



Nasz Znak.:	20011/MP/1/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

1

Znak Dok.:	20011/Gdańsk/pismo
Doc. Ref.:	Numer Rejestru Wewnętrznego Jednostki

Warszawa, 09.08.2018 r.

**Gmina Miasta Gdańsk
Urząd Miejski w Gdańsku
Biuro Zamówień Publicznych
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk**

IMMO PARK Gdańsk Sp. z o.o.
Ul. Wadowicka 8W; 30-415 Kraków
Adres do korespondencji
Mota-Engil Central Europe S.A.
Biuro w Warszawie
Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
Tel: (48 22) 463 17 15; fax: (48 22) 463 17 00

Dot. zamówienia.:

Zaprojektowanie, sfinansowanie, wybudowanie i eksploatacja ogólnodostępnych Parkingów Kubaturowych w Gdańsku.

Szanowni Państwo,

Dziękujemy serdecznie za pismo z dnia 1 sierpnia 2018 r. i przekazane pytania dotyczące złożonej przez nas oferty. Poniżej przedstawiamy odpowiedzi oraz wyjaśnienia na wszystkie wskazane kwestie w przedmiotowym piśmie:

Punkt 1. – działka nr 169/4

Działka nr 169/4 została omyłkowo ujęta w formularzu ofertowym i nie jest ona ujęta w koncepcji programowo-przestrzennej przedstawionej przez Oferenta. Parking w lokalizacji Długie Ogrody nie będzie realizowany na działce 169/4

Punkt 2 – wartość przedmiotu koncesji z punktu 3.2

Odchylenia w kalkulacji całkowitej wartości przedmiotu koncesji wynikają z zaokrągleń. Prawidłowe wartości powinny wynosić:

135 189 107,70 zł – kwota netto
166 282 602,47 zł - kwota brutto
31 093 494,77 zł – podatek VAT

Punkt 3 – wyliczenie wartości dopłaty, prawa do eksploatacji, wynagrodzenia Koncesjonariusza

Podobnie jak w powyższym punkcie 2. Odchylenia w kalkulacji wynikają z zaokrągleń. Prawidłowe wartości powinny wynosić:

Oczekiwana łączna wielkość dopłaty wynosi łącznie (punkt 3.4 formularza ofertowego):

33 832 146,33 zł – kwota netto
41 613 539,98 zł – kwota brutto
7 781 393,65 zł – podatek VAT

Dopłata dla lokalizacji Podwale Przedmiejskie (punkt 3.4 formularza ofertowego):

11 689 430,89 zł – kwota netto
14 377 999,99 zł – kwota brutto
2 688 569,10 zł – podatek VAT

Dopłata dla lokalizacji Targ Węglowy (punkt 3.4 formularza ofertowego):

5 035 447,15 zł – kwota netto
6 193 599,99 zł - kwota brutto
1 158 152,84 zł – podatek VAT

Łączna wartość prawa do eksploatacji (pkt. 3.5 oraz 3.6 formularza ofertowego):

101 356 961,37 zł - kwota netto
124 669 062,49 zł - kwota brutto
23 312 101,12 zł – podatek VAT

Wartość prawa do eksploatacji dla lokalizacji Podwale Staromiejskie (pkt. 3.5 oraz 3.6 formularza ofertowego):

34 032 759,31 zł – kwota netto
41 860 293,95 zł – kwota brutto
7 827 534,64 zł – podatek VAT

Wartość prawa do eksploatacji dla lokalizacji Długie Ogrody (pkt. 3.5 oraz 3.6 formularza ofertowego)

26 300 715,03 zł – kwota netto
32 349 879,49 zł – kwota brutto
6 049 164,46 zł – podatek VAT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Klimy".



Nasz Znak.:	20011/MP/1/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

Punkt 4.1 – przychody ze sprzedaży abonamentów w lokalizacji Długie Ogrody

Ujęcie łącznych przychodów na parkingu przy Długich Ogrodach zostało omyłkowo rozdzielone, co powodowało przedstawienie wszystkich przychodów jako tylko z miejsc parkingowych (rotacyjnych) ale nie częściowo z abonamentów. Odpowiedni rozdział tych przychodów został poprawiony (w załączniku). Należy zwrócić uwagę, iż zmiana ta nie ma wpływu na całkowity przychód w tej lokalizacji i nie zmienia końcowych zwrotów nakładów (40 lat).

