresu gwarancji oferowana przez producentów takich systemowych rozwiązań. Wprawdzie deklarują oni wydłużenie standardowej 2- lub 3-letniej gwarancji do 10 lat, lecz za dodatkową wysoką opłatą za każdy rok gwarancji więcej.

W związku z powyższym wnosimy o udzielenie informacji co było powodem umieszczenia przez Koncesjodawcę w specyfikacji technicznej rozwiązań zautomatyzowanych dla parkingów.

Handwritten mark resembling a stylized 'L' or '1' with a vertical line extending downwards.

Handwritten signatures or initials in blue ink.



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, iż jest decyzją oferenta jaką technologią się posłuży. Koncesjodawca nie wyklucza możliwości stosowania rozwiązań zautomatyzowanych pod warunkiem ich zgodności z MPZP.

**Pytanie 44:**

**Ryzyko utraty wartości aktywów**

Ze względu na konieczność zapewnienia długoterminowej funkcjonalności realizowanych parkingów również po zakończeniu okresu umowy koncesji uważamy, iż Koncesjodawca powinien wymagać od kandydatów uczestniczących w postępowaniu standardów zapewniających minimalizację ryzyka utraty wartości aktywów należących do Miasta.

Z tego względu niezbędne jest aby w odniesieniu do wszystkich lokalizacji Koncesjodawca wymagał zaprojektowania parkingów w taki sposób by spełniały one minimalne wymogi funkcjonalno-użytkowe określone przez Europejskie Stowarzyszenie Parkingowe (EPA) w formie przekazywanej Nagrody Europejskiego Standardu Parkingowego (ESPA). Parkingi zgodne z ESPA zachęcają klientów do skorzystania i pozostawienia samochodu w godnym zaufania miejscu. ESPA jest przyznawana kubaturowym parkingom publicznym, które spełniają szereg wymogów jakości, aby w rezultacie końcowym gwarantować klientom parkingów kubaturowych bezpieczną i komfortową obsługę.

Nagroda EPA może być uzyskana przez garaż kubaturowy, który uzyskał minimum punktów z listy wytycznych. Lista wymagań z arkuszem oceny (w postaci pliku MS Excel), przewodnik po wytycznych oraz lista kilkuset europejskich garaży kubaturowych nagrodzonych ESPA znajdują się stronie: <http://www.europeanparking.eu/en/awards/espa/>.

Uważamy, iż spełnienie minimalnych wymogów określonych przez EPA jest niezbędne dla zapewnienia odpowiedniego komfortu i długoterminowej funkcjonalności parkingów. W związku z tym wnosimy aby Koncesjodawca uwzględnił wymogi stawiane przez EPA jako obligatoryjne wymogi techniczne przy realizacji parkingów w niniejszym postępowaniu.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 45:**

**Warunki gruntowe**

W lokalizacjach Podwałe Przedmiejskie, Podwałe Staromiejskie, Targ Węglowy i Targ Rybny występują złożone warunki gruntowe niosące ze sobą znacząco liczbę ryzyk wykonawczych dla Koncesjonariusza. Grunt rodzimy zastąpiony będzie stropem garażów podziemnego przykryty warstwą ziemi. Na skutek tej zmiany, zmienia się również współczynnik spływu wody z działek w tych lokalizacjach. Ze wstępnie uzyskanych informacji z przedsiębiorstwa Gdańskie Wody wynika, że w związku z powyższym konieczne jest wykonanie zbiorników retencyjnych w przypadku obu tych parkingów.

W nawiązaniu do zapisów § 25, punkt 6 Umowy Koncesji wnosimy o potwierdzenie, że Koncesjonariusz będzie zobowiązany do realizacji tego typu zbiorników nawet jeżeli nie jest to przewidziane na chwilę obecną w specyfikacji technicznej projektu.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że Gdańskie Wody nie narzucają sposobu rozwiązania odwodnienia terenów nad stropem garaży podziemnych. Mogą to być rozwiązania typu zielony dach, nasyp z pospółki z systemem drenażowym itp. Może to być również zbiornik retencyjny, a może to być system mieszany. To projektant wskaże rozwiązanie po dokonanych obliczeniach hydrologicznych i hydraulicznych.



**Pytanie 46:**

**Targ Węglowy – przebudowa kanalizacji**

Dla lokalizacji Targ Węglowy ze wstępnych uzgodnień z gestorami sieci wynika, że spółka Gdańskie Wody będzie wymagała kompletnej przebudowy kanalizacji deszczowej w obrębie Targu Węglowego, co czyni realizację parkingu w tym miejscu znacząco droższą niż wynikającą ze specyfikacji technicznych przekazanych przez Koncesjonariusza. Koncesjonariusz będzie nie tylko zobowiązany do przebudowania sieci kanalizacji deszczowej będącej w kolizji z projektowanym garażem, ale całą sieć wraz ze zwiększeniem średnicy od budynku Lotu i ul. Bogusławskiego do ronda z pomnikiem Sobieskiego. Wnosimy o ujęcie tej kwestii w wymogach technicznych realizacji parkingu w tej lokalizacji.

**Odpowiedź:**

Kwestia charakteru i zakresu obowiązywania specyfikacji została opisana w odpowiedzi na pyt. 6.

**Pytanie 47:**

**Podwale Staromiejskie – ryzyko archeologiczne**

W piśmie z dnia 18.05.2017 r. Koncesjonariusz potwierdził, na których działkach przekazanych w ramach lokalizacji Podwale Staromiejskie istnieje znaczące ryzyko znalezisk archeologicznych. Zgodnie z informacją uzyskaną przez kandydata w biurze Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (informacja tą przekazuje również Koncesjonariusz w piśmie z 18.05.2017) na działkach 62/1 oraz 62/4 znajdują się relikty Bramy Zamkowej oraz mostu lub jego przyczółków. Konserwator Zabytków jednoznacznie wskazuje, iż w przypadku odsłonięcia relikwów archeologicznych na wymienionych powyżej działkach należy je będzie pozostawić w tym miejscu i eksponować „in situ”. Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie muru znajdującego się na działce 72/13 oraz znaczącego ryzyka odkrycia substancji średniowiecznej wzdłuż muru.

Zapisy te znajdują się w katalogu informacji ujawnionych a jednocześnie należy stwierdzić, iż z całą pewnością podejście Konserwatora Zabytków uniemożliwia realizację części parkingu przypadającego na te działki. W związku z tym wnosimy o udzielenie informacji dlaczego specyfikacja techniczna dla lokalizacji Podwale Staromiejskie przekazana wraz z zaproszeniem do składania ofert ignoruje fakt prawdopodobnego występowania tych relikwów przez co można stwierdzić, iż wprowadza w błąd kandydatów analizujących tą lokalizację? Koncepcja wskazana przez Koncesjonariusza jest w zasadzie niemożliwa do realizacji.

**Odpowiedź:**

Kwestia charakteru i zakresu obowiązywania specyfikacji została opisana w odpowiedzi na pyt. 6.

**Pytanie 48:**

**Długie Ogrody - badania archeologiczne**

W zakresie lokalizacji Długie Ogrody zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego mówią o konieczności przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Wydaje się, iż jest to wymóg racjonalny ze względu na znaczące ryzyko wystąpienia pozostałości po budynkach mieszkalnych w tym rejonie. Zgodnie z informacją uzyskaną przez kandydata w biurze Konserwatora wspomniane badania archeologiczne będą musiały zostać wykonane na całą głębokość nawarstwień kulturowych (do stropu calca), nawet jeśli planowany parking nie będzie posiadał poziomów podziemnych (ze względu na konieczność posadowienia pali poniżej poziomu calca). Wnosimy o udzielenie informacji czy Koncesjonariusz przewidział tego typu procedowanie przy definiowaniu specyfikacji technicznej dla tej lokalizacji i czy prace te zostały ujęte w wycenie nakładów budowlanych ujętych w tej specyfikacji?



**Odpowiedź:**

Kwestia charakteru i zakresu obowiązywania specyfikacji została opisana w odpowiedzi na pyt. 6.

**Pytanie 49:**

**Zrzuty wody z wykopów**

W związku z możliwą koniecznością zrzutu wody z wykopów z placu budowy, proszę o podanie możliwości przepustowych sieci kanalizacyjnych będących w sąsiedztwie poszczególnych lokalizacji. Proszę podać wymagania jakie należy spełnić aby wykorzystać sieci miejskie do tego celu.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że istniejące sieci kanalizacji deszczowej posiadają sprawność hydrauliczną, która w okresach intensywnych opadów jest w pełni wykorzystana i w takim przypadku nie będzie możliwy zrzut wód budowlanych. Natomiast przy małych opadach jest możliwy zrzut do k.d. poprzez studnię osadnikową, którą należy wykonać przed zrzutem do kd. Przepustowości istniejącej sieci są następujące :

Podwale Przedmiejskie – DN300, Q=95 dm<sup>3</sup>/s

Targ Rybny – DN400, Q=140 dm<sup>3</sup>/s

- DN600, Q=560 dm<sup>3</sup>/s

Podwale Staromiejskie – DN 600, Q=390 dm<sup>3</sup>/s

**Pytanie 50:**

**Przekładki sieci – Podwale Staromiejskie**

Ostatnia otrzymana koncepcja dla lokalizacji Podwale Staromiejskie wykorzystuje prawie całą nieruchomość. Rozwiązanie takie jest niezgodne z opiniami pozyskanymi przez Kandydata podczas konsultacji z gestorami sieci (np. niemożność przesunięcia sieci podziemnych zlokalizowanych w ulicy U Furty). Należy stwierdzić, iż nie jest możliwe wykonanie parkingu w tej lokalizacji według koncepcji przygotowanej przez Zamawiającego (sieci musiałyby być zlokalizowane pod drogą, ponieważ pozostające miejsce pod chodnikami i w terenach zielonych jest nie wystarczające. Rozwiązania takie wymagają akceptacji i uzgodnień z zarządcą dróg, co może trwać kilka miesięcy). Wnosimy uprzejmie o wyjaśnienie czy w ramach przygotowania przez Miasto specyfikacji dla lokalizacji Podwale Staromiejskie brana była pod uwagę problematyka przekładek sieci.

**Odpowiedź:**

Kwestia charakteru i zakresu obowiązywania specyfikacji została opisana w odpowiedzi na pyt. 6.

**Pytanie 51:**

**Roszczenia osób trzecich w związku z ograniczeniem dostępności**

Koncepcje parkingowe przygotowane przez Miasto wskazują, iż inwestycja będzie miała znaczący wpływ na dostęp do budynków mieszkalnych i usługowych znajdujących się w sąsiedztwie poszczególnych lokalizacji. Wnosimy o potwierdzenie, że roszczenia z powodu ograniczonej lub czasowo utraconej dostępności i zmniejszenia z tego powodów zysków z działalności gospodarczej, które mogą być roszczeniami właścicieli, znajdują się po stronie Koncesjodawcy. Przykładowo zgodnie z koncepcją przygotowaną przez Miasto realizacja lokalizacji Podwale Staromiejskie będzie miała ogromny wpływ na otaczające budynki w tym m.in. barokowy szpital.

---



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że w przypadku realizacji inwestycji budowy parkingów podobnie jak przy wszelkich innych inwestycjach mogą wystąpić czasowe utrudnienia w dostępie do okolicznych nieruchomości jak również pojawiają się docelowe zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym. Wszelkie rozwiązania w tym zakresie, zarówno czasowe jak i docelowe muszą być uzgadniane i przyjęte przez GZDiZ.

**Pytanie 52:**

**Podwałe Staromiejskie oraz Targ Węglowy – wody gruntowe**

Wnosimy o udzielenie informacji czy przygotowaniu specyfikacji technicznej dla lokalizacji Podwałe Staromiejskie i Targ Węglowy brane były pod uwagę warunki związane z ciśnieniem wód gruntowych? Informacje jakie uzyskał Kandydat w zakresie możliwości realizacji parkingów w obu tych lokalizacjach w zasadzie potwierdzają plany Miasta ujęte w specyfikacjach tj. 2 poziomy podziemne w lokalizacji Podwałe Staromiejskie oraz 1 poziom podziemny w lokalizacji Targ Węglowy. Poniżej poziomu posadowienia obu parkingów występują skomplikowane warunki gruntowe w ocenie Kandydata.

**Odpowiedź:**

Kwestia charakteru i zakresu obowiązywania specyfikacji została opisana w odpowiedzi na pyt. 6.

**Pytanie 53:**

Dodatkowo w lokalizacji Targ Węglowy wykonanie dwóch podziemnych poziomów ma duży wpływ na otaczające budynki ze względu na zmianę warunków wód gruntowych, stąd ryzyko uszkodzenia istniejących budynków jest bardzo duże. Czy w przypadku szkód w tych budynkach miasto rozważy dodatkowy czas naprawy w obecnej w ramach obecnej Umowy Koncesji?

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia że wszelkie nieprzewidziane okoliczności, które mają wpływ na przedsięwzięcie zgodnie z Umową mogą być podniesione przez koncesjonariusza w ramach obsługi ryzyk zgodnie z zapisami § 25 Umowy

**Pytanie 54:**

**Przekładki sieci**

Wnosimy o udzielenie informacji w czyjej gestii jest wykonanie przekładek sieci gazowej, wodnej, kanalizacyjnej oraz ciepłowniczej. Czy na terenie Miasta Gdańsk zakresy robót takie jak: wykonanie przepychów, uruchomienie, włączanie do sieci, wykop, przywrócenie do stanu pierwotnego; wykonywane są przez wykonawcę robót budowlanych czy operatora sieci. Pragniemy zauważyć, że w niektórych ośrodkach miejskich prace związane z przekładkami sieci realizowane są bezpośrednio przez operatora danej sieci a nie wykonawcę projektu położonego w miejscu takich przekładek.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia że jest to kwestia uzgodnień pomiędzy Koncesjonariuszem a właściwym gestorem sieci. Jednocześnie wskazuje, że w toku negocjacji zorganizowane zostało spotkanie z gestorami, a na wniosek kandydata możliwe było pozyskanie upoważnienia na cele dalszych uzgodnień szczegółowych.



**Pytanie 55:**

**Inwentaryzacja drzew – Podwałe Przedmiejskie**

W zakresie lokalizacji Podwałe Przedmiejskie inwentaryzacja drzew przekazana kandydatom przez Koncesjodawcę obejmuje 50% drzew w stosunku do stanu faktycznego. Wnosimy o wyjaśnienie czy inwentaryzacja przekazana przez Koncesjodawcę jest wiążąca dla kandydatów.

**Odpowiedź:**

Kwestia charakteru i zakresu obowiązywania specyfikacji została opisana w odpowiedzi na pyt. 6.

**Załącznik nr 2 do Umowy Koncesji - TABELA RYZYK**

**Pytanie 56:**

**Ryzyko zmian technologicznych związanych z zasadami Eksploatacji parkingów**

Prosimy o wyjaśnienie czym różni się ryzyko technologiczne od ryzyka zmiany prawa wskazanych w Tabeli Ryzyk będącej załącznikiem do Umowy Koncesji? Jakie zmiany technologiczne mogą zostać wymuszone na Koncesjonariuszu nie poprzez zmianę przepisów prawa? Sugerujemy usunięcie niniejszego ryzyka z Tabeli ryzyk.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia – zmiany technologiczne nie muszą wynikać ze zmian w przepisach, a np. z wprowadzenia nowych technologii w zakresie eksploatacji parkingów lub związanych z wyposażeniem czy napędem samochodów. Zmiany te mogą mieć charakter zmian rynkowych poprzez wpływ na to jakich usług lub jakiego ich standardu będą oczekiwali klienci parkingów oraz jakie w tym zakresie podejmie decyzje Koncesjonariusz. Koncesjodawca nie będzie wymuszał żadnych zmian poza zmianami obligatoryjnymi i koniecznymi do zgodnej z prawem eksploatacji parkingów.

