

Nasz Znak.:	20011/MP/2/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

1

Warszawa, 06.09.2018 r.

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

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.
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 23 sierpnia 2018 r. i przekazane pytania dotyczące złożonej przez nas oferty. Poniżej przedstawiamy odpowiedzi i wyjaśnienia na wszystkie kwestie wskazane w przedmiotowym piśmie:

Punkt 1. – ilość miejsc parkingowych

W poniższej tabeli wskazujemy na ilość Przeliczeniowych miejsc parkingowych i ujętych w Koncepcji programowo-przestrzennej

Lokalizacja	Ilość Przeliczeniowych miejsc parkingowych	Ilość miejsc parkingowych wskazanych w Koncepcji programowo-przestrzennej
Podwale Przedmiejskie	262	260
Podwale Staromiejskie	338	337
Targ Węglowy	113	112
Długie Ogrody	495	493

Poniżej wskazujemy na skorygowane zapisy formularza ofertowego:

3.1.1. **Lokalizacja** przy Podwalu Przedmiejskim 1 - ilość **Przeliczeniowych miejsc parkingowych** w **Lokalizacji** (w sztukach): 262, całkowita powierzchnia przeznaczona



Nasz Znak.:	20011/MP/2/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

Warszawa, 06.09.2018 r.

wyłącznie do postoju pojazdów: 3 275,0m², ilość **Miejsc parkingowych** wskazanych w **Koncepcji programowo-przestrzennej** (w sztukach) 260.

3.1.2. **Lokalizacja** przy Podwalu Staromiejskim ilość **Przeliczeniowych miejsc parkingowych** w **Lokalizacji** (w sztukach)⁴: 338, całkowita powierzchnia przeznaczona wyłącznie do postoju pojazdów: 4 225,0 m², ilość **Miejsc parkingowych** wskazanych w **Koncepcji programowo-przestrzennej** (w sztukach) 337.

3.1.4. **Lokalizacja** przy Targu Węglowym ilość **Przeliczeniowych miejsc parkingowych** w **Lokalizacji** (w sztukach)⁴: 113 całkowita powierzchnia przeznaczona wyłącznie do postoju pojazdów: 1 412,5 m², ilość **Miejsc parkingowych** wskazanych w **Koncepcji programowo-przestrzennej** (w sztukach) 112.

3.1.5. **Lokalizacja** przy ul. Długie Ogrody ilość **Przeliczeniowych miejsc parkingowych** w **Lokalizacji** (w sztukach)⁴: 495 całkowita powierzchnia przeznaczona wyłącznie do postoju pojazdów: 6 187,5 m², ilość **Miejsc parkingowych** wskazanych w **Koncepcji programowo-przestrzennej** (w sztukach) 493.

Punkt 2. – Wysokość dopłaty w 2021 roku

Odchylenia w kalkulacji wielkości dopłaty w 2021 roku wynikają z zaokrągleń i są pochodną korekt naniesionych w poprzednich wyjaśnieniach przekazanych przez Kandydata.

Prawidłowa wartość dopłaty w 2021 roku wynosi 39 207 699,98 zł brutto.

W załączniku 1. przekazujemy analizę ekonomiczno-finansową ze skorygowaną wartością dopłaty (wiersz 187 w każdej zakładce dotyczącej parkingu). Pragniemy wyjaśnić, iż zgodnie z wymaganiami Zamawiającego wszystkie wartości ujęte w przedmiotowej analizie są wskazane jako wartości netto.