Punkty 4.2.1 oraz 4.2.2– wartość przychodów z abonamentów i według czasu postoju

W załączonym modelu finansowym uwzględniono zmiany polegające na ujęciu przychodów w pierwszym roku eksploatacji każdego z parkingów przez 3 miesiące oraz przez 9 miesięcy w ostatnim roku eksploatacji każdego z parkingów. Zmiana ta nie ma wpływu na końcową sumę przychodów i nie zmienia okresu zwrotów nakładów (40 lat).

Punkt 4.2.3 – koszt podatku od gruntów

Ze względu na budowę modelu, która została narzucona uczestnikom postępowania przez miasto Gdańsk, nie było możliwości wprowadzenia podatku płaconego tylko przez kilka miesięcy. W załączonym modelu finansowym uwzględniliśmy mimo to zmianę w postaci przeliczenia powierzchni poprzez odpowiednią ilość miesięcy w pierwszym jak i ostatnim roku umowy koncesji. Po wprowadzeniu tych zmian, zmienia się kalkulacja zwrotu nakładów, aczkolwiek nie przesuwają to roku w którym następuje zwrot nakładów (nadal jest to okres 40 lat).

Punkt 4.2.4 – koszt podatku dla budynków

Podobnie jak w punkcie powyższym ze względu na budowę modelu, która została narzucona uczestnikom postępowania przez miasto Gdańsk, nie było możliwości wprowadzenia podatku płaconego tylko przez kilka miesięcy. Podatek w pierwszym roku oddania nieruchomości nie występuje. Płacony jest dopiero w roku następnym stąd od razu podany jest za 12 miesięcy, spowodowane jest to tzw. „wakacjami podatkowymi”: Art. 6 ust. 2 ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1445) zgodnie z którym: *„Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem”*.

Ostatni rok eksploatacji został skorygowany w załączonym modelu finansowym, tak żeby przedstawiał podatek tylko za 9 miesięcy. Powyższe kwestie powodują zmianę w kalkulacji zwrotów nakładów, aczkolwiek nie przesuwają to roku w którym następuje zwrot nakładów (podtrzymany jest okres 40-letni).

Punkt 4.3.1 – wskaźnik inflacji na poziomie 1%



Nasz Znak.:	20011/MP/1/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Punkt 4.3.2 – stawki podatku od nieruchomości

Założenie ujęte w modelu finansowym dotyczące wzrostu wartości podatku od nieruchomości wynikają z przewidywań Oferenta odnośnie ich długoterminowego trendu. Poprzez nieistotną omyłkę pisarską w pierwszych latach po podpisaniu umowy uwzględniono inny poziom wzrostu niż 3%. W załączonym modelu finansowym znajdują się skorygowane poziomy stawek podatku. Zmiana ta nie ma wpływu na okres zwrotu poniesionych nakładów (nadal wynosi on 40 lat).

Punkt 4.3.3 – wzrost kosztów działalności operacyjnej

Z naszych analiz jak i doświadczenia w realizacji podobnych projektów (w tym koncesyjnych w Polsce) wynika, że [REDACTED] wzrost kosztów działalności operacyjnej jest to poziom odpowiedni, a nawet konserwatywny. W pierwszym roku przyjęty został niższy wzrost niż [REDACTED] ze względu na ujęcie wyłącznie części roku.

Punkt 4.3.4 – stawki za abonamenty parkingowe

[REDACTED]