**Pytanie 57:**

**Ryzyko związane z finansowaniem**

Prosimy o usunięcie z opisu niniejszego ryzyka wyrażenia „niekorzystnych zmian w prawie podatkowym”, ponieważ takie zmiany wchodzą w zakres ryzyka podatkowego. Niniejsza zmiana jest wymagana przez instytucje finansujące.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata**

**Pytanie 58:**

**Ryzyko odstąpienia od Umowy ze względów politycznych**

Podzielając opinię Instytucji finansujących, prosimy o usunięcie niniejszego ryzyka, ponieważ sytuacja odstąpienia od Umowy przez Koncesjodawcę ze względów politycznych nie może być traktowana jako ryzyko. Takie odstąpienie będzie rozpatrywane na kanwie postanowień Umowy i jeśli nie będzie dla niego uzasadnienia powinno być traktowane jako naruszenie Umowy przez Koncesjodawcę.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia że wprowadzenie tego ryzyka odpowiada wnioskowi kierowanemu podczas negocjacji. Zgodnie z opinią pytającego ewentualne odstąpienie od umowy w wyniku ziszczenia się tego ryzyka będzie rozpatrywane zgodnie z zapisami umowy.



**Załącznik nr 4 do Umowy Koncesji - POLITYKA PARKINGOWA**

**Pytanie 59:**

**§2 ust. 1 (ilość miejsc parkingowych do likwidacji)**

Prosimy o zwiększenie wskaźnika miejsc parkingowych przeznaczonych do likwidacji do wysokości „nie większej niż 75% sumy faktycznie wybudowanych Miejsc parkingowych”.

Ze względu na sezonowość rynku parkingowego w Gdańsku zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym liczba miejsc pozostawionych w SPP będzie znacząco zbyt duża. Przy zastosowaniu parametru likwidacji w strefach buforowych do 50% wybudowanych miejsc, w okresie poza sezonem (od października do kwietnia) parkingi koncesyjne będą musiały konkurować ze zbyt dużą liczbą miejsc postojowych w ramach stref buforowych (SPP), co więcej dodatkową konkurencję stanowią także miejsca w podwórkach Śródmieścia nie podlegające regułom obowiązującym w SPP.

Jak wskazano w innych pytaniach każda z lokalizacji ma znaczące słabości popytowe, stąd niezbędne jest optymalizowanie generatorów ruchu na parkingach koncesyjnych poprzez zmiany w SPP w wymiarze proponowanym jak wyżej.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata**

**Pytanie 60:**

**§2 ust. 3 (ilość miejsc parkingowych do likwidacji)**

Koncesjodawca usunął przypis nr 2 znajdujący się przy pojęciu Harmonogram rzeczowo-finansowy o treści:

*„Jeśli Harmonogram rzeczowo-finansowy zostanie zaktualizowany zgodnie z Umową Koncesji znaczenie będzie miał termin wybudowania wskazany w zaktualizowanym Harmonogramie rzeczowo-finansowym.”*

Czy Kandydat ma rozumieć, iż w przypadku aktualizacji Harmonogramu rzeczowo-finansowego termin 9 miesięcy przed Odbiorem końcowym będzie liczony od terminu wskazanego w pierwotnym Harmonogramie ?

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca wyjaśnia, że wszelkie odniesienia do harmonogramu tyczą się harmonogramu obowiązującego w danym momencie, a nie do harmonogramów wcześniejszych, które uległy zmianie. Zawsze obowiązujący jest aktualny harmonogram, a jego zmiana wymaga zmiany Umowy.**

**Pytanie 61:**

**§2 ust. 3.5 (ilość miejsc parkingowych do likwidacji) oraz ust. 3.6 (tworzenie nowych miejsc w strefach buforowych)**

Prosimy o dodanie trzeciego zdania w niniejszym ustępie o następującej treści:

*„Wraz z zawiadomieniem, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Koncesjodawca dostarczy Koncesjonariuszowi w formie pisemnej bilans zamknięcia zawierający ilość zinwentaryzowanych, funkcjonujących miejsc parkingowych w obszarze Strefy buforowej w odniesieniu do każdego Parkingu kubaturowego.”*

Koncesjonariuszowi powinien zostać dostarczony dokument, który będzie wskazywał na liczbę miejsc parkingowych w ramach każdej strefy po likwidacji (zaktualizowany zał. nr 6 do polityki parkingowej). Bez dostarczenia takiego dokumentu Koncesjonariusz będzie miał mocno ograniczone możliwości weryfikacji wywiązania się Koncesjodawcy ze swoich zobowiązań do likwidacji miejsc. Ponadto, Koncesjonariusz nie będzie mógł w praktyce weryfikować zobowiązań Koncesjodawcy do nietworzenia nowych miejsc parkingowych. Bez takiego dokumentu nie będzie punktu wyjścia do oceny czy nowe miejsca zostały utworzone czy też nie.



Ponadto, wnosimy o zmianę wysokości kary umownej z kwoty 110 zł do kwoty 500 zł/miesięcznie. Zgodnie z propozycją Zamawiającego brak usunięcia jednego miejsca postojowego przez rok skutkowałby łączną karą umowną w wysokości 1.320 zł/rok. Kwota ta stanowić zaledwie ułamek procent łącznych rocznych przychodów z jednego miejsca postojowego przewidywanych w modelach finansowych, w tym jak podejrzewamy także w modelach wewnętrznych Zamawiającego i w niewielkim stopniu rekompensowałby Koncesjodawcy utrzymywanie większej liczby miejsc w SPP aniżeli przewidywał podejmując decyzję o złożeniu oferty i podpisaniu Umowy. Co więcej, przypuszczamy, że 1.320 zł rocznie za miejsce postojowe stanowi ponad 50% średnich przychodów w przeliczeniu na jedno miejsce uzyskanych z płatnego parkowania w ramach SPP! Takie proporcje stanowią potencjalną motywację ekonomiczną dla decydentów do pozostawienia lub wręcz tworzenia nowych miejsc postojowych w ramach stref buforowych – pozostawienie lub utworzenie miejsca będzie korzystne ekonomicznie dla miasta (ok. 2.500zł przychodu z miejsca w SPP minus 1.320 zł kar umownych za brak likwidacji/utworzenie nowego miejsca). Pragniemy także przypomnieć, że propozycja Umowy przygotowana przez Zamawiającego, a omawiana podczas negocjacji, zawierała propozycję kary umownej w wysokości 220 zł miesięcznie.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 62:**

**§2 ust. 3.6 (ilość miejsc parkingowych do likwidacji)**

Prosimy o jednoznaczne wskazanie – poprzez dodanie do załącznika do polityki parkingowej – zamkniętego katalogu imprez okolicznościowych, o których mowa w niniejszym punkcie. Koncesjodawca powinien mieć wiedzę jakie imprezy okolicznościowe i jak częste będą podstawą do utworzenia tymczasowych miejsc parkingowych.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 63:**

**§2 ust. 5.6 (zobowiązanie do niebudowania nowych parkingów)**

Prosimy o dodanie po sformułowaniu: „*Koncesjodawca zobowiązuje się także do:*” nowego punktu 5.7 o następującej treści: „*nie przenosić tytułu prawnego do Działek Sąsiednich na rzecz osób trzecich w celu realizacji inwestycji, której dominującą funkcją będzie funkcja parkingowa*”.

Bez powyższego punktu zobowiązanie Koncesjodawcy do niebudowania nowych parkingów jest bezwartościowe, albowiem Koncesjodawca zawsze może przenieść tytuł prawny na rzecz osoby trzeciej, która zrealizuje inwestycję parkingową.

Niniejsza kwestia jest niezwykle istotna z punktu widzenia składania oferty przez Kandydata, stąd prosimy o ponowne rozważenie naszej propozycji i dodanie niniejszego punktu.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata. Zapis taki dotyczyć mógłby zgodnie z §2 ust. 5.7 i 5.8 jedynie przypadków sprzedaży nieruchomości i byłby bezprawny w świetle obowiązujących przepisów (Kodeks Cywilny)

**Pytanie 64:**

**§2 ust. 5.8 (zobowiązanie do niebudowania nowych parkingów)**

Prosimy o wyjaśnienie co Koncesjodawca rozumie pod pojęciem „*o ile będzie to prawnie możliwe*”. Naszym zdaniem takie pojęcie jest nieostre i nieprecyzyjne. Z reguły większość umów można prawnie rozwiązać, kwestią która może mieć znaczenie przed podjęciem takiej decyzji są koszty związane z rozwiązaniem danej Umowy. Sugerujemy, aby - w celu uniknięcia wątpliwości - usunąć niejednoznaczne pojęcia z niniejszego postanowienia i nadać mu następujące brzmienie:





„Odpowiednio, nie przedłużać lub wypowiedzieć istniejące umowy z Koncesjodawcą w ramach, których zorganizowane są parkingi prywatne i przeznaczenie tych terenów na cele inne niż parkingowe.”

Jeśli z kolei Koncesjodawca już teraz ma wiedzę co do tego których umów nie będzie mógł wypowiedzieć to prosimy o przedstawienie takich informacji przed dniem składania ofert.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata. Koncesjodawca wyjaśnia, że prawną możliwością to nie tylko kwestia możliwości wypowiedzenia ale zaistnienia innych nieprzewidzianych sytuacji, które mogą spowodować niemożność realizacji tego zobowiązania.

**Pytanie 65:**

Prosimy o zmianę wysokości proponowanych kar umownych z 400 zł na 800 zł oraz limitu z 50.000zł na 100.000 zł. Przykładowo: wybudowanie na Działkach Sąsiednich przez Miasto parkingów na 300 miejsc postojowych, spowoduje naliczenie kar w wysokości za ledwie 50.000 miesięcznie/600.000 zł rocznie: 300m.p.\*400zł = 120.000zł miesięcznie, z zastosowaniem górnego limitu 50.000zł. Powstanie takiego przykładowego parkingów wraz polityką cenową może natychmiast pozbawić prowadzenie Parkingów Kubaturowych ekonomicznego sensu. Rekompensata w postaci 600.000 zł rocznie z kar umownych będzie stanowiła niewielki udział w stosunku do przychodów w regularnych roku działalności parkingów.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 66:**

**§2 ust. 6 (ograniczenie dostępności)**

Prosimy o wprowadzenie kilku istotnych zmian w niniejszym postanowieniu. Zwracamy uwagę, iż postanowienie w obecnym brzmieniu powoduje istotne ryzyko dla Koncesjonariusza, które mogą powstrzymać potencjalnych kandydatów przed złożeniem oferty oraz są w znaczący sposób kwestionowane przez instytucje finansowe, dla których utrzymanie zapisów w obecnej formie oznacza nieudzielenie finansowania projektowi.

W obecnej sytuacji, Koncesjonariusz powinien w modelu finansowym założyć z góry że 10 dni w ciągu roku parkingi mogą być niedostępne bez prawa do jakiegokolwiek odszkodowania (to spowoduje, iż oferty potencjalnych kandydatów będą droższe). Co więcej, Koncesjonariusz powinien liczyć się z ryzykiem, iż w przypadku wystąpienia (niezdefiniowanych i nieokreślonych) sytuacji awaryjnych dostępność parkingów może zostać ograniczona na dłuższy okres (nie ma żadnych limitów w zakresie możliwych sytuacji awaryjnych w ciągu roku). Proponowane przez Koncesjodawcę wysokości kar umownych nie rekompensują wskazanego wyżej ryzyka.

W związku z powyższym prosimy o:

- a) Zmianę w pierwszym zdaniu 10 dni na co najwyżej 5 dni;
- b) W drugim zdaniu prosimy o zmianę wyrażenia „uprzedniego wskazania” na wyrażenie „uprzedniego uzgadniania” – Koncesjodawca nie może arbitralnie decydować kiedy ograniczyć dostępność parkignów;
- c) „Na końcu trzeciego zdania należy dodać wyrażenie” z zastrzeżeniem iż sytuacje awaryjne nie mogą przekraczać 5 dni w roku kalendarzowym” – Koncesjonariusz musi znać maksymalny limit dni w których dostępność parkingów może być ograniczona;
- d) Prosimy o usunięcie znajdującego się w trzecim zdaniu sformułowania: „oprócz innych sytuacji wskazanych wyraźnie w niniejszym dokumencie, również”. Kandydat nie identyfikuje takich innych sytuacji w Umowie. Jeśli takim zdaniem Koncesjodawcy są to prosimy o ich wskazanie. Jeśli nie ma to prosimy o usunięcie niniejszego dopisku;



- e) Zniesienie limitu łącznych kar umownych, bądź jego podniesienie z 50.000 zł rocznie do 100.000 rocznie. Jeżeli średni przychód roczny z miejsca postojowego w danym parkingu kubaturowym o pojemności 500 miejsc wyniesie 4.000 zł, dostępność parkingu zostanie ograniczona dodatkowo o łącznie 30 dni w roku i w jej wyniku przychody spadną o 50%, to:
- łączny utracony przychód za 1 miejsce wyniesie 164,38 zł ( $4.000\text{zł}/365\text{dni}=10,96\text{zł}/\text{dzień}$ , \* 30 dni=328,77zł \* 50% = 164,38 zł)
  - w konsekwencji łączny utracony przychód za 400 miejsc wyniesie **65 752 zł**,
    - wprawdzie należne kary umowne to 180.000 zł ( $15\text{zł}*30\text{dni}*400\text{ miejsc}$ ), jednak proponujemy Państwo limit zaledwie **50.000 zł rocznie**.
  - f) Limit łącznej kwoty xxxx złotych w każdym roku kalendarzowym braku dostępności lub znacznego ograniczenia dostępności powinien dotyczyć każdego z parkingów z osobna – powyższe przykładowe wyliczenia wykazywałyby na jeszcze większą dysproporcją w przypadku jednoczesnego braku dostępności np. dla 3 z 5 wybudowanych parkingów, zaś Zamawiający proponuje absurdalnie niski limit 50.000 zł. *W związku z tym, że sytuacja ograniczenia dostępności może wystąpić oddzielnie dla każdej lokalizacji proponujemy wprowadzenie limitu 100 000 zł dla każdego parkingu z osobna.*

Ponadto, prosimy o dodanie na końcu niniejszego postanowienia następującego fragmentu:

*„Jeżeli brak dostępności lub znaczące ograniczenie dostępności spowodowane przyczynami za które odpowiedzialność ponosi Koncesjodawca przekroczy 30 dni w roku kalendarzowym w dwóch kolejnych latach kalendarzowych, Koncesjonariusz będzie miał prawo do odstąpienia od umowy w całości lub w części z winy Koncesjodawcy z prawem do naliczenia kary umownej, o której mowa w §18 ust. 3 Umowy koncesji. Koncesjonariusz będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy koncesji poprzez złożenie Koncesjodawcy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy koncesji w terminie 60 dni od wystąpienia przesłanek, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. Zastosowanie znajdują postanowienia §22 ust. 14.4 Umowy koncesji.”*

Koncesjonariusz musi mieć zagwarantowane prawo do odstąpienia od Umowy w skrajnych sytuacjach w których ograniczenie dostępności przekroczy 30 dni w roku kalendarzowym. Kandydaci nie mogą pozwolić sobie na zawarcie Umowy mając świadomość, że dostępność parkingów może zostać ograniczona na okres ponad miesiąc w roku bez prawa do rozwiązania Umowy.

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata**

**Pytanie 67:**

**§2 ust. 11**

Proponujemy podniesienie kwot kar umownych z 400zł do 800zł oraz miesięcznego limitu z 50.000zł do 100.000zł. Rozszerzenie SPP dotyczy 2 lokalizacji: Podwała Podmiejskiego i Długich Ogrodów. Zakładając, że w obu lokalizacjach wybudowanych zostanie przykładowo łącznie 700 miejsc postojowych i że wbrew zapisom Polityki Parkingowej rozszerzenie SPP nie nastąpi, to łączne kary umowne wyniosą zaledwie 50.000zł miesięcznie, 600.000zł rocznie ( $400\text{zł}*0,2*800\text{m.p.}=56.000\text{zł}$ ). W przeliczeniu na jedno wybudowane miejsce rocznie stanowi to jedynie 857 zł rocznie, co jedynie stanowi tylko 21,4% przychodów z jednego miejsca postojowego (w odniesieniu do zakładanego przez Koncesjonariusza przychodu na miejsce parkingowego w wysokości 4 000 zł na miejsce).