Punkt 3. – Okres eksploatacji dla lokalizacji Targ Węglowy

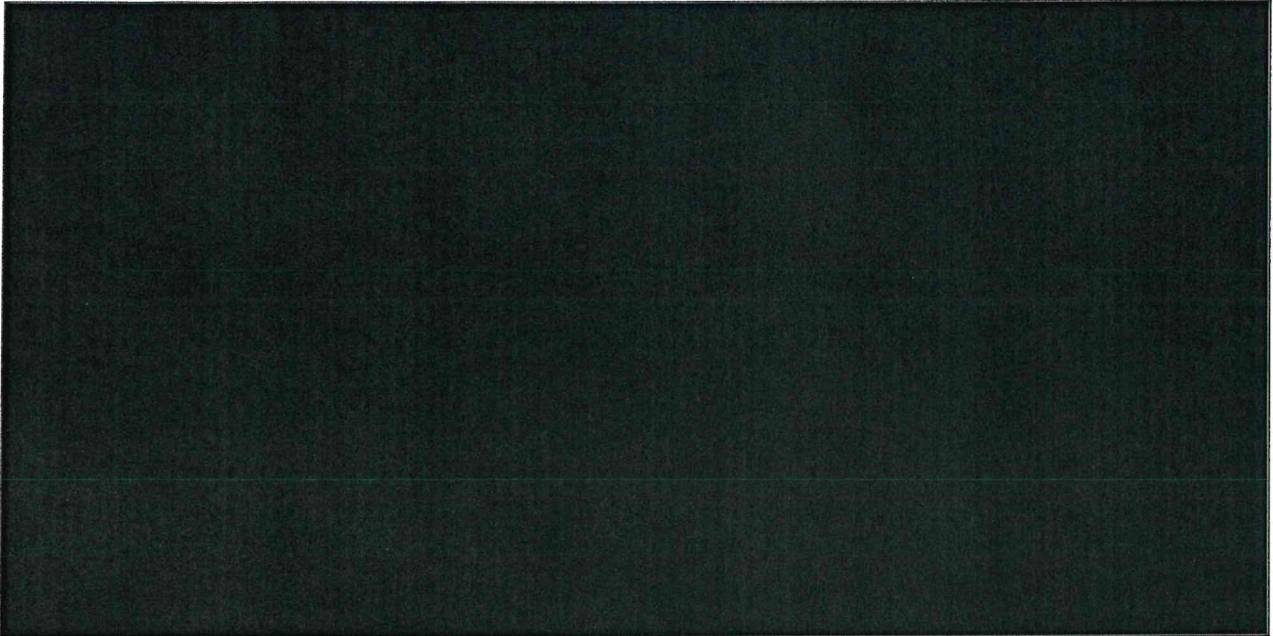
Omyłkowo okres eksploatacji lokalizacji przy Targu Węglowym został przedstawiony na 36 lat. Wartość prawidłowa to 37 lat tj. 444 miesiące. Okres eksploatacji parkingu przy Targu Węglowym jest identyczny jak parkingów przy Podwalu Przedmiejskim i Podwalu Staromiejskim. Należy zwrócić uwagę, iż zmiana ta nie ma wpływu na całkowity przychód w tej lokalizacji i nie zmienia końcowych zwrotów nakładów (40 lat).

Punkt 4. – Źródła finansowania przedmiotu inwestycji



Klim

Warszawa, 06.09.2018 r.



Punkt 5. – Zgoda na zawarcie umowy koncesji i przyjęcia zobowiązań z niej wynikających

W zakresie potencjalnych zgód na zawarcie umowy koncesji i przyjęcia zobowiązań z niej wynikających oświadczamy, iż nie są wymagane jakiegokolwiek zgody organów korporacyjnych Spółki jak również żadne zgody jakichkolwiek osób trzecich w niniejszym zakresie.

W szczególności wskazujemy, że stosowanie to treści § 25 aktu założycielskiego spółki, wyłączona została konieczność uzyskiwania uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki na rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia nawet jeśli wartość takiego prawa lub świadczenia przekracza dwukrotnie wysokość kapitału zakładowego Spółki.

W załączniku 2. przekazujemy kopię protokołu z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 9 lipca 2018 roku, zawierającego tekst jednolity aktu założycielskiego Spółki.

Punkt 6. – Termin przeprowadzenia konkursu architektoniczno – urbanistycznego na Targu Węglowym

W zakresie terminów przeprowadzenie konkursu architektoniczno – urbanistycznego na realizację parkingu podziemnego pod Placem Węglowym oraz aranżację posadzki placu, oświadczamy, iż 9-cio miesięczny okres na przeprowadzenie konkursu został przewidziany w ofercie. W celu wyjaśnienia wszelkich wątpliwości w załączniku 3. przekazujemy harmonogram rzeczowo – finansowy z bezpośrednim wskazaniem czasu na przeprowadzanie konkursu (częściowo w okresie prac przygotowawczych po zakończeniu badań archeologicznych (5 miesięcy) oraz częściowo w okresie robót konstrukcyjno – budowlanych (4 miesiące).



Warszawa, 06.09.2018 r.

Punkt 7.1 – koncepcja programowo – przestrzenna Targ Węglowy

W załącznikach: 4, 4a-4d przekazujemy opis i koncepcję programowo – przestrzenną parkingu dla lokalizacji Targ Węglowy z uwzględnieniem połączenia komunikacyjnego z parkingiem pod zabudową Targu Węglowego (miejsce wskazane na załączonej koncepcji). Alternatywna liczba miejsc postojowych wynosi 110 (111 miejsc przeliczeniowych)

Załączone koncepcje uwzględniają również przesunięte klatki schodowe i skorygowane powierzchnie.

Należy zwrócić uwagę, iż zmiana ta nie ma wpływu na całkowity przychód w tej lokalizacji i nie zmienia końcowych zwrotów nakładów (40 lat).

Punkt 7.2 – koncepcja programowo – przestrzenna Długie Ogrody

W załącznikach 5a-5d przekazujemy koncepcję programowo – przestrzenną dla lokalizacji Długie Ogrody z prawidłowymi wysokościami uwzględniającymi wymogi Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W poprzedniej wersji koncesji omyłkowo wskazano inne wysokości.