Punkt 4.3.5 – wskaźniki wzrostu stawek z godzinę postoju

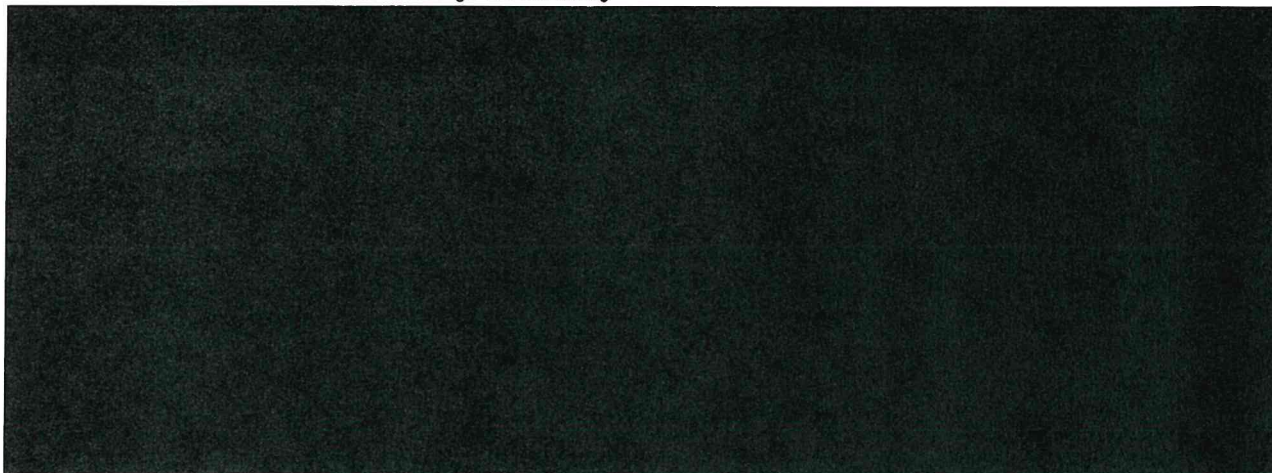
[REDACTED]

Klinj



Nasz Znak.:	20011/MP/1/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

Punkt 4.4 – stawki za konserwacje i remonty



Punkt 4.5.1 – poziom oprocentowania kredytu



Punkt 4.5.2 – prowizja za udzielenie kredytu



Punkt 4.5.3 – pożyczka od udziałowca



Dodatkowo pragniemy wskazać, że wszelkie wyjaśnienia, sprecyzowania oraz dodatkowe informacje zawarte w treści niniejszego pisma, nie prowadzą do zmiany oferty ani też warunków zawartych w opisie koncesji w sposób, który prowadziłby do naruszenia zasad uczciwej konkurencji lub mógłby mieć charakter dyskryminacyjny.

Z treści natomiast art. 16 ust 2 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi z dnia 9 stycznia 2009 roku (dalej jako „KoncU”) wynika, że nie są dopuszczalne jedynie wyjaśnienia, sprecyzowania oraz dodatkowe informacje, które prowadzą do zmiany oferty w sposób który

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Klim".



Nasz Znak.:	20011/MP/1/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

prowadzi do naruszenia zasad uczciwej konkurencji lub ma mieć charakter dyskryminacyjny. *A contrario* inne zmiany w treści oferty nie mogą prowadzić do uznania oferty za niespełniającą wymagań Koncesjodawcy, skutkujące niedopuszczeniem oferty do oceny i porównania.

Wskazujemy w szczególności, że ewentualne zmiany oferty w przedmiotowym postępowaniu nie mogą mieć charakteru dyskryminującego. Wyrażona w art. 6 KoncU zasada prowadzenia postępowania z zapewnieniem równego i niedyskryminacyjnego traktowania zainteresowanych podmiotów oznacza, że Koncesjodawca winien w tożsamyh sytuacjach tak samo traktować podmioty biorące udział w postępowaniu. W toku badania ofert oznaczałoby to dopuszczenie możliwości zmiany oferty jednego z oferentów wraz z jednoczesnym niedopuszczeniem zmiany oferty innego z oferentów w tym samym zakresie. Z uwagi na fakt, że w postępowaniu została złożona jedna oferta, ze swojej istoty, zmiana oferty nie może mieć charakteru dyskryminującego.

W odniesieniu do zasady zachowania uczciwej konkurencji, ewentualna zmiana oferty również nie prowadziłaby do naruszenia tej zasady. Wskazujemy w szczególności, że przedmiotowe zmiany wynikają jedynie z omyłek arytmetycznych (punkt 2 i 3) lub innych oczywistych omyłek (punkt 1; 4.3.2.; 4.3.4; 4.3.5 i 4.5.1). Co do pozostałych wyjaśnień, nie prowadzą one w żaden sposób do zmiany oferty.

Jednocześnie oświadczamy, że zastrzegamy jako tajemnicę przedsiębiorstwa IMMO PARK GDAŃSK SP. Z O.O. model finansowy, będący załącznikiem do niniejszego pisma oraz odpowiedzi na wszystkie wskazane wyżej punkty z wyłączeniem punktów 1, 2 i 3.

Zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, przez tajemnicę przedsiębiorstwa rozumie się nieujawnione do wiadomości publicznej informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa, lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, co do których przedsiębiorca podjął niezbędne działania w celu zachowania ich poufności.