**Odpowiedź:**

**Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata**

**Pytanie 68:**

**Strefa Ograniczonej Dostępności**

Wnosimy o dodanie do nowego ust. 17 w §2 Polityki parkingowej o następującej treści:



„W przypadku wejścia w życie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, prawa miejscowego lub podjęcia przez Koncesjonodawcę jakichkolwiek działań wprowadzających strefę ograniczonej dostępności (tj. strefy w której niemożliwe bądź znacznie utrudnione będzie wjeżdżanie samochodami) w obszarze Stref buforowych, Koncesjonariusz będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy koncesji z winy Koncesjonodawcy. Koncesjonariusz będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy koncesji poprzez złożenie oświadczenia o odstąpieniu od Umowy koncesji w terminie 60 dni od wystąpienia przesłanek, o których mowa w zdaniu poprzedzającym z uwzględnieniem postanowień przewidzianych w paragrafie 22 ust. 14.4 Umowy koncesji.”

Wprowadzenie powyższego postanowienia jest niezbędne dla realizacji przedsięwzięcia oraz złożenia ofert przez kandydatów. Obecnie coraz mocniej dyskutowane są przepisy mające na celu ograniczenie ruchu w centrum miast. Słusznie wskazują instytucje finansujące, iż bez takiego zobowiązania realizacja projektu może okazać się niemożliwa do sfinansowania, gdyż Koncesjonariusz nie powinien być obciążony takim ryzykiem.

**Odpowiedź:**

Koncesjonodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata. Koncesjonodawca wyjaśnia, że zapewnienie dostępności do parkingów jest zagwarantowana treścią Umowy i załącznika „Polityka parkingowa”, ewentualne tworzenie stref ograniczonego dostępu nie może być limitowane poza koniecznością zachowania właściwej dostępności do parkingów.

**Pytanie 69:**

**§2 ust. 12-13**

Wnosimy o podniesienie kwot kar umownych z 400zł do 800zł oraz miesięcznego limitu z 50.000zł do 100.000zł.

Przykładowo, w przypadku uniemożliwienia dojazdu do Parkingów kubaturowego o wielkości 500 miejsc postojowych przez 12 miesięcy, kary umowne wyniosłyby 600.000zł ( $400zł * 500m.p. * 0,25 = 50.000zł * 12miesiący = 600.000zł$  rocznie). Przyjmując średni przychód roczny z miejsca postojowego w wys 4.000 zł netto, to utracony przychód wyniesie 2.000.000 zł, w więc kary stanowiłyby jedynie 30% przychodów – zdecydowanie zbyt nisko aby pokryć roczne koszty operacyjne choćby w postaci podatku od nieruchomości, utrzymania budynku, personelu czy energii.

**Odpowiedź:**

Koncesjonodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 70:**

**§2 ust. 15**

Wnosimy o podniesienie kwot kar umownych z 400zł do 800zł, miesięcznego limitu z 50.000zł do 100.000zł.

Przykład:

Przy parkingu na 400 miejsc postojowych, zmniejszenie obszaru SPP o 50% w zakresie w jakim mowa w §2 ust. 15 spowodowałoby naliczenie kary umownych w wysokości tylko 50.000zł miesięcznie ( $400zł * 400m.p. * 50\% = 80.000zł/miesięcznie$ , jednak ograniczenie limitem umownym). W przeliczeniu na miejsce stanowiłoby to rekompensatę w wymiarze rocznym w wysokości 1500zł/miejsce/rok, zaledwie część przychodów netto w wysokości 4.000zł/miejsce/rok.

Dysproporcje byłyby jeszcze większe przy zmniejszeniu o 100% (de facto zlikwidowaniu SPP). W tym drugim przypadku Parking kubaturowy musiałby konkurować z całkowicie darmowym parkowaniem bezpośrednio w sąsiedztwie, co z pewnością nie pozwoliłoby na osiągnięcie przychodów netto w wysokości 4.000zł/miejsce/rok.

Dodatkowo kara umowna powinna dotyczyć każdej z ustanowionej strefy buforowej.

**Odpowiedź:**

Koncesjonodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata



**Pytanie 71:**

**§6 (waloryzacja kar umownych)**

Prosimy o zmianę wskaźnika waloryzacji kar umownych z 0,5% na wskaźnik inflacji podawany przez GUS. 0,5% jest zdecydowanie zbyt niskim poziomem waloryzacji – jest niższy niż inflacja.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**OGÓLNE WARUNKI KONCESJI**

**Pytanie 72:**

**OWK – poziomy dopłat**

W rozdziale II par. 2.9 Ogólnych Warunków Koncesji Koncesjodawca wskazał na maksymalne poziomy dopłat do Przedsięwzięcia. Jak wskazano w powyższych pytaniach są to zdecydowanie zbyt niskie poziomy dopłaty aby można było zrealizować ten Projekt. Ponadto poprzez wskazanie maksymalnej łącznej kwoty dopłaty oraz maksymalnej dopłaty na jedno miejsce parkingowe Koncesjodawca wskazuje ile ma być wybudowanych miejsc parkingowych (w przypadku punktu 2.9.1 jest to 435 miejsc parkingowych). Wnosimy o potwierdzenie, iż Koncesjodawca nie narzuca oraz nie sugeruje ile miejsc parkingowych ma być zrealizowanych.

Pragniemy jeszcze raz podkreślić, iż planowany poziom dopłaty jest zbyt niski w odniesieniu do ograniczonej atrakcyjności lokalizacji objętych niniejszym Projektem.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia że oferta winna być oparta na własnych założeniach oferenta i jego modelu finansowym. Dopłata maksymalna jest tylko kwotą jakiej ewentualne pokrycie deklaruje Koncesjodawca na etapie składania ofert. Dopłata stanowi jedno z kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty stąd jej podział „statystyczny” nie ma znaczenia, gdyż nie jest obowiązkiem oferenta wymaganie jakiegokolwiek dopłaty lub oferowanie dopłaty na poziomie maksymalnym. Znaczenie ma natomiast skalkulowanie w ofercie dopłaty (o ile wystąpi) przy uwzględnieniu założeń wskazanych w OWK dla kwot jakie maksymalnie mogą być przyjęte. Tym samym za niezgodną z OWK będzie uznana oferta, która przekracza wartość dopłaty maksymalnej w ujęciu zarówno łącznym jak i na poszczególne miejsca parkingowe.

**Pytanie 73:**

**OWK – poziom dopłat**

W rozdziale II pkt. 2.11 Ogólnych Warunków Koncesji Koncesjodawca wskazuje, iż dopłata do Przedsięwzięcia będzie realizowana w co najmniej dwóch ratach. Jest to kolejny czynnik, który ogranicza opłacalność Projektu i w odniesieniu do powyżej wskazanych słabości dodatkowo go pogarsza. Biorąc pod uwagę, iż przy założonym przez Koncesjodawcę poziomie dopłaty nie jest możliwa realizacja Projektu oprócz samego podniesienia limitu dopłaty niezbędna jest również zmiana harmonogramu przekazania dopłaty Koncesjonariuszowi i ujęcie jej w jednej transzy. Ma to pozytywny wpływ na planowaną stopę zwrotu z projektu. W związku z powyższym wnosimy o dokonanie niniejszej zmiany.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UMOWY KONCESJI**

**Pytanie 74:**

**Minimalne wymagania Koncesjodawcy w zakresie rozwiązań jakościowych i technicznych**

W dokumencie „Załącznik nr 1 do UK - Minimalne wymagania” Koncesjodawca zawarł następujące wymaganie:



„Dodatkowo nawierzchnia powinna posiadać stopień szorstkości zapewniający odpowiednią antypoślizgowość, tzn. zastosowanie posadzki antypoślizgowej, odpornej na ścieranie, uderzenia i obciążenia ruchem pojazdów”

Proszę doprecyzować wytyczne. Czy powierzchnie utwardzone będą wystarczającym rozwiązaniem?

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia że rodzaj i jakość nawierzchni powinna przekładać się na komfort i bezpieczeństwo jej eksploatacji. Nawierzchnia powinna posiadać parametry dobrane do założonej konstrukcji, mechaniki jej pracy oraz parametrów użytkowych obiektu (obciążenia, temperatura eksploatacji, rodzaj odwodnienia, dylatacji itd.) zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi. Rodzaj nawierzchni powinien uzyskać aprobatę nadzoru Zamawiającego/Partnera.

**ZAŁĄCZNIK NR 4 DO OWK**

**Pytanie 75:**

**Obligatoryjne elementy Dokumentu gwarancyjnego**

W naszej opinii Koncesjodawca zamieścił błędny dokument stanowiący Załącznik nr 4 do OWK. Wnosimy o wyjaśnienie tej kwestii.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że dokonuje zmiany poprzez usunięcie załącznika nr 4 do OWK.

**ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UMOWY KONCESJI**

**Pytanie 76:**

**Struktura aprobowanych kosztów**

W zakresie załącznika nr 7 do Umowy Koncesji (Struktura aprobowanych kosztów) w ramach kosztów prac budowlanych powinny być jeszcze ujęte następujące pozycje:

- Koszty związane z doprowadzeniem nieruchomości do stanu wyjściowego
- Koszty związane z organizacją terenu i zaplecza budowy (kontenery, podłączenie mediów, odprowadzenie/utylizacja ścieków, oświetlenie, siatki/płoty zabezpieczające itd.)
- Koszty związane z nadzorem projektu ze strony instytucji finansującej (jeżeli występują).

Pragniemy zwrócić uwagę, iż są to koszty nierozdzielnie związane z realizowanym projektem, stąd powinny zostać ujęte w części dotyczącej kosztów prac budowlanych.

W zakresie kosztów finansowych wymienionych w załączniku nr 7 do Umowy Koncesji (Struktura aprobowanych kosztów) należy również ująć naliczone a jeszcze nie pobrane i nie poniesione koszty związane z udzieleniem finansowania. Wynika to z faktu, iż standardowy kredyt spłacany jest raz na kwartał lub półrocze. Wszelkie koszty finansowania (np. odsetki) mogą być już naliczane ale ich data płatności może nastąpić w odpowiednim momencie w przyszłości. Obecne zapisy niniejszego załącznika nie obejmują tej istotnej kwestii. W związku z tym wnosimy o wprowadzenie następujących zmian w zakresie kosztów finansowych ujętych w załączniku 7:

**„IV. Koszty finansowe**

1. Koszt faktycznie pobranych a także naliczonych a jeszcze nie pobranych przez instytucję finansującą opłat związanych z przygotowaniem do udzieleniem finansowania (np. opłaty przygotowawcze).
2. Koszt faktycznie poniesionych a także naliczonych a jeszcze nie poniesionych odsetek od uruchomionej i wypłaconej części kredytu.
3. Faktycznie poniesione jak i naliczone a jeszcze nie poniesione koszty marży odsetek lub prowizji i innych opłat związanych z udzielonym kredytem”



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że dokonuje zmiany dokumentacji postępowania poprzez zastąpienie treści dotychczasowej części IV w załączniku nr 7 następującą:

- „1. Koszt faktycznie pobranych, a także naliczonych, a jeszcze nie pobranych przez instytucję finansującą opłat związanych z przygotowaniem do udzieleniem finansowania (np. opłaty przygotowawcze).
2. Koszt faktycznie poniesionych, a także naliczonych a jeszcze nie pobranych przez instytucję finansującą odsetek od uruchomionej i wypłaconej części kredytu.
3. Faktycznie poniesione, a także naliczone a jeszcze nie pobrane przez instytucję finansującą koszty marży odsetek lub prowizji i innych opłat związanych z udzielonym kredytem”

**Pytanie 77:**

Katalog przypadków rażącego naruszenia umowy został określony jako katalog zamknięty, jednak nadal problematyczne jest odwołanie do potencjalnych naruszeń harmonogramu. Takie sformułowanie naraża Koncesjonariusza na ryzyko odpowiedzialności w sytuacji, gdy nie ma dochodzi do jakiegokolwiek faktycznego naruszenia umowy. Szczególnym przypadkiem takiego ryzyka jest odstąpienie od Umowy przez Koncesjodawcę z winy Koncesjonariusza. Wnosimy o wykreślenie słów „lub może być”.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że dokonał w dokumentacji postępowania wnioskowanej zmiany – odpowiedź do pyt. nr 8

**Pytanie 78:**

Oświadczenia Koncesjonariusza w zakresie zapoznania się z warunkami technicznymi, zwłaszcza gruntowymi, są nazbyt szerokie i uogólnione, co istotnie utrudnia a nawet uniemożliwia wycenę ryzyka. Zwracamy uwagę, że odniesienie do kosztu badań archeologicznych i hydrologicznych nie jest precyzyjne czy może być rozumiane jako ograniczenie odpowiedzialności Koncesjonariusza tylko do kosztów tych badań. Powyższe zachodzi również w ramach § 8.8 w zakresie oceny niemożliwości przewidzenia braku możliwości zrealizowania określonej w Ofercie liczby miejsc parkingowych, w sytuacji gdy Koncesjonariusz ma obowiązek przewidzenia i przyjęcia ryzyka wskazanego w § 3.4.8 i 3.4.9. Wnosimy o modyfikację postanowień umowy w ten sposób, aby Koncesjonariusz nie ponosił ryzyka warunków technicznych, zwłaszcza gruntowych (hydrologicznych i geologicznych) w zakresie szerszym niż informacje przekazywane przez Koncesjodawcę, w tym w szczególności w zakresie odpowiedzialności za niemożność zrealizowania zakładanej liczby miejsc parkingowych wówczas, gdy taka niemożność wynika z odmiennych warunków technicznych, zwłaszcza gruntowych (hydrologicznych i geologicznych), niż ujęte w informacji otrzymanej od Koncesjodawcy.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że jedną z intencji wprowadzenia katalogu informacji ujawnionych jest m.in. wskazanie w Umowie jaki zakres warunków dotyczących nieruchomości nie może zostać potraktowany przez strony jako ryzyko, z uwagi na fakt, że w wyniku przekazania informacji w ramach postępowania, nie można stwierdzić, iż jest to czynnik o którym strony nie wiedziały i nie mogły na etapie składania oferty go uwzględnić. Dotyczy to tych sytuacji, w których przekazana informacja lub dokument wskazywał na istnienie lub wysokie prawdopodobieństwo istnienia określonych warunków.

Ograniczenie odpowiedzialności koncesjonariusza wyłącznie do zakresu zawartego w informacjach ujawnionych oznaczałoby wyłączenie de facto ryzyk koncesjonariusza.

Jednocześnie Koncesjodawca zwraca uwagę, iż zgodnie z § 25 Umowy ryzykiem jest zdarzenie którego skutkiem będzie zmiana warunków powodująca negatywne konsekwencje dla projektu.



Przedmiotowy przepis zawiera szczegółowe zasady dotyczące zachowania stron w przypadku ziszczenia się ryzyka w nawiązaniu do skutków jakie może to spowodować dla projektu. Zaistnienie okoliczności powodujących niemożność realizacji przedsięwzięcia z uwagi na uwarunkowania związane z odkryciami archeologicznymi oraz warunkami gruntowymi stanowi podstawę do określonych zachowania stron, włącznie z uprawnieniem do rozwiązania/ odstąpienia od umowy.

**Pytanie 79:**

§ 25 ust. 2 - Postanowienie w obecnym brzmieniu może prowadzić do licznych sytuacji spornych, opartych na wykładni teoretycznej woli stron, która w tak ważnym obszarze powinna być w sposób jasny i nie budzący nadmiernych wątpliwości, uregulowana w Umowie. Zwracamy uwagę, że pojęcia „niskiego prawdopodobieństwa” czy zwykłego prawdopodobieństwa są nieprecyzyjne. Naddo, biorąc pod uwagę treść oświadczeń składanych przez Koncesjonariusza w § 3.4.8 oraz § 3.4.9, wykładnia § 25.2 w obecnym brzmieniu będzie budziła wątpliwości i może prowadzić do nieakceptowalnego wniosku, iż Koncesjonariusz przejął całość ryzyk wskazanych w § 3.4.8 oraz § 3.4.9. Wnosimy o modyfikację postanowień umowy w takim sposób, aby granica rozdzielenia ryzyk, przypisanych każdej ze stron, była jasna i nie podlegała konieczności dodatkowej wykładni.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata. Jednocześnie wyjaśnia, że nie widzi możliwości pominięcia w opisie zaistniałego stanu pojęć „wysokiego” czy „niskiego prawdopodobieństwa”. Zapis, którego dotyczy pytanie, odsyła do dokumentacji postępowania i stwierdzeń zawartych w tej dokumentacji. W celu rozwiązania ewentualnych niegodności w interpretacji zapisów dokumentacji w świetle zaistniałych warunków Stronom przysługuje możliwość wykorzystania procedury rozstrzygania sporów opisanej w § 27 Umowy.

