



Pytania Oferentów do Pisemnego Przetargu Ofertowego nr DOiT/06/2024  
- uzupełnienie 2

na dzierżawę części nieruchomości gruntowych Organizatora o powierzchni 1 931 m<sup>2</sup> (część działki 191/22), dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr KW GD1W/00089401/5 oraz nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa o powierzchni 505 m<sup>2</sup> (działka 191/4, działka 191/5), dla których prowadzona jest księga wieczysta Nr KW GD1W/00041463/9, w lokalizacji Szpital Specjalistyczny im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, ul. dr A. Jagalskiego 10 - o łącznej powierzchni 2436 m<sup>2</sup>, w okresie od dnia 01.08.2024 roku do dnia 31.07.2029 roku w celu zorganizowania i eksploatacji infrastruktury związanej z systemem płatnych miejsc parkingowych na ogólnodostępnym parkingu.

72. W dniu 16 lipca 2024 roku opublikowane zostały odpowiedzi na pytania wykonawców, między innymi dotyczące rozumienia treści umowy, które mają wpływ na jej treść. W szczególności w sposób ogólny w odpowiedziach modyfikują Państwo intencję zapisu umowa, ale nie podają zmodyfikowanego jego brzmienia. Zwracamy uwagę, że taka sytuacja dotyczy między innymi §3 ust.5 umowy. Na przykład: zgodnie z umową Dzierżawca zobowiązany był do wykonania instalacji stacji ładowania pojazdów dla minimum 3 samochodów w nieprzekraczalnym terminie do 30 listopada 2024 roku. W odpowiedzi na pytanie 21 Wydzierżawiający wskazał, że wydłuża czas odbioru stacji ładowania pojazdów elektrycznych do dnia 31 grudnia 2024 roku. Tymczasem „wykonanie instalacji” oraz „odbior stacji ładowania” to dwa różne zdarzenia. Co więcej Państwa odpowiedź na pytanie rodzi kolejne pytanie o procedury odbioru instalacji, określone w umowie w §4. Wydaje się, że przy aktualnych zapisach umowy procedury odbioru są niezależne i mogą nastąpić po 30 listopada 2024 roku o ile zgłoszenie instalacji zostało wykonane w tym terminie. Tymczasem odpowiedź na pytanie 21, odwołująca się do wydłużenia odbioru, w praktyce nie przesunęła terminu oddania instalacji, ale czynności odbiorczych po stronie Wydzierżawiającego. Podobnie, w tym samym postanowieniu umowy wskazano w zdaniu drugim, że Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w przypadku niewywiązania się z terminu instalacji, co praktycznie oznacza płatność kary za opóźnienie. Tymczasem w odpowiedzi na pytanie 21 Wydzierżawiający wskazuje, że wydłużony czas odbioru stacji ładowania może ulec dalszemu wydłużeniu jeżeli przedłużenie uzasadnione zostanie warunkami technicznymi – administracyjnymi lub zmianą przepisów. Brak jest natomiast wyjaśnienia, czy w tak przedłużonym okresie będzie miał zastosowanie zapis umowy o karach umownych, czy też Wydzierżawiający uznaje, że zmienia podstawę naliczenia kar umownych i naliczy je wyłącznie w przypadku zwłoki Dzierżawcy a nie zwykłego niedochowania terminu.

Wydaje się, że w tym zakresie konieczne jest doprecyzowanie umowy i przedstawienie tekstu jednolitego po dokonanych odpowiedziach, z uwzględnieniem ich treści.

Jednocześnie prosimy o możliwość wprowadzenia protokołu odbioru częściowego, w ramach którego Dzierżawca będzie mógł uruchomić działalność na parkingu, a instalację stacji ładowania uniezależnić od wynajmu miejsc parkingowych. Takie rozwiązanie jest optymalne dla obydwu stron, natomiast Wydzierżawiający wcześniej uzyskał opłatę z czynszu – zgodnie z §6 ust.1.