Informacje będące przedmiotem zastrzeżenia spełniają wszystkie powyższe przesłanki.

W szczególności wskazujemy, że model finansowy i wskazane powyżej informacje są unikalnym dokumentem, wytworzonym przez IMMO PARK GDAŃSK SP. Z O.O. na potrzeby postępowania w oparciu o know-how wykonawcy. Jest informacją o charakterze technicznym, technologicznym oraz organizacyjnym przedsiębiorstwa.

Możliwość zastrzeżenia części oferty w zakresie szczegółowej kalkulacji ceny, w tym jej elementów składowych, na gruncie ustawy Prawo zamówień publicznych potwierdza w całej rozciągłości orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej. W wyroku z dnia 25 maja 2015 r. (sygn. akt KIO 936/15) KIO jednoznacznie przyjęła, że Wyjaśnienia złożone przez wykonawców mogą być uznane za stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa, gdy pokazują sposób kalkulacji ceny oferty. Informacje te powstają bowiem na potrzeby konkretnego postępowania o zamówienie publiczne. Mają wartość gospodarczą i stanowią know-how danego przedsiębiorstwa, gdyż obrazują rozwiązania dotyczące kalkulacji ceny oferty danego wykonawcy, kalkulacji, która pozwoliła na wybór oferty tego wykonawcy jako najkorzystniejszej. (niepubl. zamieszczony w Systemie Informacji Prawnej LEX)

Wykonawca zwraca uwagę, iż niniejsze wyjaśnienia i załączniki do nich zawierają informację na temat podmiotów kooperujących z Wykonawcą, a zatem obrazują szczegółowo źródła zaopatrzenia Wykonawcy.

Podkreślamy, iż orzecznictwo Sądu Antymonopolowego (w aktualnym stanie prawnym Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów) jednoznacznie wskazuje źródła zaopatrzenia przedsiębiorcy, jako informację stanowiącą tajemnicę przedsiębiorstwa. W tym miejscu wskazujemy chociażby na postanowienia Sądu Antymonopolowego z 15 maja 1996 r. (sygn. akt XVII Amz 1/96; opublikowane w Systemie Informacji Prawnej LEX) i z 30 października 1996 r. (sygn. akt XVII Amz 3/96; opublikowane w Systemie Informacji Prawnej LEX), w których Sąd ten orzekł, że Stanowią w szczególności tajemnicę przedsiębiorstwa, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, dane obrazujące wielkość produkcji i sprzedaży, a także źródła zaopatrzenia i zbytu. Podobnie przyjęła KIO w wyroku z dnia 17 stycznia 2014 r. (sygn. akt KIO 2253/13) uznając, że Tajemnicę mogą stanowić także konkretne ceny uzyskiwane od dostawców czy podwykonawców (umowa, faktura, oferta cenowa), choć tajemnicą nie powinny być ceny wprost z cennika danego dostawcy dostępnego dla każdego potencjalnego klienta. Analogicznie przyjęła KIO w wyroku z dnia 23 kwietnia 2013 r. (sygn. akt KIO 848/13) orzekając jednoznacznie, że Dane o wykonywaniu zamówienia przez oznaczone imiennie podmioty – jako podwykonawców – mają dla przedsiębiorcy wartość gospodarczą, dają bowiem możliwość ubiegania się o zamówienie. Informacja o cenach dostaw, usług i robót oferowanych przez podwykonawców, z których zamierza skorzystać wykonawca, może być przedmiotem zainteresowania ze strony konkurencji. Zastrzeżenie tych informacji znajduje uzasadnienie. Wskazać również należy na wyrok KIO z dnia 1 września 2011 r. (sygn. akt KIO 1773/11), w którym orzeczono, że Oferty podwykonawców, to inne informacje posiadające wartość gospodarczą - to oferty handlowe wskazujące na rynki zaopatrzenia przystępnego, warunki, na jakich pozyskuje zamawiane usługi czy roboty, oraz wartość tych świadczeń, ma to przełożenie na wartość gospodarczą, gdyż stanowi informację o stosowanych upustach, rabatach, promocjach, czy po prostu o cenach oferowanych przez tych podwykonawców swojemu kontrahentowi, pozyskanie tych informacji przez konkurencję może spowodować, że firmy konkurencyjne postarają się pozyskać wskazanych podwykonawców dla realizacji własnych świadczeń i w ten sposób uniemożliwić przystępnemu wykorzystanie uzyskanych przez niego potencjałów. W tym znaczeniu niewątpliwie są to informacje mające znaczenie - wartość gospodarczą, gdyż ich utrata może oznaczać konieczność poszukiwania innych podwykonawców, a w konsekwencji pozyskanie potrzebnych świadczeń drożej, lub później, a zarówno czas jak i pieniądze to wartości gospodarcze.