**Pytanie 80:**

§ 25 ust. 4.6.2 - Wskazujemy, że ograniczenie zmiany kosztów do co najmniej 10% jest zbyt wysokie i trudno akceptowalne, biorąc pod uwagę zakładane IRR dla tego typu projektu. Naddo, odniesienie do zwrotu nakładów może być rozumiane w sposób wskazany w § 23.5 Umowy, co oznaczałoby ograniczenie nakładów do kosztów realizacji (to jest bez kosztów bieżących). Wnosimy o: Zmniejszenie 10% do 1%. Wyraźne wskazanie w § 23.5 albo w § 25.4.6.8, że poprzez nakłady rozumie się całość kosztów realizacji oraz utrzymania i zarządzania Parkingami.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata. Koncesjodawca wyjaśnia, że istotą przyjętego rozwiązania jest doprecyzowanie znaczenia pojęcia „istotne skutki dla Przedmiotu koncesji” a limit 10% odnosi się do kosztów zaplanowanych przez Koncesjonariusza. Po stronie Koncesjonariusza jest konieczność i związane z nią ryzyko, odpowiedniego skalkulowania kosztów przedsięwzięcia. Odnosnie pojęcia nakładów Koncesjodawca odsyła w treści Umowy do Ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi która to pojęcie wprowadza.

**Pytanie 81:**

§ 25 ust. 7 - Zwracamy uwagę, że postanowienia umowy wskazujące na ryzyko podzielone, wobec braku bliższego sprecyzowania granicy rozdziału odpowiedzialności w ramach ryzyka podzielonego, są trudne do jasnej i jednoznacznej interpretacji, a tym samym narażają Koncesjonariusza na niepewność co do granic jego odpowiedzialności, a tym samym uniemożliwiają wycenę takiego ryzyka. Wnosimy o uregulowanie i doprecyzowanie w umowie sposobu rozumienia pojęcia „ryzyko podzielone”, poprzez wskazanie jasnej i jednoznacznej granicy w zakresie której odpowiedzialność ponosi Koncesjonariusz.



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że wyrazem uczestniczenia Koncesjodawcy w ryzyku wskazanym w pytaniu jest dopuszczalność wprowadzania zmian dostosowawczych, aż do skrajnego przypadku uprawnienia do rozwiązania/odstąpienia od umowy. Dodatkowo Koncesjodawca wskazuje, że w przypadku zaoferowania realizacji Przedmiotu koncesji z dopłatą, występuje w przedsięwzięciu jako podmiot współfinansujący koszty budowy, zgodnie z kalkulacją dokonaną w ofercie przez Koncesjonariusza co jest równoznaczne ze współfinansowaniem kosztów jakie koncesjonariusz w ramach kosztów budowy przewidział dla obsługi ryzyk.

**Pytanie 82:**

W umowie w całości brakuje automatyzmu określania i wprowadzania w relacji kontraktowej mechanizmów kompensacji skutków wystąpienia ryzyk, obciążających Koncesjodawcę. W zasadzie wszystkie zmiany wymagają zgody Koncesjodawcy (akceptacja harmonogramu, zmiana umowy), co w znacznej mierze ogranicza możliwość skutecznego dochodzenia roszczeń przez Koncesjonariusza. Jest to poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa finansowego i prawnego projektu. Wnosimy o uregulowanie w umowie automatyzmu określania i wprowadzania w relacji kontraktowej mechanizmów kompensacji skutków wystąpienia ryzyk, obciążających Koncesjodawcę, tak aby ewentualne prawa Koncesjonariusza nie były uwarunkowane złożeniem osobnego oświadczenia woli przez Koncesjodawcę.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględni wniosku kandydata. Umowa zawiera rozwiązania „automatyczne” w sytuacjach, które nie budzą wątpliwości co do ich wystąpienia i skutków, a w pozostałych stwarza mechanizmy dojścia do porozumienia między stronami w celu uniknięcia arbitralności działań obu stron umowy i zagwarantowania jej trwałości.

**Pytanie 83:**

Zwracamy uwagę, że postanowienia § 7.11 są nadzbyt rygorystyczne, nie pozwalają bowiem w szczególności na udostępnienie informacji związanych z przedsięwzięciem osobom trzecim, które dokonują badania bądź oceny kondycji przedsięwzięcia bądź spółki Koncesjonariusza, nawet w sytuacji gdy osoby takie powzięły zobowiązania do nieujawniania uzyskanych informacji.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że wprowadza zmianę polegającą na dopisaniu do § 7 ust. 11 w nawiasie po słowie „doradcami: słów „audytorami, biegłymi”.

**Pytanie 84:**

§ 8 ust. 3 Zwracamy uwagę, że termin rozpoczęcia chociażby prac projektowych jest nierealnie krótki i naraża Koncesjonariusza na zapłatę kar umownych. Rozpoczęcie projektowania bez wcześniejszego podjęcia jakichkolwiek realnych kroków w zakresie uzyskania Zamknięcia Finansowego jest bezcelowe i ryzykowne. Tym bardziej, że Koncesjonariusz jest zobowiązany do ustanowienia gwarancji należytego wykonania umowy.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że wprowadza zmianę polegającą na zastąpieniu dotychczasowej treści § 8 ust. 3 treścią następującą:

„Niezwłocznie po podpisaniu Umowy, jednak nie później niż 14 dni od dni jej podpisania Koncesjonariusz, zobowiązany jest do Rozpoczęcia realizacji Przedmiotu koncesji, w szczególności do podjęcia czynności faktycznych lub prawnych (np. w zakresie prac





projektowych lub czynności związanych z pozyskaniem finansowania), umożliwiającą realizację Przedmiotu koncesji, zgodnie z Harmonogramem rzeczowo– finansowym”

**Pytanie 85:**

§ 8 ust. 12 W naszej ocenie bez żadnej uzasadnionej przyczyny Koncesjonariusz nie może przedłużyć harmonogramu w sytuacji, gdy nie może wykonywać prac w zaplanowanych dniach innych niż poniedziałek – piątek. Biorąc pod uwagę restrykcyjność innych postanowień, w tym zwłaszcza kar umownych i odpowiedzialności z tytułu rażącego naruszenia umowy, a także długie terminy do założenia w harmonogramie na uzyskanie DUS, jest to dodatkowe postanowienie bardzo niekorzystne i niezasadnie limitujące. Wnosimy o zmianę § 8.12 poprzez skreślenie ograniczenia do Dni roboczych.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że wprowadza zmianę polegającą na wykreśleniu w § 8 ust. 12 słowa „roboczych”

**Pytanie 86:**

Zwrot kosztów zastępczego wykonania jest w naszej ocenie nieadekwatny do projektu realizowanego w formule koncesji na roboty budowlane. Koncesjonariusz na swój koszt i ryzyko będzie realizował przedsięwzięcie, zaś naruszenie umowy uprawnia Koncesjodawcę do jej rozwiązania. Nadto, Koncesjodawca jest uprawniony do naliczenia kar umownych. Wszelkie wzajemne należności na wypadek rozwiązania umowy powinny określać stosowne postanowienia regulujące taką sytuację. Ponad kwotę rozliczenia nie stosuje się w podobnych projektach zwrotu kosztów zastępczego wykonania. Proponowany mechanizm pokrywania kosztów zastępczego wykonania przełoży się istotnie na wycenę ofertową i zmniejszy atrakcyjność ofert. Wnosimy o skreślenie w całości obowiązku pokrywania przez Koncesjonariusza kosztów zastępczego wykonania.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata

**Pytanie 87:**

§ 9 ust. 2 Zwracamy uwagę, że Koncesjonariusz ponosi ryzyko i na własny koszt realizować będzie przedsięwzięcie koncesyjne. Zatem to do Koncesjonariusza powinno należeć prawo do określenia zarówno mechanizmów zabezpieczenia należytego wykonania umowy z wykonawcą jak i kwestie związane z gwarancjami i rękojmią na wykonane prace. W szczególności w odniesieniu do zabezpieczenia należytego wykonania umowy, postanowienie § 9.2. nie jest jednoznaczne – zachodzi bowiem wątpliwość czy np. każdy wykonawca będzie miał zapewnić zabezpieczenie należytego wykonania swojej umowy w wysokości 5% wartości przedmiotu koncesji. Wnosimy o zmianę § 9.2. zdanie drugie poprzez wykreślenie wyrazów „zgodne z zapisami dotyczącymi zabezpieczenia wykonania, gwarancji i rękojmi zawarte w niniejszej Umowie”.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że wprowadza zmianę polegającą na wykreśleniu w § 9 ust. 2 słów „zgodne z zapisami dotyczącymi zabezpieczenia wykonania, gwarancji i rękojmi zawarte w niniejszej Umowie.”

**Pytanie 88:**

§ 11 ust. 10 Wracamy uwagę, że proponowane postanowienie nie obejmuje wszystkich źródeł uzyskiwania przychodu przez Koncesjonariusza, a poprzez ich wyeliminowanie ma negatywny wpływ na wycenę ofertową. Zgodnie z nim bowiem Koncesjonariusz nie może uzyskiwać przychodu z innego źródła niż obsługa osób korzystających z wybudowanych Parkingów kubaturowych oraz pobieranie opłat za parkowanie. W konsekwencji, Koncesjonariusz nie mógłby uzyskiwać np. dochodów z najmu powierzchni reklamowej na Parkingu lub z odsetek od kapitału, a nawet z rozliczenia umowy na



czym zwrot nakładów mógłby zostać pomniejszony o kwotę przyczynienia się Koncesjonariusza do szkody, która mogłaby być zryczałtowana w formie kary umownej o racjonalnej wartości.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata.

**Pytanie 98:**

§ 22 ust. 14.4 Umowa nadmiernie ogranicza odpowiedzialność Koncesjodawcy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Koncesjonariusza. Odnosi się bowiem do winy Koncesjodawcy, a nie do okoliczności leżących po stronie Koncesjodawcy. Wnosimy o zmianę § 22.14.4 poprzez odniesienie się do „okoliczności leżących po stronie Koncesjodawcy”, a nie do winy Koncesjodawcy.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia że zapis ten nie ma na celu ograniczenie odpowiedzialności Koncesjodawcy a jedynie wskazuje, że w okolicznościach kiedy jego działaniu lub zaniechaniu można przypisać kategorię winy niewątpliwie zwrot nakładów, o których mowa w ustępach poprzedzających należy być w pełnej wysokości. Wina Koncesjodawcy nie jest jedynym przypadkiem kiedy zwrot nakładów należy być w pełnej wysokości. Zwrot nakładów jest zasadą, od której umowa przewiduje wyraźnie wyjątki, a przedmiotowy zapis jedynie na sytuację w której z pewnością nie ma podstaw do ograniczania jego odpowiedzialności.

**Pytanie 99:**

§ 23 ust. 2 W rozumieniu postanowienia umowy, Koncesjonariusz może być pozbawiony prawa do osiągania przychodów przez 14 Dni Roboczych (czyli de facto przez 1/17 roku) bez żadnego prawa do rekompensaty poprzez wydłużenie okresu Umowy, co jest terminem nazbyt długim. Wnosimy o skrócenie terminu do 2 Dni Roboczych.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata.

**Pytanie 100:**

Polityka Parkingowa – Poziom Kar umownych Zwracamy uwagę, że poziom kary jest zdecydowanie zbyt niski względem utraty przychodu przez Koncesjonariusza. Wnosimy o zmianę postanowień i urealnienie wysokości kary poprzez odniesienie do realnego zmniejszenia przychodów Koncesjonariusza, wskutek zdarzeń ora w przypadkach wskazanych w Polityce Parkingowej.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata.

**Pytanie 101:**

Polityka Parkingowa § 2 ust. 5 Zwracamy uwagę na szeroki zakres wyłączenia roszczeń w sytuacji powstania parkingów alternatywnych. Takie ukształtowanie wyłączenia roszczeń będzie miało znaczny negatywny wpływ na wycenę ofertową Parkingów.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że podanie informacji o parkingach realizowanych i planowanych do realizacji spowodowane jest świadomością wpływu tego faktu na przedsięwzięcie i konieczności wzięcia tego pod uwagę na etapie formułowania oferty.

**Pytanie 102:**

Wskazujemy, że biorąc pod uwagę tendencje na rynku, wyłączenie na cały okres koncesji z opłat w SPP pojazdów elektrycznych i PHEV może powodować, że w połowie okresu koncesji, zauważalna



liczba pojazdów będzie mogła parkować bez opłat w ramach SPP. Wnosimy o skreślenie kierujących pojazdami elektrycznymi i pojazdami PHEV z listy podmiotów zwolnionych z opłat lub uprawnionych do ulg w opłatach za parkowanie w obszarze SPP, w ten sposób, że parkowanie takich podmiotów będzie stanowiło ryzyko Koncesjodawcy, który wyrówna Koncesjonariuszowi przychód utracony wskutek parkowania takich podmiotów.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata. Koncesjodawca podkreśla jednocześnie, że w związku z realizacją przedsięwzięcia zobligowany jest do likwidacji znacznej ilości miejsc parkingowych i jedynie w zakresie miejsc pozostałych można mówić o ryzyku zwiększania się ilości miejsc nieodpłatnych z uwagi na zmiany dotyczące rynku motoryzacyjnego- czynnik ten stanowi ryzyko rynkowe.

**Pytanie 103:**

Prosimy o wyjaśnienie czy w ofercie należy uwzględnić koszt opłat za usunięcie drzew tj. 4.742.414,32 zł opisany w Inwentaryzacji drzew i krzewów z lipca 2009r.?

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że w dokumentacji postępowania zawarł opinie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dot. wycinki drzew wskazującą na odstąpienie od naliczania opłat i przyjęcie nasadzeń zastępczych. Koncesjodawca wskazuje, że koncepcję należy przed jej złożeniem w ofercie skonsultować m.in. z ogrodnikiem miejskim (GZDiZ).

**Pytanie 104:**

Prosimy o wyjaśnienie czy wskazany w inwentaryzacji drzew i krzewów koszt opłat za usunięcie drzew w wysokości 4.742.414,32 zł jest ostateczny i aktualny? Jeżeli nie jest ostateczny i aktualny, prosimy o wskazanie aktualnego kosztu.

**Odpowiedź:**

Charakter i zakres wiążący specyfikacji technicznych i wchodzących w ich skład dokumentów został wyjaśniony w odpowiedzi na pyt. 6. Ponadto Koncesjodawca odsyła do odpowiedzi na pytanie 103.

Powyższe wyjaśnienia winny stać się integralną częścią Opisu Warunków Koncesji i Kandydaci zobowiązani są uwzględnić je przy sporządzaniu wniosku.

W związku z koniecznością dokonania zmian w dokumentacji postępowania Koncesjodawca informuje, że przedłuża **termin na składanie Ofert** o zawarcie umowy koncesji do dnia 11 maja 2018 r. do godz. 13:00.

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

Z poważaniem,

DYREKTOR  
WYDZIAŁU POLITYKI GOSPODARCZEJ

Iwona Białut

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a





URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
BIURO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

BZP.271.061/WPG/16/KB

Gdańsk, dnia 10 kwietnia 2018 roku

**Immo Park Gdańsk Sp. z o.o.**  
Biuro w Warszawie  
Al. Jerozolimskie 134  
02-305 Warszawa

dotyczy: postępowania o zawarcie umowy koncesji w celu realizacji przedsięwzięcia pn.: Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów Kubaturowych w Gdańsku. (sygn. akt BZP-271-061/WPG/16/KB)

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do informacji przekazanej pismem z dnia 6 marca 2018 roku, Koncesjodawca przesyła odpowiedzi na pozostałe pytania oraz zaktualizowane dokumenty które stanowią załączniki do niniejszego pisma.

