



Gdańsk, 1 sierpnia 2018 r.

Numer sprawy 927244 KM

Pan  
Marcin Podlecki  
Moa-Engil Central Europe S.A.  
Al. Jerozolimskie 134  
02-305 Warszawa

Dotyczy: Oferty złożonej w postępowaniu pn.: "Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów Kubaturowych w Gdańsku.

W związku z Ofertą złożoną przez Immo Park Gdańsk Sp. z o.o. w postępowaniu pn.: "Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów Kubaturowych w Gdańsku" Koncesjodawca zwraca się z uprzejmą prośbą o wyjaśnienie następujących kwestii, w terminie do dnia 10.08.2018 r.:

1. W pkt. 1 Oferty w lokalizacji parkingu przy ul. Długie Ogrody wskazana została działka nr 169/4, która nie jest objęta postępowaniem. Koncepcja programowo-przestrzenne, która stanowi załącznik nr 1 do Oferty nie obejmuje swym zasięgiem działki nr 169/4. W związku z powyższym prosimy o wyjaśnienie z jakiego powodu działka 169/4 została wskazana w Ofercie.
2. W pkt 3.2 Oferty (całkowita wartość Przedmiotu Koncesji) kwota netto powiększona o kwotę VAT nie daje kwoty brutto.
3. Wychodząc z założenia, że kwoty netto zostały wpisane prawidłowo w pkt. 3.4 dla lokalizacji Podwale Przedmiejskie oraz Targ Węglowy nie zgadza się wysokość podatku oraz kwota brutto, co w połączeniu z uwagą zgłoszoną w pkt. 2 powyżej, powoduje, że wszystkie pozostałe kwoty (łącznie dopłata w pkt. 3.4, całkowita wartość prawa do eksploatacji pkt. 3.5., wynagrodzenie Koncesjonariusza pkt. 3.6) są nieprawidłowe.
4. Uwagi dotyczące analizy ekonomiczno-finansowej Przedmiotu koncesji, które wymagają wyjaśnienia lub skorygowania:
  - 4.1. Nie zostały naliczone przychody z tytułu sprzedaży abonamentów na parkingu przy Długich Ogrodach od 2029 r., pomimo założenia o sprzedaży miejsc parkingowych w abonamentach
  - 4.2. Dla pierwszego i ostatniego roku eksploatacji parkingów sposób naliczania przychodów i kosztów podatku od nieruchomości jest niespójny z zakładaną datą rozpoczęcia projektu, rozpoczęcia eksploatacji parkingów oraz zakończenia umowy:




- 4.2.1. Wartość przychodów z abonamentów (wiersz nr 93) - podana prognoza wskazuje, że dla pierwszego okresu eksploatacji naliczono przychody za 12 miesięcy zamiast za 3 miesiące (otwarcie wszystkich parkingów założono z dniem 1 października); konsekwentnie w ostatnim roku umowy, przychody powinny być naliczane za 9 miesięcy zamiast za 12 miesięcy;
- 4.2.2. Wartość przychodów ze sprzedaży wg czasu postoju (wiersz nr 98) - podana prognoza wskazuje, że dla pierwszego okresu eksploatacji naliczono przychody za 6 miesięcy zamiast za 3 miesiące; konsekwentnie w ostatnim roku umowy, przychody powinny być naliczane za 9 miesięcy zamiast za 6 miesięcy;
- 4.2.3. Koszty podatku od gruntów dla pierwszego i ostatniego roku prognozy podano dla 12 miesięcy;
- 4.2.4. koszty podatku od budynków dla pierwszego i ostatniego roku eksploatacji podano dla 12 miesięcy.
- 4.3. Wyjaśnienia wymagają duże różnice w założeniach dotyczących inflacji, waloryzacji stawek za usługi parkingowe i kosztów działalności, ponieważ prowadzą one do znacznie szybszego wzrostu kosztów działalności niż przychodów ze sprzedaży:
  - 4.3.1. wskaźnik inflacji przyjęto na poziomie 1,0% w każdym roku prognozy;
  - 4.3.2. stawki podatku od nieruchomości w większości lat prognozy rosną o 3,0% corocznie (34 lata spośród 40 lat prognozy); w pozostałych latach wzrosty stawek podatku wynoszą od 2,24% do 4,86%;
  - 4.3.3. wskaźniki wzrostu kosztów działalności operacyjnej przyjęto na poziomie [REDACTED] corocznie (z wyjątkiem 2018 r. - [REDACTED]);
  - 4.3.4. średnioroczne wskaźniki wzrostu stawek za abonamenty parkingowe są niższe od wskaźnika wzrostu kosztów eksploatacji - dla parkingów przy Podwalu Przedmiejskim, Staromiejskim oraz na Targu Węglowym wynoszą nieco ponad [REDACTED] wprawdzie w pierwszych czterech latach stawki za abonament w wymienionych trzech parkingach rosną znacząco (odpowiednio o [REDACTED]), ale w kolejnych latach coroczny wzrost wynosi [REDACTED] daje to średnioroczny wzrost stawek w całym okresie prognozy w trzech wymienionych parkingach równy [REDACTED]; koszt miesięcznego abonamentu na parkingu przy Długich Ogrodach w pierwszym roku eksploatacji wynosi [REDACTED] zł, a kolejnych latach [REDACTED] (do końca okresu prognozy nie jest waloryzowany);
  - 4.3.5. wskaźniki wzrostu stawek za godzinę postoju dla parkingów przy Podwalu Przedmiejskim, Staromiejskim oraz na Targu Węglowym wynoszą: w pierwszym roku eksploatacji [REDACTED] w drugim roku eksploatacji [REDACTED] a w każdym następnym roku (z wyjątkiem ostatniego) [REDACTED]; stawki opłat za godzinę parkowania na parkingu przy Długich Ogrodach utrzymują się na tym samym poziomie w całym okresie prognozy.
- 4.4. Wyjaśnienia wymagają duże różnice w wydatkach na konserwacje i remonty w poszczególnych lokalizacjach. Koszty te w całym okresie prognozy w przeliczeniu na jedno miejsce parkingowe wynoszą: [REDACTED] na Podwalu Przedmiejskim, [REDACTED] na Podwalu Staromiejskim, [REDACTED] przy Długich Ogrodach oraz [REDACTED] na Targu Węglowym.
- 4.5. Wyjaśnienia wymagają założenia dotyczące finansowania działalności:



URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU  
WYDZIAŁ POLITYKI GOSPODARCZEJ

- 4.5.1. [REDACTED]
- 4.5.2. [REDACTED]
- 4.5.3. [REDACTED]

Z wyrazami szacunku

  
DYREKTOR  
WYDZIAŁU POLITYKI GOSPODARCZEJ  
Iwona Bierut