W świetle obowiązującego prawa i orzecznictwa ukształtowanego na jego podstawie nie może być zatem jakichkolwiek wątpliwości, że informacje na temat kontrahentów Wykonawcy (podwykonawców, dostawców) spełniają kryterium informacji posiadającej wartość gospodarczą, o którym stanowi art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

Informujemy jednocześnie, iż Wykonawca podjął szereg czynności faktycznych i prawnych w celu zachowania poufności informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa. Wśród nich wymienić należy działania zapobiegawcze w celu wykluczenia wejścia osób nieuprawnionych do siedziby wykonawcy lub innych miejsc w których przechowywane są dokumenty lub inne nośniki danych zawierające tajemnicę przedsiębiorstwa.

W zakresie podjętych przez Wykonawcę działań prawnych mających na celu zachowanie poufności informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, informujemy, iż Wykonawca zatwierdził i przyjął do stosowania następujące dokumenty, których kopie przekazał wraz Ofertą :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "K. K.", is located at the bottom right of the page.

- a. Instrukcję ochrony Tajemnicy Immo Park Gdańsk Sp. z o.o.;
- b. Wykaz Informacji stanowiących tajemnicę Immo Park Gdańsk Sp. z o.o.

Wykonawca zawarł z podmiotem, na którego zasoby powołuje się w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu – Mota-Engil Central Europe S.A. umowę o współpracy, na mocy której Mota-Engil Central Europe S.A. zobowiązało się między innymi do przestrzegania procedury, wynikającej z dokumentów, o których mowa powyżej, jak również do zapewnienia ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa Immo Park Sp. z o.o., dotyczących postępowania, przy użyciu zasobów posiadanych przez Mota-Engil Central Europe S.A.

Kopia Umowy z Mota-Engil Central Europe S.A. z dnia 12.02.2018r została złożona wraz z Ofertą.

W celu ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa odnośnie informacji, których dotyczy zastrzeżenie, został podjęty szereg działań.

Działania te polegają m.in. na objęciu siedziby wykonawcy oraz Mota-Engil Central Europe S.A. monitoringiem, czy elektronicznym systemem identyfikacji osób wchodzących na teren siedziby Wykonawcy (karty chipowe do zainstalowanych bramek dostępowych). Siedziba Wykonawcy, w której przechowywane są przedmiotowe informacje jest objęta usługą ochroną wykonywaną przez podmiot stale i zawodowo zajmujący się świadczeniem tego typu usług (na podstawie zawartej przez Mota-Engil Central Europe S.A. umowy o wykonywanie usług ochrony w formie bezpośredniej ochrony fizycznej).

Informujemy, iż dokumenty zawierające informacje stanowiące tajemnicę handlową są przechowywane w miejscach szczególnie chronionych (sejf, szafy zamykane na klucz). W przypadku danych przechowywanych na serwerach wewnętrznej sieci komputerowej zastosowanie znalazły systemy bezpieczeństwa IT przeciwdziałające cyberatakami (w postaci urządzeń filtrujących cały ruch sieciowy firmy, zabezpieczających przed dostępem do sieci oraz serwerów osób niepowołanych oraz oprogramowania antywirusowego wraz z narzędziem do filtrowania maili m.in. anti-spam)

Dodatkowo Wykonawca skrupulatnie przestrzega wewnętrznych reguł postępowania z informacjami sensytywnymi, w myśl których specjaliści poszczególnych branż nie znają informacji poufnych w innych branżach. Z kolei całość informacji poufnych był wiadomy wyłącznie wąskiemu gronu osób przygotowujących ostateczną wersję oferty.

Wykonawca oświadcza, iż informacje oraz dokumenty zastrzeżone jako tajemnica przedsiębiorstwa nie były ujawniane do wiadomości publicznej.

Załączniki:

Pełnomocnictwo do reprezentacji Oferenta

Załącznik nr 1. Model finansowy

Z poważaniem

PEŁNOMOCENIK

Ewa Klimczyk