**Pytanie 105:**

**§5 ust. 5 (opis przedmiotu koncesji)**

W odniesieniu do zapisów §5 ust. 4 Umowy Koncesji oraz rozdziału II pkt. 1.2 Opisu Warunków Koncesji dotyczących Konkursu architektoniczno-urbanistycznego w lokalizacji Targ Węglowy Koncesjodawca wskazał tam, iż konkurs ten będzie dotyczył między innymi realizacji parkingu podziemnego pod placem Targu Węglowego. Wnosimy o potwierdzenie, że konkurs będzie dotyczył wyłącznie posadzki placu i nie będzie narzucał Koncesjonariuszowi rozwiązań w ramach parkingu podziemnego.

Dodatkowo w punkcie tym znajduje się nieprecyzyjny zapis dotyczący przyjęcia w Harmonogramie okresu 9 m-cy na przeprowadzenie konkursu. Wnosimy o wyjaśnienie czy ma być to 9 miesięcy liczone od podpisania Umowy Koncesji? W naszej opinii ramy czasowe powinny przewidywać okres od podpisania Umowy Koncesji i najpóźniej do momentu uzyskania pozwolenia na budowę parkingu.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że konkurs nie będzie dotyczył wyłącznie posadzki placu Targ Węglowy. MPZP 1120 narzuca konieczność organizacji konkursu realizacyjnego obejmującego całość zagadnienia parkingu podziemnego – patrz karta terenu 002- KX - ust. 17. Jednocześnie Koncesjodawca wyjaśnia, że w składanej ofercie należy skalkulować koszty posadzki (nawierzchni placu) na poziomie kosztów przywrócenia stanu istniejącego przed rozpoczęciem budowy parkingu podziemnego. Możliwe jest przeprowadzenie konkursu w taki sposób aby zwycięska oferta złożona w postępowaniu koncesyjnym stanowiła w zakresie technicznych rozwiązań dotyczących parkingu (w tym jego gabaryt, ilość poziomów, ilość miejsc postojowych) warunki brzegowe ogłaszanego konkursu, a przedmiotem konkursu była wyłącznie posadzka i kwestie aranżacyjne wjazdów i innej infrastruktury wystającej ponad nawierzchnię (zejścia windy wywietrzniki itp.).

W zakresie ujęcia w harmonogramie czasu przewidzianego na przeprowadzenie konkursu Koncesjodawca wyjaśnia, że Koncesjonariusz powinien przyjąć taką datę rozpoczęcia konkursu aby po 9 miesiącach przewidzianych na organizację i rozstrzygnięcie konkursu pozostało wystarczająco dużo czasu aby zakończyć budowę parkingu w terminach przewidzianych w OWK. Koncesjodawca nie narzuca sztywnej daty rozpoczęcia konkursu.

**Pytanie 106:**

**Podwałe Staromiejskie - Kanał Radunia/Motława**

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Koncesjodawcę w podsumowaniu rundy technicznej negocjacji przedmiotowego projektu oraz informacjami uzyskanymi w biurze Pomorskiego



Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wzdłuż środkowej części lokalizacji Podwale Staromiejskie przechodzi obudowany murami kanał Radunia/Motława. Istnieje znaczące ryzyko, iż ze względu na wartość archeologiczną niniejszego kanału Konserwator Zabytków wyda decyzję nakazującą ekspozycję kanału, co może uniemożliwić realizacji parkingu w tej lokalizacji.

Ze względu na fakt, iż kwestie ta była omawiana podczas prowadzonych negocjacji wnosimy o potwierdzenie, iż należy ją przyjmować jako „informację ujawnioną” przez Koncesjodawcę na etapie przetargowym (zgodnie z załącznikiem nr 8 do Umowy Koncesji) oraz potwierdzenie braku możliwości procedowania zgodnie z art. 23 Umowy Koncesji w sytuacji ziszczenia się ryzyka związanego z koniecznością ekspozycji niniejszego reliktu archeologicznego.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że jako informację ujawnioną należy w tym przypadku traktować możliwość wystąpienia w tej lokalizacji kanału Raduni/Motławy. Natomiast ewentualną decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nakazującą ekspozycję kanału należy potraktować jako decyzję nieujawnioną dającą możliwość procedowania zgodnie z art. 23 Umowy Koncesji.

**Pytanie 107:**

**Podwale Przedmiejskie - Kasyna oficerskie**

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Koncesjodawcę w podsumowaniu rundy technicznej negocjacji przedmiotowego projektu oraz informacjami uzyskanymi w biurze Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach nieruchomości przekazanych Koncesjonariuszowi dla potrzeb realizacji parkingu przy Podwalu Przedmiejskim znajdują fundamenty znaczącego reliktu archeologicznego jakim jest kasyno oficerskie. Istnieje znaczące ryzyko, iż ze względu na wartość archeologiczną niniejszego kasyna oficerskiego Konserwator Zabytków wyda decyzję nakazującą jego ekspozycję, co może znacząco utrudnić realizację parkingu w tej lokalizacji. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku neji średniowiecznej znajdującej się wzdłuż murów. Zgodnie z informacjami przekazywanymi podczas negocjacji w przypadku odkrycia reliktyw archeologicznych z epoki średniowiecza należałoby je zachować w miejscu ich odkrycia.

Ze względu na fakt, iż kwestie ta była omawiana podczas prowadzonych negocjacji wnosimy o potwierdzenie, iż należy ją przyjmować jako „informację ujawnioną” przez Koncesjodawcę na etapie przetargowym (zgodnie z załącznikiem nr 8 do Umowy Koncesji) oraz potwierdzenie braku możliwości procedowania zgodnie z art. 23 Umowy Koncesji w sytuacji ziszczenia się ryzyka związanego z koniecznością ekspozycji niniejszego reliktu archeologicznego.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że jako informację ujawnioną należy w tym przypadku traktować możliwość wystąpienia w tej lokalizacji kasyna oficerskiego. Natomiast ewentualną decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nakazującą ekspozycję zabytków należy potraktować jako decyzję nieujawnioną dającą możliwość procedowania zgodnie z art. 23 Umowy Koncesji.

**Pytanie 108:**

**Wymagania i przepisy techniczne**

W zakresie wymagań i przepisów technicznych zawartych w zaktualizowanych „Warunkach Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” z dnia 12 kwietnia 2002 r., a zwłaszcza w części dotyczącej wymiarów i wymagań technicznych dla parkingów należy wskazać, iż zostały one zawieszane z przewidywaną datą stosowalności na rok 2019. Wnosimy o informację czy koncepcje przedstawiane przez oferentów powinny odzwierciedlać te wymagania?

---



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że Konceptje przedstawiane przez oferentów powinny odzwierciedlać nowe przepisy m.in. należy zastosować co najmniej 2,5 m szerokości miejsca postojowego.

**Pytanie 109:**

Parking Targ Węglowy - Zwracamy uwagę, że w świetle brzmienia cytowanego postanowienia, Koncesjonariusz ponosi ryzyko uwzględnienia aż 9 miesięcy w harmonogramie na etap konkursu, pomimo że maksymalny okres wykonania parkingu wynosi 36 miesięcy. Nadto, pojęcie „istotnej zmiany założeń” jest nazbyt ogólne i naraża na ponoszenie kosztów przez Koncesjonariusza bez większych ograniczeń. Wnosimy o skrócenie terminu konkursu, który powinien być uwzględniony w celach ofertowych do maksymalnie 4 miesięcy, a jeśli termin konkursu ulegnie przesunięciu ponad okres 4 miesięcy, wówczas termin realizacji Parkingu powinien ulec przesunięciu o okres opóźnienia konkursu przedłużony zgodnie z technicznymi i technologicznymi możliwościami prowadzenia robót budowlanych w zakresie Parkingów. Prosimy także o doprecyzowanie pojęcia „istotnej zmiany założeń” i wprowadzenie limitu kwotowego ryzyka Koncesjonariusza.

**Odpowiedź:**

Termin przeprowadzenia konkursu wynosi maksymalnie 9 miesięcy - nie przewiduje się korekty tego okresu. Koncesjodawca wydłuża maksymalny czas budowy parkingu kubaturowego w Lokalizacji Targ Węglowy.

W związku z tym Koncesjodawca dokonuje zmiany w Rozdziale V ust 1 OWK polegającej na zastąpieniu dotychczasowego zapisu „dla Lokalizacji Targ Węglowy - 36 miesięcy” zapisem o treści „dla Lokalizacji Targ Węglowy - 45 miesięcy (w tym 9 miesięcy na przeprowadzenie konkursu).

Powyższa zmiana dotyczy również Rozdziału II ust. 2.5 OWK.

Koncesjodawca nie wprowadzi limitu kwotowego ryzyka.

Przez „istotną zmianę założeń” należy rozumieć sytuację, w której wyniki konkursu o którym mowa w § 5 ust. 5 będą miały istotny wpływ na założenia kosztowe, przyjęte w analizie ekonomiczno-finansowej, o których mowa w tym ustępie (tzn. nastąpi przekroczenie kosztów zakładanych w analizie). Do oceny istotności należy zastosować przez analogię zapis § 25 ust. 4.6.2.

**Pytanie 110:**

§ 7 ust. 4 Postanowienie w obecnym brzmieniu zniechęca Koncesjonariusza to zastosowanie rozwiązań innowacyjnych na etapie zarówno realizacji jak i utrzymywania Parkingu, co wynika z tego, iż Koncesjonariusz utraci prawa do takiego rozwiązania innowacyjnego zgodnie z § 7.4. i nie będzie mógł go zastosować w toku wykonywanej działalności w ramach innych projektów. Wnosimy o zmianę § 7.4. poprzez zobowiązanie Koncesjonariusza wyłącznie do ustanowienia licencji na rzecz Koncesjodawcy do stosownego korzystania z takiego wynalazku, wzoru użytkowego, wzoru przemysłowego, oznaczenia geograficznego, topografii układu scalonego lub innego rozwiązania/technologie chronionej prawem.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że wprowadza zmianę dokumentacji nadając § 7 ust. 4 Umowy następujące brzmienie:

„W przypadku, gdy dowolny Utwór zawierać będzie wynalazek, wzór użytkowy, wzór przemysłowy, oznaczenie geograficzne, topografię układów scalonych lub inne rozwiązanie/technologię chronione prawem, w szczególności przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2000 roku – prawo własności przemysłowej albo umową międzynarodową, Koncesjonariusz poinformuje o tym fakcie Koncesjodawcę oraz dokona wszelkich czynności celem udzielenia licencji wyłącznej lub niewyłącznej celem zapewnienia możliwości korzystania przez Koncesjodawcę z takiego wynalazku,



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku Kandydata. Jednocześnie wskazuje że podczas negocjacji informował, iż Koncesjodawca wykona prace w zakresie koniecznym do likwidacji miejsc parkingowych w obrębie strefy buforowej tej lokalizacji.

**Pytanie 118:**

**§1 ust. 18 (definicja Należytego Stanu)**

Definicja Należytego stanu wyznacza standard w jakim powinny być utrzymywane Parkingi kubaturowe w okresie obowiązywania Umowy. Rozwiązaniem nieakceptowalnym jest dodawanie do tej definicji przesłanki „estetycznego wyglądu elewacji” bez zdefiniowania takiego określenia, co więcej dopisek „itp.” wyraźnie wskazuje na otwarty katalog tego pojęcia. W związku z tym prosimy o usunięcie znajdującego się w nawiasach skrótu „itp.”. Pozostawienie takiego skrótu oznacza iż de facto podmiot publiczny może przyjąć odmienne kryteria oceny estetycznego wyglądu elewacji od tych wskazanych w nawiasie. Biorąc pod uwagę iż definicja Należytego stanu odnosi się do standardu utrzymania parkingów, zwrotu parkingów etc. Umowa nie powinna pozostawiać Koncesjodawcy pola do swobodnego ustalania i narzucania takich standardów Koncesjonariuszowi.

Ponadto, prosimy o wyjaśnienie w jakim zakresie Koncesjonariusz jest zobowiązany do utrzymania zieleni. W rozumieniu Kandydata Koncesjonariusz będzie zobowiązany do odtworzenia funkcji zieleni zgodnej z MPZP i zapewnienia jakości jej nasadzeń na okres 3 wegetacji od momentu Przekazania parkingów do eksploatacji. Koncesjonariusz nie będzie natomiast zobowiązany do utrzymywania zieleni przez pozostały okres obowiązywania Umowy. Prosimy o potwierdzenie.

**Odpowiedź:**

- 1) Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata dotyczącego zmiany Umowy.
- 2) Koncesjodawca potwierdza, iż obowiązkiem koncesjonariusza będzie przygotowanie i uzgodnienie z właściwymi podmiotami koncepcji oraz dokonanie zagospodarowania obszarów zielonych i zagwarantowanie jej jakości poprzez obowiązek ewentualne wymiany roślin które np. nie przyjęły się lub z innych powodów obumarły w ramach trzech kolejnych okresów wegetacji. Nie jest natomiast obowiązkiem koncesjonariusza utrzymanie terenów zielonych.
- 3) Koncesjodawca informuje że dokonuje zmiany w dokumentacji postępowania poprzez wykreślenie w § 20 ust. 1 (zdanie ostatnie) Umowy słowa „pielęgnację”.

**Pytanie 119:**

**§2 ust. 4.4 (oświadczenia stron)**

W odniesieniu do zapisów §2 ust. 4.4 Umowy Koncesji Koncesjonariusz oświadcza, iż jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, w tym w zakresie związanym z realizacją Przedmiotu koncesji zgodnie z § 16, na kwotę co najmniej 5 000 000 zł. Podobny zapis dotyczący całego okresu Umowy Koncesji znajduje się w §16 ust. 2. Umowy.

Kandydat występujący w przedmiotowym postępowaniu jako spółka celowa jest ubezpieczony w ramach polisy OC działalności dla wszystkich spółek z grupy spółki matki w Polsce. Suma gwarancyjna wynosi 30 mln zł i dotyczy wszystkich spółek objętych polisą. W naszej ocenie taka forma ubezpieczenia wypełnia wymogi Koncesjodawcy. W takiej sytuacji nie byłaby wymagana osobna polisa z sumą gwarancyjną min. 5 mln. zł dedykowana dla przedmiotu umowy. Wnosimy o potwierdzenie naszego rozumowania.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca nie potwierdza rozumowania zawartego w końcówce pytania. Bez względu na rodzaj i charakter polisy musi ona jednoznacznie wskazywać że wymagane minimum jest dedykowane wyłącznie przedsięwzięciu będącemu przedmiotem koncesji

**Pytanie 120:**

**§2 ust. 4.7.1 (oświadczenia stron)**

Pragniemy zwrócić uwagę, iż niezrozumiałe jest odniesienie do I Etapu Przedmiotu koncesji – w załączniku nazwanym Harmonogram rzeczowo-finansowy Etap I to po prostu realizacja jednej,





wyodrębnionej funkcjonalnie części parkingu oraz dodatkowo definicja Przedmiotu koncesji obejmuje też jego eksploatację. Mając na uwadze powyższe, na jaka minimalną kwotę ma zostać złożona wymagana opinia?

Instytucje finansujące tego typu przedsięwzięcia składają oferty finansowania dot. części nakładów inwestycyjnych. W pozostałym zakresie Koncesjonariusz powinien sam wykazać posiadanie środków finansowych w wymaganej kwocie (wkład własny do Przedsięwzięcia).

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że wprowadza zmianę § 2 ust. 4.7.1 do Umowy poprzez zastąpienie pierwszej części zdania pierwszego następującą treścią:

„...pozytywną opinię instytucji finansowej w zakresie zdolności kredytowej i zdolności do sfinansowania Przedmiotu koncesji ze środków własnych, z których łącznej treści będzie wynikać zdolność Koncesjonariusza do sfinansowania całości Przedsięwzięcia objętego Ofertą, ...”