Jednocześnie potwierdzamy, iż tłoczny kanał sanitarny, ciepłociąg oraz gazociąg zostaną przebudowane oraz przeniesione poza obrys budynku.

Punkt 7.3 – Szczegółowy opis zieleni dla koncepcji parkingów podziemnych

W załącznikach: 4. (Targ Węglowy), 5. (Długie Ogrody), 6. (Podwale Staromiejskie), 7. (Podwale Przedmiejskie) w ramach opisów koncepcji programowo – przestrzennych przekazujemy uzupełniony opis zieleni w części dotyczącej projektowanego zagospodarowania terenu.

Punkt 7.4 – Opis fasady dla lokalizacji Długie Ogrody

W załączniku 5. w ramach opisu koncepcji programowo – przestrzennej dla lokalizacji Długie Ogrody w części dotyczącej opisu rozwiązanie architektonicznego przekazujemy uzupełniony opis fasady od strony ulicy Długie Ogrody.

Pragniemy również podkreślić, iż opis jest na tym etapie charakterystyczny dla przedsięwzięcia typu „zaprojektuj wybuduj”. Większa szczegółowość definiowana jest na etapie projektowania przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Punkt 7.5 – Minimalne wymagania w zakresie rozwiązań jakościowych i technicznych przy realizacji obiektów parkingowych

W załącznikach 4, 5, 6, 7 dotyczących opisów koncepcji programowo – przestrzennych przekazujemy uzupełniony opis w zakresie minimalnych wymagań w zakresie rozwiązań jakościowych i technicznych w paragrafie III „Minimalne wymagania Koncesjodawcy”.





Nasz Znak.:	20011/MP/2/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

Warszawa, 06.09.2018 r.

Należy podkreślić, iż opis jest na tym etapie charakterystyczny dla przedsięwzięcia typu „zaprojektuj wybuduj”. Większa szczegółowość definiowana jest na etapie projektowania przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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 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 tożsamy sposób 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.

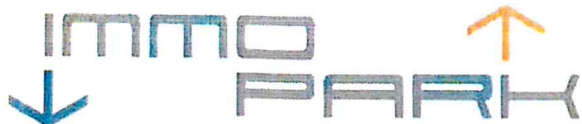
W odniesieniu do zasady zachowania uczciwej konkurencji, ewentualna zmiana oferty w zakresie odpowiedzi udzielonych w niniejszym piśmie również nie może prowadzić do naruszenia tej zasady.

Jednocześnie oświadczamy, że zastrzegamy jako tajemnicę przedsiębiorstwa IMMO PARK GDAŃSK SP. Z O.O. model finansowy, harmonogram rzeczowo – finansowy oraz koncepcje programowo – przestrzenne poszczególnych lokalizacji będące załącznikiem do niniejszego pisma oraz odpowiedzi na wszystkie wskazane wyżej punkty za wyjątkiem punktu 1.

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, harmonogram rzeczowo – finansowy, koncepcje programowo - przestrzenne 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.



Nasz Znak.:	20011/MP/2/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

Warszawa, 06.09.2018 r.

Możność 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 przystępującego, 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 przystępującemu 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.



Nasz Znak.:	20011/MP/2/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

Warszawa, 06.09.2018 r.

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 podjął działania tożsame z opisanymi w piśmie z dnia 09.08.2018r.

Wykonawca zawarł z podmiotem, na którego zasoby powołuje się w celu wykazania spełnienia 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.

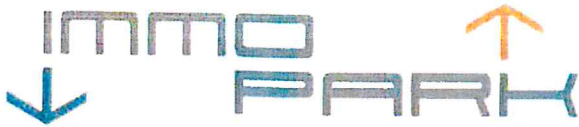
W celu ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa odnośnie informacji, których dotyczy zastrzeżenie, został podjęty szereg działań.

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 ochrony 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 cyberatakam (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.



Nasz Znak.:	20011/MP/2/08/2018
Our Ref.:	Numer Rejestru Korespondencji Wychodzącej Firmy

Warszawa, 06.09.2018 r.

Załączniki:

Załącznik nr 1	Analiza ekonomiczno – finansowa
Załącznik nr 2	Akt założycielski Spółki
Załącznik nr 3	Harmonogram rzeczowo – finansowy
Załącznik nr 4	Targ Węglowy – opis koncepcji programowo-przestrzennej
Załączniki 4a-4d	Targ Węglowy – koncepcja programowo-przestrzenna
Załącznik nr 5	Długie Ogrody - opis koncepcji programowo-przestrzennej
Załączniki 5a-5d	Długie Ogrody – koncepcja programowo-przestrzenna
Załącznik nr 6	Podwale Staromiejskie - opis koncepcji programowo-przestrzennej
Załącznik nr 7	Podwale Przedmiejskie - opis koncepcji programowo-przestrzennej

Z poważaniem

Ewa Klimyng