**Pytanie 121:**

**§8 ust. 1.2.1 (Wycinka drzew)**

W myśl obecnego brzmienia Umowy koncesji Koncesjonariusz jest zobowiązany do przeprowadzenia wycinki drzew zgodnie z uzgodnieniami z PWKZ przedstawionymi w Załączniku nr 1 do Umowy oraz wytycznymi Ogrodnika Miejskiego. Prosimy o dodanie ich jako załącznika nr 1 do Umowy. Jeśli nie jest to możliwe, prosimy o zmianę §8 ust. 1.2.1 Umowy i nadanie mu następującego brzmienia:

*„W przypadku zmiany warunków dotyczących wycinki wskazanych w uzgodnieniach z PWKZ w ostatecznej decyzji lub w przypadku kwestionowania przez Koncesjonariusza zasadności zastosowania wytycznych Ogrodnika Miejskiego zastosowanie znajdzie §25 ust. 4.”*

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca zmienia §8 ust. 1.2.1 Umowy nadając mu brzmienie „wycinki drzew będą wykonywane zgodnie z uzgodnieniami z PWKZ przedstawionymi w Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy po uprzednim uzgodnieniu przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie zieleni z Działem Utrzymania Zieleni Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. W przypadku zmiany warunków dotyczących wycinki wskazanych w uzgodnieniu z PWKZ w ostatecznej decyzji zastosowanie znajdzie § 25 ust. 4.”

**Pytanie 122:**

**§8 ust. 1.4 (TRISTAR)**

Proponujemy zastąpienie ostatniego zdania następującym: „Lokalizacje miejsc, w których powinny znaleźć się totemy/słupki z tablicami wyświetlającymi informacje z systemu Tristan będą uzgodnione między Stronami oddzielnym porozumieniem, przy czym będzie ono zawierało co najmniej następujące ustalenia:

- do istniejących w dniu podpisania Umowy 4 (słownie: czterech) masztów zbiorczo wskazujących na parkingi w Śródmieściu zostaną dodane tablice informacyjne dotyczące powstających w ramach Umowy Parkingów Kubaturowych;
- jeżeli ze względu na ograniczenie maksymalnej liczby tablic na pojedynczym maszcie, dodanie tablic nie będzie możliwe, to należy założyć instalację nowych masztów z tablicami informacyjnymi dla wszystkich Parkingów Kubaturowych;
- powstanie jeden dodatkowy, nowy maszt zbiorczy z tablicami informacyjnymi dla wszystkich Parkingów Kubaturowych;
- w zależności od tego które Lokalizacje będą przedmiotem Umowy, porozumienie powinno zakładać dodatkowo co najmniej powstanie (przy czym maszty mogą być wspólne dla więcej niż jednej lokalizacji):

a. Dla lokalizacji Długie Ogrody:

- i. 4 masztów z tablicą informacyjną dot. tej lokalizacji



- ii. 1 tablicy informacyjnej dot. tej lokalizacji, która zostanie zamontowana na istniejącym maszcie
- b. Dla lokalizacji Podwale Staromiejskie:
  - i. 5 tablic informacyjnych dot. tej lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach
- c. Dla lokalizacji Targ Rybny
  - i. 5 tablic informacyjnych dot. tej lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach
- d. Dla lokalizacji Targ Węglowy:
  - i. 3 tablic informacyjnych dot. tej lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach
- e. Dla lokalizacji Podwale Przedmiejskie:
  - i. 4 masztów z tablicą informacyjną dot. tej lokalizacji
  - ii. 4 tablic informacyjnych dot. tej lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach.”

Wobec braku precyzyjnego określenia powyższych warunków w obecnej wersji Umowy złożenie porównywalnych ofert przez kandydatów jest niemożliwe. Nie jest jasne jak należy obliczyć koszty związane z podłączeniem do systemu TRISTAR.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca zmienia ostatnie zdanie w §8 ust. 1.4 nadając mu brzmienie:

„Lokalizacje miejsc, w których powinny znaleźć się totemy/słupki z tablicami wyświetlającymi informacje z systemu Tristar będą uzgodnione między Stronami oddzielnym porozumieniem, przy czym będzie ono zawierało co najmniej następujące ustalenia:

- 1.4.1 do istniejących w dniu podpisania Umowy 4 (słownie: czterech) masztów zbiorczo wskazujących na parkingi w Śródmieściu zostaną dodane tablice informacyjne dotyczące powstających w ramach Umowy Parkingów kubaturowych;
- 1.4.2 jeżeli ze względu na ograniczenie maksymalnej liczby tablic na pojedynczym maszcie, dodanie tablic nie będzie możliwe, to należy założyć instalację nowych masztów z tablicami informacyjnymi dla wszystkich Parkingów kubaturowych;
- 1.4.3 powstanie jeden dodatkowy, nowy maszt zbiorczy z tablicami informacyjnymi dla wszystkich Parkingów kubaturowych;
- 1.4.4 w zależności od tego które Lokalizacje będą przedmiotem Umowy, porozumienie powinno zakładać dodatkowo co najmniej powstanie (przy czym maszty mogą być wspólne dla więcej niż jednej Lokalizacji):
  - 1.4.4.1. Dla Lokalizacji Długie Ogrody:
    - 1.4.4.1.1. 4 masztów z tablicą informacyjną dot. tej Lokalizacji,
    - 1.4.4.1.2. 1 tablicy informacyjnej dot. tej Lokalizacji, która zostanie zamontowana na istniejącym maszcie,
  - 1.4.4.2. Dla Lokalizacji Podwale Staromiejskie: 5 tablic informacyjnych dot. tej Lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach,
  - 1.4.4.3. Dla Lokalizacji Targ Rybny: 5 tablic informacyjnych dot. tej Lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach,
  - 1.4.4.4. Dla Lokalizacji Targ Węglowy: 3 tablic informacyjnych dot. tej Lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach,
  - 1.4.4.5. Dla lokalizacji Podwale Przedmiejskie:
    - 1.4.4.5.1. 4 masztów z tablicą informacyjną dot. tej Lokalizacji,



1.4.4.5.2. 4 tablic informacyjnych dot. tej Lokalizacji, które zostaną zamontowane na istniejących masztach.

**Pytanie 123:**

**§8 ust. 4 (Opłaty za zajęcie pasa drogowego)**

Koncesjodawca nie zgodził się na dodanie następującego postanowienia:

*„Koncesjonariusz będzie zwolniony z kosztów związanych z zajęciem pasa drogowego w trakcie budowy.”*

Czy brak zgody na dodanie niniejszego postanowienia należy jednoznacznie odczytywać jako konieczność ponoszenia przez Koncesjonariusza kosztów związanych z zajęciem pasa drogowego w trakcie budowy? Prosimy o jednoznaczną odpowiedź. Niniejsza kwestia jest istotna dla prawidłowego oszacowania kosztów Przedsięwzięcia i przygotowania oferty.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że opłata za zajęcie pasa drogowego w celu prowadzenia robót lub za zajęcie pasa drogowego na prawach wyłączności w celu wygradzenia placu budowy naliczana jest zgodnie z § 2 Uchwały Nr XXV/750/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie ustalenia stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych, których zarządcą jest Prezydent Miasta Gdańska na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 2559), zmienionej uchwałą Nr XII/312/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2015 r., zmienionej uchwałą Nr XXI/587/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 marca 2016 r. stawka opłaty za zajęcie 1 m<sup>2</sup>

**Pytanie 124:**

**§11 ust. 18 (abonamenty)**

Definitywnie wnosimy o usunięcie lub zmianę drugiego zdania niniejszego postanowienia. Zwracamy uwagę, iż drugie zdanie w obecnym brzmieniu jest absurdalne, ponieważ ogranicza prawo Koncesjonariusza do wykorzystania całości parkingów kubaturowych na cele komercyjne. Poprzez wjazd na parking nawet na 15 minut dochodzi do zawarcia pomiędzy użytkownikiem parkingu a koncesjonariuszem umowy najmu. Zgodnie z obowiązującym brzmieniem niniejszego punktu Koncesjonariusz może zawierać umowy „wynajmu” (zakładamy, iż chodzi o najem) w ilości maks. do 50% liczby miejsc parkingowych. Powyższe postanowienie stanowi bezpodstawne ograniczenie prawa koncesjonariusza do korzystania z wybudowanych parkingów. Prosimy o jego usunięcie. Jeśli celem niniejszego postanowienia było uregulowanie kwestii dot. abonamentów wówczas zwracamy uwagę, iż wskaźnik 50% powinien zostać definitywnie podwyższony co najmniej do 75%, a po drugie powinien odnosić się do miejsc parkingowych w określonym czasie. Jedno miejsce parkingowe można wykorzystać na kilka abonamentów w ciągu np. 24h. W celu uniknięcia zbędnych wątpliwości sugerujemy usunięcie drugiej części zdania.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na zastąpieniu zapisu § 11 ust. 18 i nadanie mu treści :

„18. Niedopuszczalna jest sprzedaż Miejsc parkingowych. Możliwe jest zawieranie przez Koncesjonariusza umów wynajmu długoterminowego (tzn. zawartych na okres powyżej 1 doby) Miejsc parkingowych. Ilość miejsc parkingowych objętych wynajmem długoterminowym maksymalnej może wynosić 50% liczby miejsc parkingowych danej Lokalizacji”.

**Pytanie 125:**

**§15 ust. 1 (Zasady rozliczeń i płatności)**

W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości prosimy o zmianę ostatniego fragmentu niniejszego postanowienia tj. „wystawi na Koncesjonariusza z tego tytułu fakturę” na „wystawi na Koncesjonariusza fakturę z tytułu Prawa do eksploatacji”.

Lh-



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje iż dokonuje zmiany dokumentacji postępowania polegającej na zmianie w § 15 ust. 1 brzmienia fragmentu „wystawi na Koncesjonariusza z tego tytułu fakturę” na następujący: „wystawi na Koncesjonariusza fakturę z tytułu Prawa do eksploatacji”

**Pytanie 126:**

**§16 (Ubezpieczenia)**

Zgodnie z zapisami §16 ust. 3 Umowy Koncesji Koncesjonariusz jest zobowiązany do zawarcia Ubezpieczenia ryzyk budowy i montażu (CAR/EAR) w szczególności powinien zawrzeć ubezpieczenie od działania Siły Wyższej. Pragniemy zwrócić uwagę, iż przejawy Siły Wyższej wymienione w §1 ust. 44 Umowy są możliwe do ubezpieczenia oraz dodatkowo niezbędny jest limit na jedno i wszystkie zdarzenie ubezpieczeniowe. Do ryzyk nieubezpieczalnych należy zaliczyć akty władzy państwowej, w tym stan wojenny, stan wyjątkowy, działania wojenne oraz inne podobne wydarzenia zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. W zakresie aktów sabotażu, aktów terrorystycznych, strajków lub innych niepokojów społecznych niezbędne jest nałożenie limitu w wysokości 2 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia. Są to warunki stawiane przez podmioty zainteresowane udzieleniem ubezpieczenia (CAR/EAR). W związku z tym wnosimy o następujące przeformułowanie zapisów drugiego zdania §16 ust. 3 Umowy Koncesji:

*„Ubezpieczenie ryzyk budowy i montażu (CAR/EAR) powinno zostać zawarte zgodnie ze standardem monachijskim na warunkach nie gorszych niż stanowi Załącznik nr 6 do Umowy oraz zawierać w szczególności ubezpieczenie od działania Siły wyższej z wyłączeniem aktów władzy państwowej, w tym stanu wojennego, stanu wyjątkowego, działań wojennych oraz innych podobnych wydarzeń zagrażających bezpieczeństwu publicznemu oraz limitem 2 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia w zakresie aktów sabotażu, aktów terrorystycznych, strajków lub innych niepokojów społecznych”*

W odniesieniu do zapisów §16 ust. 4 Koncesjonariusz zobowiązany jest ubezpieczyć Parkingi kubaturowe przez cały Okres eksploatacji wg wartości odtworzeniowej między innymi od kradzieży, rabunku, wandalizm.

W naszej opinii rozwiązaniem przesadnym i nieefektywnym kosztowo jest ubezpieczanie powyższych ryzyk wg wartości odtworzeniowej, gdyż są to ryzyka, które materializują się w znacząco niższych kwotach. W związku z tym wnosimy o następującą zmianę zapisów drugiego zdania §16 ust. 4:

*„Ubezpieczenie takie powinno obejmować w szczególności ubezpieczenie mienia od działania Siły wyższej w pełnym zakresie wg wartości odtworzeniowej, ubezpieczenie od kradzieży i rabunku (z limitem 100 tys. zł dla każdej lokalizacji), wandalizmu (z limitem 500 000 zł na każdą lokalizację, w tym 50 tys. zł na każdą lokalizację dla szkód estetycznych, m.in. graffiti), uszkodzenia, katastrofy budowlanej, powodzi, pożaru.”*

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że dokonuje zmiany dokumentacji postępowania poprzez zmianę zadania 1 i 2 w § 16 ust. 3 umowy i nadanie im następujące brzmienie

„Koncesjonariusz zobowiązany jest zawrzeć ubezpieczenie od ryzyk budowlano- montażowych dotyczących realizacji Parkingów kubaturowych, od momentu przejęcia Placu budowy do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie na wartość wskazaną w Ofercie (nie niższe niż koszty budowy netto wykazane dla poszczególnych Lokalizacji, w pkt. 2.1 analizy ekonomiczno-finansowej stanowiącej załącznik nr 8 do Oferty). Ubezpieczenie ryzyk budowy i montażu (CAR/EAR) powinno zostać zawarte zgodnie ze standardem monachijskim na warunkach nie gorszych niż stanowi Załącznik nr 6 do Umowy oraz zawierać w szczególności ubezpieczenie od działania Siły wyższej z wyłączeniem aktów władzy państwowej, w tym stanu wojennego, stanu wyjątkowego, działań wojennych oraz innych podobnych wydarzeń zagrażających bezpieczeństwu publicznemu oraz limitem 2 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenie w zakresie aktów sabotażu, aktów terrorystycznych, strajków lub innych niepokojów społecznych”

oraz zmianę zdania drugiego w § 16 ust. 4 i nadanie mu następującego brzmienia:

„Ubezpieczenie takie powinno obejmować w szczególności ubezpieczenie mienia od działania Siły wyższej, uszkodzenia, katastrofy budowlanej, powodzi, pożaru - w pełnym zakresie wg wartości odtworzeniowej, ubezpieczenie od kradzieży i rabunku - z limitem 100 tys. zł dla każdej lokalizacji,



wandalizmu - z limitem 1 000 000 zł na każdą lokalizację, w tym 200 tys. zł na każdą lokalizację dla szkód estetycznych, m.in. graffiti, o ile na takie ograniczenia wyrazi zgodę instytucja finansująca."

**Pytanie 127:**

**§25 ust. 4.9 – 4.10**

Jeśli koncesjodawca nie zmieni wskazanej w umowie interpretacji pojęcia zwrotu nakładów, wówczas komentowane postanowienia powinny zostać usunięte. W przeciwnym wypadku (tj. nie wprowadzania zmian w komentowanych postanowieniach oraz pozostawienie dotychczasowej interpretacji pojęcia zwrotu nakładów), może okazać się, iż koncesjonariusz będzie zobowiązany do realizacji nieopłacalnej dla niego inwestycji.

Zwracamy przy tym uwagę, iż wymóg ponoszenia przez koncesjonariusza zasadniczej części ryzyka ekonomicznego wykonywania koncesji nie oznacza, iż koncesjodawca powinien mieć możliwość „zmuszenia” koncesjodawcy do realizacji całkowicie nieopłacalnej dla niego inwestycji z przyczyn niezależnych od koncesjonariusza.

**Przykład**

Umowa zostaje zawarta na 25 lat, przy czym okres budowy wynosi 4 lata. Przez kolejne 11 lat, koncesjonariusz zakłada, że odzyska nakłady inwestycyjne oraz eksploatacyjne poniesione oraz niezbędne do poniesienia w okresie obowiązywania umowy. Na etapie budowy okazuje się, iż z uwagi na wystąpienie niezależnego od koncesjonariusza ryzyka, koszt budowy wzrósł o połowę. W takiej sytuacji może okazać się, iż koncesjonariusz nie będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, ponieważ z analizy ekonomiczno-finansowej wynikać będzie, iż koncesjonariusz odzyska nakłady (w obecnym ich rozumieniu) przez kolejne 21 lat, przy czym nie zrealizuje zysku z inwestycji.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku Kandydata

**Pytanie 128:**

**Parkowanie w podwórkach**

Zwracamy także uwagę na nieuregulowany w dokumentacji umownej problem parkowania w podwórkach Śródmieścia Miasta Gdańsk. Miejsca postojowe w podwórkach znajdują się poza obszarem obowiązywania SPP. Ich istotna część nie jest wykorzystywana przez mieszkańców lecz przez pracowników usługodawców znajdujących się w Śródmieściu czy turystów je odwiedzających. Są to miejsca bezpłatne, zajmowana na zasadzie kto pierwszy ten lepszy, częstokroć bez ograniczeń fizycznego dostępu samochodu nieuprawnionego kierowcy do podwórka. Ich liczba według szacunków Kandydata dochodzi od kilkuset do tysiąca, stanowiąc tym samym istotną konkurencję dla mających powstać parkingów kubaturowych. Wnosimy o uregulowanie w Umowie Koncesji kwestii parkowania w podwórkach Śródmieścia Miasta Gdańsk.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata. Podwórka w większości są własnością wspólnot, stąd nie widzimy możliwości regulowania kwestii parkowania na tych terenach. Zwracamy uwagę, że znaczna część terenu objęta jest Strefą Ograniczonego Dostępu, która znacznie ogranicza możliwość wjazdu.

**Pytanie 129:**

**Ryzyko niekorzystnej interpretacji – ograniczenie wysokości pobieranych opłat przez Koncesjonariusza**

Odrębnym zagadnieniem jest ryzyko interpretacji przez uprawnione organy, iż podziemne parkingi kubaturowe znajdujące się fizycznie pod pasem drogowym podlegają ograniczeniom ustanowionym w ustawie o drogach publicznych. Zgodnie z przepisami ustawy, w przypadku ustanowienia Strefy Płatnego Parkowania, istniejąc określone ograniczenia co do wysokości stawek za parkowanie w SPP oraz co do pobierania opłat jedynie w dni robocze. Istnieje obawa, że nawet w przypadku fragmentów parkingów kubaturowych znajdujących się pod „pasem drogowym”, stosowny organ może określić konieczność stosowania powyższych zasad w stosunku do polityki cenowej parkingów kubaturowych,



naruszając swobodą kształtowania cen czy uniemożliwiając pobieranie opłat z soboty i niedziele. Innymi słowy, jeśli w przyszłości sądy administracyjne stwierdzą, iż na gruncie ustawy o drogach publicznych parking podziemny powinien być kwalifikowany jako droga (przestrzeń pod drogą), a nie budowla, wówczas Koncesjonariusz będzie zobowiązany do stosowania ustawowych stawek opłat, co jest jednoznaczne z ogromną stratą dla Koncesjonariusza.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że w przypadku przyjęcia interpretacji powodującej ograniczenia wielkości opłat za parkowanie, o którym mowa w pytaniu należy potraktować jako ryzyko które należy rozpatrywać zgodnie z § 25 ust. 4 Umowy

**Pytanie 130:**

**Układ drzew – Podwale Staromiejskie**

Zgodnie z pismem Miejskiego Ogrodnika z dnia 07.04.2017 przekazany Kandydatom podczas prowadzonych negocjacji (informacja ujawniona) należy stwierdzić, iż dla lokalizacji Podwale Staromiejskie nie jest możliwe zrealizowanie parkingu według koncepcji przekazanej Kandydatom przez Miasto ze względu na konieczności zachowania drzew tworzących układ szpalerowy bądź alejowy. Taki układ drzew mamy wzdłuż ulicy Podwale Staromiejskie oraz wzdłuż muru po drugiej stronie obecnego parkingu naziemnego w tej lokalizacji. Opinia Miejskiego Ogrodnika została potwierdzona podczas spotkania, które odbył Kandydat. Należy również zwrócić uwagę, iż zgodnie z wytycznymi Miejskiego Ogrodnika możliwa będzie wycinka wspomnianych drzew jedynie w przypadku nasadzenia dużych drzew (minimum 10 metrów wysokości) na dachu parkingu podziemnego. Oznacza to konieczności znacznego obniżenia posadowienia parkingu ze względu na warstwę gruntu jaka jest wymagana dla tej wysokości drzew (nawet 1,5 m). Biorąc pod uwagę skomplikowanie warunki wodno-gruntowe w tej lokalizacji czyni to inwestycję w przedmiotowej lokalizacji praktycznie nieopłacalną. W związku z tym wnosimy o zmianę decyzję Miejskiego Ogrodnika.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że zastępuje dotychczasową opinię Miejskiego Ogrodnika poniższymi wytycznymi:

Na etapie opracowywania projektów dla ogólnodostępnych parkingów kubaturowych w Gdańsku zaleca się przyjąć takie rozwiązania, które pozwolą zachować istniejące nasadzenia drzew tworzące szpaler lub aleję. W przypadku braku takiej możliwości technicznej lub wynikającej z innych okoliczności (np. względów ekonomicznych całego przedsięwzięcia), należy przewidzieć przywrócenie charakteru tych nasadzeń, przewidując nasadzenia młodych drzew (odnosi się to zarówno do gatunku drzew oraz rytmu ich sadzenia, czyli rozstawu), z zastosowaniem systemów zapobiegających nadmiernej kompresji gleby pod nawierzchniami utwardzonymi, zaprojektowane tak, by umożliwić optymalny rozwój korzeni drzew przez długie lata. Na rozwiązania tego typu składają się modułarne części, które razem tworzą rodzaj konstrukcji. Konstrukcja ta przejmuje duże obciążenia spowodowane ruchem pojazdów, podczas gdy substrat wewnątrz konstrukcji pozostaje nieskompresowany i dzięki temu zapewnia drzewu optymalne warunki. Przy użyciu systemów antykompresyjnych możliwe jest nasadzenie drzew w każdym prawie miejscu w mieście. Bez względu na to, czy jest to przestrzeń uliczna czy garaż podziemny.

Decydując się na zastosowanie systemu antykompresyjnego, nie należy zapominać o pozostałych elementach niezbędnych do prawidłowego rozwoju korzeni drzew. W związku z tym powinno się używać specjalnych ekranów, kierujących rozwój strefy korzeni do miejsc ku temu przeznaczonych. Zapobiegnie to np. niszczeniu nawierzchni czy konstrukcji budynków przez korzenie drzew. Ponadto należy zastosować systemy doprowadzające powietrze i wodę do stref rozwoju korzeni. Powinno się też rozważyć kwestie zabezpieczenia drzew przed szkodliwym działaniem soli, która stosowana jest podczas odśnieżania dróg czy chodników. Na rynku dostępne są różne systemy wspomagające drzewa w zakresie dostarczania składników pokarmowych, nawadniania i wymiany gazowej.



Nowoczesne rozwiązania antykompresyjne są w Polsce instalowane od niedawna, w związku z czym należy brać pod uwagę nie tylko teoretyczne porównania systemów wg wskazań ich producentów, lecz również aspekty wynikające z praktyki i ceny zamontowania poszczególnych rozwiązań. Koszt takiego rozwiązania uwarunkowany jest indywidualnym podejściem projektanta i wynosi od kilku do nawet 10 tys. zł.

Przyjęte rozwiązania projektowe w zakresie zieleni wymagają uzgodnienia Działu Utrzymania Zieleni Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Dokumentacja powinna zawierać szczegółowy opis przyjętych rozwiązań technicznych, rysunki techniczne oraz opis podstawowych wymogów jakościowych dla materiału (zależnie od gatunku/odmiany), w tym:

- pokrój roślin typowy dla gatunku lub odmiany, prawidłowo uformowany;
- w przypadku drzew ulicznych i alejowych – korona, strzała oraz system korzeniowy powinny być prawidłowo ukształtowane dla danego gatunku oraz odmiany.
- pień prosty i silny z zabliznionymi miejscami po cięciach formujących;
- obwody pni na wys. 1,0 m: min. 20-25 cm i adekwatne do nich rozmiary brył;
- bryła korzeniowa – proporcjonalnie uformowana w stosunku do części nadziemnej, zwarta, nieprzesuszone i prawidłowo zapakowana (balot), bądź korzenie wykształcone proporcjonalnie w stosunku do rozmiarów pojemnika (kontenery);
- liczba szkółkowań (przesadzeń w szkółce) – min. 2x, optymalnie: 3x-4x;
- brak uszkodzeń mechanicznych i oznak chorobowych części nadziemnych i podziemnych

Z uwagi na prestiżowe dla miasta Gdańska lokalizacje parkingów, projekt zieleni powinien obejmować wykonanie nasadzeń zieleni niskiej, stosowanej na zielonych dachach, która pełnić będzie zarówno funkcję dekoracyjną, reprezentacyjną jak również dającą możliwość zwiększenia powierzchni zielonej. Zastosowanie odpowiedniego systemu (dachy zielone intensywne lub ekstensywne) wymaga indywidualnego podejścia projektanta. Zielone dachy poprzez wprowadzone rośliny wpłyną pozytywnie na mikroklimat, pochłaniając zanieczyszczenia oraz gromadząc wodę opadową. Jakikolwiek z przyjętych rozwiązań wymaga niezbędnych dla tych przestrzeni publicznych elementów małej architektury, w zależności od funkcji przewidzianych w poszczególnych lokalizacjach.

Przyjęcie rozwiązań projektowych w zakresie zieleni, umożliwiających osiągnięcie zadowalającego efektu w perspektywie wielu lat wymaga w tym przypadku pracy zespołu architektów krajobrazu, specjalizujących się projektowaniu systemów antykompresyjnych dla drzew oraz systemów zielonych dachów.

#### **Pytanie 131:**

##### **Nasadzenia kompensacyjne**

Wnosimy również o potwierdzenie, że Koncesjonariusz zwolniony będzie z opłaty za wycinkę drzew oraz że możliwe będzie dokonanie nasadzeń kompensacyjnych. Proszę o wskazanie działek na których możliwe będzie wykonanie nasadzeń. Pragniemy zwrócić uwagę, iż ewentualne kary za wycinkę drzew stanowią znaczącą pozycję kosztową w projekcie i mogą uniemożliwić jego realizację.

##### **Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nasadzenia zastępcze, jako forma kompensacji przyrodniczej (w rozumieniu art. 3 pkt. 8 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska), są ściśle związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi usuwania drzew (Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody z późniejszymi zmianami). W tym przypadku organem właściwym do wydania decyzji i określenia wysokości i formy rekompensaty jest Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków. O wskazanie miejsc, gdzie nasadzenia zastępcze mają być realizowane, jeśli miejsce, z którego usunięte zostaną drzewa, nie nadaje się do wprowadzenia nowych nasadzeń (np. z powodów przyrodniczych, przestrzennych lub technicznych), Inwestor powinien zwrócić się do Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni, który dzięki aplikacji BAND – Bank Nasadzeń Drzew, może wskazać miejsca do ich posadzenia. Inwestor, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zobowiązany jest do 3-letniej pielęgnacji nowo posadzonych drzew.



**Pytanie 132:**

**Monitoring budynków**

Wnosimy o udzielenie informacji czy wymagany jest monitoring budynków na działkach sąsiednich ze względu na prowadzone prace budowlane. Czy możliwe jest wejście do tych budynków będących w administracji lub posiadaniu miasta celem wykonania inwentaryzacji stanu technicznego oraz założenie markerów lub reperów. Pragniemy zwrócić uwagę, iż jeżeli takie rozwiązanie nie będzie możliwe to Koncesjonariusz nie powinien być odpowiedzialny za ewentualne szkody.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że wykonanie inwentaryzacji stanu technicznego oraz założenie markerów lub reperów w budynkach, które mogłyby ulec uszkodzeniu podczas realizacji inwestycji jest konieczne. Koncesjonariusz odpowiada za szkody, zgodnie z wykonaną inwentaryzacją. Podmiot Publiczny umożliwi wejście do budynków będących w administracji lub posiadaniu Miasta celem wykonania inwentaryzacji stanu technicznego oraz założenie markerów lub reperów

**Pytanie 133:**

**Zaplecze budowy**

Czy w ramach realizacji procesu budowlanego możliwe będzie wykorzystanie sąsiednich działek miejskich na cele zaplecza budowy. Jeżeli tak, to proszę podać przewidywane koszty zajęcia działki.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że zasadą będzie bezpłatne użyczenie działek.

**Pytanie 134:**

**Podwale Staromiejskie - zajęcie pasa drogowego**

Prosimy o potwierdzenie, że nie będzie można zająć pasa drogowego oraz tym samym zamknąć ul. Podwale Staromiejskie oraz U Furty podczas przebudowy sieci podziemnych oraz prac archeologicznych w tych ulicach.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie przewiduje zamknięcia ulic Podwale Staromiejskie i U Furty.

**Pytanie 135:**

**Nowelizacji ustawy o podatku CIT**

Zgodnie ze znowelizowaną w ostatnim czasie ustawą o podatku CIT wprowadzono ograniczenia w zaliczaniu do kosztów podatkowych kosztów finansowania dłużnego (niezależnie czy pochodzących od pomiotów powiązanych czy niepowiązanych w tym instytucji finansowych). Zmiana polega przede wszystkim na wprowadzeniu limitu odliczalności odsetek jako 30% kwoty „podatkowej EBITDA”. Zgodnie z kalkulacjami przeprowadzonymi przez Kandydata wspomniana zmiana przepisów ma znaczący wpływ na funkcjonowanie projektu poprzez zwiększenie obciążeń podatkiem CIT i zmniejszenie wolnych przepływów pieniężnych generowanych przez Projekt. Wnosimy o udzielenie informacji czy Koncesjodawca uwzględnił wspomniane zmiany w swoich analizach ekonomiczno – finansowych, które, jak rozumiemy, pozwoliły na określenie maksymalnego poziomu Dopłaty do Przedsięwzięcia.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że kształtując wysokość maksymalnych dopłat uwzględniono zarówno wyniki posiadanych analiz jak i inne czynniki wskazywane np. przez kandydatów w ramach negocjacji raz w przekazanych WAF. Koncesjodawca nie widzi możliwości jej zmiany

**Pytanie 136:**

**Inwentaryzacja zieleni – Targ Węglowy i Długie Ogrody**

W zakresie lokalizacji Targ Węglowy i Długie Ogrody w specyfikacjach przedłożonych przez Koncesjodawcę brak jest kluczowego dokumentu jakim jest inwentaryzacja zieleni. Wnosimy o





uzupełnienie tej kwestii. W obu wskazanych lokalizacjach w przypadku realizacji parkingów konieczne będzie usunięcie drzew ze względu na występujące kolizji z sieciami i parkingami.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że w ramach dokumentacji postępowania udostępniono wszystkie materiały jakimi dysponuje. Jednocześnie przypomina, iż zadanie zaprojektowania parkingów, w tym stworzenia kompletnej dokumentacji do tego koniecznej jest zadaniem koncesjonariusza. Charakter specyfikacji i jej zakres wiążący został wskazany w odpowiedzi na pyt. nr 10

**Pytanie 137:**

**Załącznik nr 6 do polityki parkingowej (ilość miejsc parkingowych do likwidacji)**

Prosimy o informację jakie znaczenie ma wskazana dla każdej strefy kolumna z liczbą miejsc postojowych zlikwidowanych od 1 stycznia 2017 r. ? Czy liczba miejsc postojowych wskazana w pierwszej kolumnie uwzględnia już miejsca postojowe zlikwidowane od 1 stycznia 2017 r. ? Polityka parkingowa nie powołuje się w żadnym miejscu na ilość miejsc parkingowych zlikwidowanych od 1 stycznia 2017 r.

Sugerujemy zatem usunięcie drugiej kolumny w załączniku nr 6 do polityki parkingowej wskazującej ilość miejsc postojowych zlikwidowanych od 1 stycznia 2017 r. i podanie liczby miejsc postojowych dla każdej strefy oraz liczby miejsc możliwych do likwidacji.

Dodatkowo wnosimy o potwierdzenie, iż kolumna „Możliwości likwidacyjne miejsc postojowych” dla każdej lokalizacji jest jedynie informacją a nie narzuconym wymogiem. W naszej ocenie Koncesjonariusz powinien mieć swobodę wyboru miejsc do likwidacji z uwzględnieniem wymogu zawartego w § 2 pkt 1 załącznika nr 4 do Umowy Koncesji (Polityka Parkingowa)

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wyjaśnia, że omyłkowo załącznik nr 6 zawiera dwa arkusze. Arkusz nr 1 jest arkuszem roboczym. Właściwy załącznik nr 6 stanowi jedynie arkusz nr 2. Koncesjodawca w załączeniu przesyła Załącznik nr 6 w docelowym brzmieniu.

**Pytanie 138:**

**§2 ust. 3.2 (ilość miejsc parkingowych do likwidacji)**

Prosimy o wyjaśnienie skrótu UMG? Termin ten nie został zdefiniowany w polityce parkingowej ani Umowie koncesji?

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca wprowadza zmianę w § 2 ust. 3.2 załącznika nr 4 do Umowy zastępując skrót UMG słowem Koncesjodawca

**Pytanie 139:**

**§2 ust. 3.4 (ilość miejsc parkingowych do likwidacji)**

Prosimy aby pod koniec niniejszego postanowienia dodać następujące zdania:

*„W zakresie liczby miejsc dla niepełnosprawnych ich limit wyniesie 5% liczby miejsc parkingowych określonych w bilansie otwarcia, o którym mowa w par. 2 pkt 2. Jeśli maksymalna ilość wyżej wskazanych wszystkich bezpłatnych miejsc parkingowych przekroczy ilość 5% wszystkich miejsc parkingowych wybudowanych w ramach realizacji Umowy Koncesji, Koncesjodawca zapłaci Koncesjonariuszowi karę umowną w wysokości 500 (słownie: pięćset) złotych za każde bezpłatne miejsce parkingowe powyżej ilości 5% wszystkich miejsc parkingowych wybudowanych w ramach realizacji Umowy Koncesji za każdy miesiąc, w którym takie miejsce jest udostępniane aż do miesiąca w którym nastąpiła likwidacja takiego miejsca.”*

Koncesjonariusz musi mieć wiedzę co do tego ile maksymalnie bezpłatnych miejsc parkingowych będzie dostępnych w toku realizacji Przedsięwzięcia. Koncesjonariusz powinien mieć gwarancję, iż powyżej określonego poziomu bezpłatne miejsca parkingowe nie powstaną, stąd propozycja kar umownych. Bez nich mogłoby się okazać, iż po wybudowaniu parkingów w Lokalizacjach znajduje się np. 50% bezpłatnych miejsc parkingowych.



**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku Kandydata

**Pytanie 140:**

**§2 ust. 8-10**

Proponujemy trzy zmiany:

1. Podniesienie kwot kar umownych z 400 do 800zł oraz miesięcznego limitu z 50.000zł do 200.000zł. Przykładowo, przy 800 wybudowanych miejsc postojowych i obniżce stawek tylko o 20% Koncesjonariuszowi przysługiwać będzie zaledwie 50.000zł miesięcznie ( $400zł \cdot 800m.p. \cdot 20\% = 64.000zł$ , po zastosowaniu limitu 50.000zł), zaś przy obniżce stawek o 100% także o 50.000zł miesięcznie ( $400zł \cdot 800m.p. \cdot 100\% = 320.000zł$ , po zastosowaniu limitu 50.000zł). W propozycji zamawiającego łączna maksymalna kwota kar umownych rocznie to jedynie 600.000 zł ( $50.000zł \cdot 12$  miesięcy), co w porównaniu od szacunkowych nakładów w wys. 140.000.000 zł (obliczenia:  $1000m.p. \cdot 140.000zł$ ) za miejsce= $140.000.000zł$ ) stanowi zaledwie 0,42%.
2. Uwzględnienie scenariusza, w którym wysokość opłat za parkowanie w obrębie Strefy buforowej zostanie obniżona w zróżnicowany sposób na skutek stworzenia podstref SPP z różną wysokością opłat za parkowanie. Innymi słowy w Strefie Buforowej powstanie więcej niż jedna podstrefa, przy czym w każdej z nowopowstałych stref wysokość opłat za parkowanie zostanie obniżona w różnym stopniu. Proponujemy zapis, że w takim przypadku, za procent, o który obniżona została opłata za parkowanie, został przyjęty największy procent spośród wszystkich nowopowstałych podstref.
3. W ust. 8 wyrażenia „w dniu podpisania Umowy” powinny zostać zastąpione „w dniu składania ofert” – Koncesjonariusz nie może – zgodnie z sugestią Instytucji Finansujących – brać na siebie ryzyka zmiany wysokości opłat w okresie między dniem składania ofert a dniem zawarcia Umowy. Niniejsza zmiana jest kluczowa dla powodzenia realizacji projektu.

**Odpowiedź:**

1. Koncesjodawca informuje że nie uwzględni wniosku kandydata
2. Koncesjodawca informuje że dokonuje zmiany polegającej na dodaniu do §2 ust. 8 Polityki Parkingowej następującego zdania: „W przypadku jeżeli w SPP objętej strefą buforową opłaty za parkowanie zostaną obniżone w różnym stopniu, za procent, o który obniżona została opłata za parkowanie (wykorzystywany do obliczenia wysokości kary umownej, o której mowa powyżej) zostanie przyjęty średni procent spadku, wyliczony według następującego wzoru: procent powierzchni strefy buforowej objęty daną opłatą za parkowanie (opłata nr 1) pomnożony przez procentowy spadek tejże opłaty za parkowanie + procent powierzchni strefy buforowej objęty daną opłatą za parkowanie (opłata nr 2) pomnożony przez procentowy spadek tejże opłaty za parkowanie itd. w zależności od ilości różnych poziomów opłat w danej Strefie Buforowej.
3. Koncesjodawca informuje że dokonuje zmiany polegającej na zastąpieniu w § 2 ust. 8 załącznika nr 4 do Umowy Koncesji słów „w dniu podpisania Umowy” słowami „w dniu składania ofert”

**ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UMOWY KONCESJI**

**Pytanie 141:**

**Pkt I.2.2 – parametry CAR/EAR**

W pkt I.2.2 załącznika nr 6 do Umowy Koncesji wskazano minimalne parametry ubezpieczenia CAR/EAR. W związku ze zbyt ogólnymi zapisami odbiegającymi znacząco od standardów rynkowych wnosimy o doprecyzowanie poszczególnych podpunktów w następujących sposób:

2) *Minimalne parametry ubezpieczenia CAR/EAR:*



- a) Okres ubezpieczenia: od momentu przekazania placu budowy do zakończenia czynności odbiorowych;
- b) Suma ubezpieczenia: wartość prac netto z uwzględnieniem poniższych zastrzeżeń,
- c) Warunki ubezpieczenia: ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy/ montażu na bazie warunków monachijskich z następującymi rozszerzeniami (minimum):
- (1) Ubezpieczenie szkód będących konsekwencją rozruchów, strajków (2 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia),
- (2) Konserwacja prosta i rozszerzona (konserwacja prosta (kl.003): 24 miesiące, konserwacja rozszerzona (kl.004): 12 miesięcy),
- (3) Koszty pracy w godzinach nadliczbowych i nocnych (limit 20% wartości szkody) oraz
- (4) Ochrona szkód będących konsekwencją błędów projektowych, wykonawczych oraz materiałowych (błędy projektowe (kl.115) – limit 10 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia oraz klauzula części wadliwych – limit 3 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia),
- (5) Koszty na odtworzenie planów i dokumentów (limit 50 tys. zł na jedno i wszystkie zdarzenia),
- (6) Mogące pojawić się następujące kl. restrykcyjne (numeracja zgodna ze standardem Munich Re):
- 101, 102, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 121, 112/206;
  - inne bez których ubezpieczenie nie mogłoby być zawarte.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje że dokonuje następującej zmiany dokumentacji postępowania:

W załączniku nr 6 do Umowy pkt. I.2.2) otrzymuje brzmienie:

- 2) Minimalne parametry ubezpieczenia CAR/EAR:
- a) Okres ubezpieczenia: od momentu przekazania placu budowy do zakończenia czynności odbiorowych;
- b) Suma ubezpieczenia: wartość prac netto z uwzględnieniem limitów wskazanych w niniejszym ustępie,
- c) Warunki ubezpieczenia: ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy/ montażu na bazie warunków monachijskich z następującymi rozszerzeniami (minimum):
- (1) Ubezpieczenie szkód będących konsekwencją rozruchów, strajków (limit - 2 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia),
- (2) Konserwacja prosta i rozszerzona - konserwacja prosta (kl.003): 12 miesięcy, konserwacja rozszerzona (kl.004): 24 miesiące,
- (3) Koszty pracy w godzinach nadliczbowych i nocnych (limit - 25% wartości szkody) oraz
- (4) Ochrona szkód będących konsekwencją błędów projektowych, wykonawczych oraz materiałowych (błędy projektowe (kl.115) do pełnej sumy ubezpieczenia oraz klauzula części wadliwych – limit 5 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia),
- (5) Koszty na odtworzenie planów i dokumentów (limit 50 tys. zł na jedno i wszystkie zdarzenia),
- (6) Mogące pojawić się następujące kl. restrykcyjne (numeracja zgodna ze standardem Munich Re):
- 101, 102, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 121, 112/206;
  - inne bez których ubezpieczenie nie mogłoby być zawarte.

**ZAAŁĄCZNIK NR 7 DO UMOWY KONCESJI**

**Pytanie 142:**

W naszej ocenie poniższe ryzyka zostały uregulowane w sposób niekompletny (niewyczerpujący). Jednocześnie niektóre istotne ryzyka zostały w całości pominięte i pozostają nieuregulowane w umowie, względnie stanowią w całości ryzyko Koncesjonariusza, co wydaje się nieakceptowalne. Ryzyko Zmian Prawa i Dyskryminacyjnych zmian Prawa. Ryzyko treści (rozstrzygnięcia co do meritum w decyzji środowiskowej. Wnosimy o: Wprowadzenie warunku zawieszającego (zamiast ryzyka) w zakresie uzyskania zamknięcia finansowego Przeniesienie ryzyka decyzji konserwatora zabytków na Koncesjodawcę Uregulowanie i przypisanie Koncesjodawcy ryzyka Zmian Prawa (od określonej wartości skutku) oraz ryzyka Dyskryminacyjnych Zmian Prawa (które powinno być w



całości po stronie Koncesjodawcy). Uregulowanie i przypisanie Koncesjodawcy ryzyka treści (rozstrzygnięcia co do meritum) decyzji środowiskowej.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględnia wniosku kandydata. Wyjaśnienia Koncesjodawcy dotyczące ryzyka zmiany prawa zawarte zostały w odpowiedziach na pytania 24 i 37.

**Pytanie 143:**

§ 8 ust. 11.1 Zwracamy uwagę, że zmiana Harmonogramu możliwa dopiero jeśli okres wydania DUS przekroczy 8 miesięcy. To oznacza, że w Harmonogramie należy założyć 8 miesięcy dla DUS, co w praktyce uniemożliwia realizację Parkingów w terminach umownych - Parkingi mają być oddane w 24 miesiące (Długie Ogrody) lub 36 miesięcy (pozostałe parkingi). Wnosimy o skrócenie terminu, który powinien być uwzględniony w celach ofertowych do maksymalnie 4 miesięcy, a jeśli termin wydania ostatecznej decyzji DUS ulegnie przesunięciu ponad okres 4 miesięcy, wówczas termin realizacji Parkingu powinien ulec przesunięciu o okres opóźnienia wydania ostatecznej DUS i przedłużony zgodnie z technicznymi i technologicznymi możliwościami prowadzenia robót budowlanych w zakresie Parkingów.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględnia wniosku kandydata.

**Pytanie 144:**

§ 23 ust. 5 Zwracamy uwagę, że Koncesjonariusz nie będzie w stanie uwzględnić w ramach zwrotu nakładów, kosztów eksploatacji obiektu. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że poprzez nakłady należy rozumieć całość kosztów Koncesjonariusza, a nie wyłącznie koszty inwestycyjne. Pojęcie „realizacji”, którym posługuje się postanowienie § 23.5 jest niejasne i nie odpowiada siatce pojęciowej ustawy o koncesji. Wnosimy o doprecyzowanie, że poprzez nakłady Strony rozumieją nakłady inwestycyjne oraz wszelki koszty bieżące oraz nakłady na Naprawy i Remonty ponoszone w okresie wykonywania Parkingów oraz w okresie utrzymywania i zarządzania Parkingami.

**Odpowiedź:**

Koncesjodawca informuje, że nie uwzględnia wniosku kandydata

***Dodatkowo Koncesjodawca wprowadza następujące zmiany do dokumentacji postępowania:***

1. W Rozdziale I OWK dodany zostaje ust. 8 o następującej treści:
    8. Kandydat może złożyć wniosek o wyjaśnienie treści niniejszego OWP, na następujących zasadach:
      - 8.1. Wniosek o wyjaśnienie treści OWK może zostać złożony do Koncesjodawcy w nieprzekraczalnym terminie 21 dni przed terminem do składania Ofert .
      - 8.2. Koncesjodawca udzieli Kandydatom wyjaśnień nie później niż w terminie 10 dni przed terminem składania Ofert pod warunkiem, że wniosek Kandydata w tym zakresie wpłynął nie później niż w terminie wskazanym w pkt 8.1
      - 8.3. Treść wniosku wraz z wyjaśnieniami Koncesjodawca przekazuje Kandydatom, którzy zostali zaproszeni do złożenia Oferty w Postępowaniu, bez ujawniania źródła zapytania.
  2. W Rozdziale III OWK ust 3.3 otrzymuje brzmienie „**Termin składania Ofert upływa dnia 11 maja 2018 roku, o godz. 13:00**” ust. 4.1 otrzymuje brzmienie „**Oferty zostaną otwarte w dniu 11 maja 2018 roku, o godz. 13:30 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gdańsku, 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12, sala AP1**”
  3. W ust. 2 Preambuły Umowy zmienia się sygnaturę publikatora nadając mu brzmienie „**(Dz.U. z 2017r. poz. 1875 ze zmianami)**”
-



4. W definicji nr 33 Umowy zmienia się sygnaturę publikatora nadając mu brzmienie „Dz. U. z 2017, poz. 880 z późn. zm.”
5. W załączniku nr 6 do Umowy pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie: „**Ubezpieczenie ryzyk budowy i montażu (CAR/EAR) na poszczególne Lokalizacje opisane w Umowie na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wskazane w Ofercie koszty budowy netto dla poszczególnych Lokalizacji.**”
6. W załączniku nr 4 do Umowy koncesji dokonuje się zmiany kolejności dwóch pierwszych załączników. Załącznikiem nr 1 staje się „Załącznik graficzny – Rozszerzenie SPP”, załącznikiem nr 2 staje się „Załącznik graficzny - Strefa buforowa”
7. W załączniku nr 1 od OWK:

W Cz.II. pkt. 4 otrzymuje następujące brzmienie:

4. Określam wartość polisy ubezpieczeniowej ryzyk budowy i montażu (CAR/EAR) na czas prowadzenia robót budowlanych dla poszczególnych Lokalizacji na poziomie:
  - 4.1 Parkingu kubaturowego w Lokalizacji przy Podwalu Przedmiejskim ..... PLN<sup>8</sup>
  - 4.2 Parkingu kubaturowego w Lokalizacji przy Podwalu Staromiejskim ..... PLN<sup>8</sup>
  - 4.3 Parkingu kubaturowego w Lokalizacji przy Targu Rybnym ..... PLN<sup>8</sup>
  - 4.4 Parkingu kubaturowego w Lokalizacji przy Targu Węglowym ..... PLN<sup>8</sup>
  - 4.5 Parkingu kubaturowego w Lokalizacji przy ul. Długie Ogrody ..... PLN<sup>8</sup>

W Cz.II. pkt. 5 i 7 usuwa się odwołanie do przypisu nr 7

Usuwa się błędny przypis nr 7 o treści „dotyczy konsorcjum”

W Cz.II. pkt. 4 Dodaje się odwołanie do przypisu nr 8

Dodaje się przypis nr 8 o treści:

„8 Należy wskazać kwoty nie niższe niż koszty budowy netto wykazane dla poszczególnych Lokalizacji, w pkt. 2.1 analizy ekonomiczno-finansowej stanowiącej załącznik nr 8 do Oferty.”

Powyższe wyjaśnienia winny stać się integralną częścią Opisu Warunków Koncesji i Kandydaci zobowiązani są uwzględnić je przy sporządzaniu oferty.

Jednocześnie Koncesjodawca przypomina że **termin na składanie Ofert** o zawarcie umowy koncesji upływa dnia **11.05.2018 r. o godz. 13:00.**

Miejscem składania **Ofert** 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

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