*Odpowiedź: Organizator wymaga wykonania instalacji stacji ładowania do dnia 31.12.2024 roku. Odbiór techniczny – administracyjny może nastąpić po 1 stycznia 2025 roku, pod warunkiem uzasadnienia przyczyn wpływających na wydłużenie tego terminu. Jednocześnie Organizator podkreśla, że uzasadniony przedłużony okres stacji ładowania nie będzie obciążony karami umownymi. Organizator wprowadza możliwość protokołu częściowego, dla całości zadania z wyłączeniem stacji ładowania, który pozwoli na uruchomienie działalności na parkingu. Protokół końcowy zostanie podpisany po wykonaniu instalacji i odbiorach stacji ładowania.*

73. Interwencja w częściach betonowych parkingu rozwinęta jest przez Państwa do sprecyzowania wycięcia części betonu i jego uzupełnienia.

Po konsultacji z naszym wykonawcą stoimy na stanowisku, że skruszenie wierzchniej warstwy betonu nie wymusza prac budowlanych na tym poziomie. Wycięcie betonu oznacza jego usunięcie i wylanie nowego parkingu. Wszelkie próby uzupełniania (dolewania surowca) doprowadzą do gorszego stanu parkingu a Dzierżawcę na kolejne koszty. Cała wymiana betonu jak to Państwo nazywacie interwencją jest bardzo wysokim kosztem, który uderzy bezpośrednio w wysokość wyczonego czynszu dla Państwa.

*Odpowiedź: Organizator podtrzymuje zapisy RPPO.*

74. W odpowiedzi 65 Organizator odpowiada, że parkometry mają działać od pierwszego dnia umowy. Rozumiem, że chodzi o dzień uruchomienia parkingu po jego protokolarnym odbiorze?

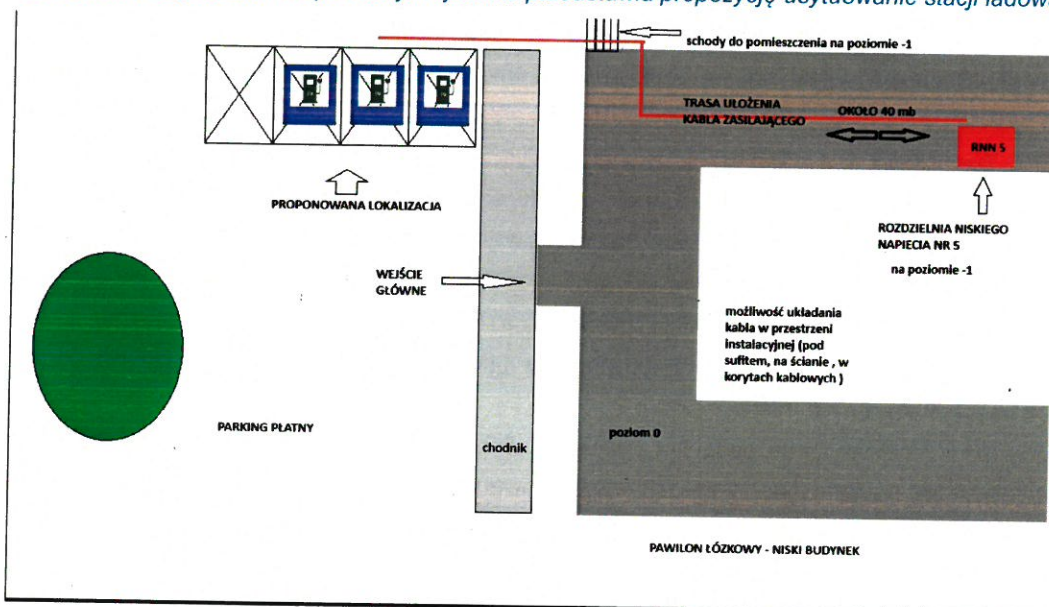
*Odpowiedź: Organizator potwierdza.*

75. W punkcie 19 Organizator odpowiada, że nie wymaga w parkometrach klawiatury do wpisywania numerów rejestracyjnych a w punkcie 61 potwierdza ich konieczność.

*Odpowiedź: Organizator potwierdza zgodność wymagań zawartych w odpowiedzi do pytania nr 61, parkometr obligatoryjnie musi zostać wyposażony w klawiaturę do wpisywania numeru rejestracyjnego oraz posiadać możliwość pobrania darmowego biletu, który na podstawie wpisania numeru rejestracyjnego upoważnia do darmowego parkowania do 15 min.*

76. W punkcie 15c dotyczącym ładowarek Organizator informuje, że dostępna jest moc 22 kW. Prosimy o dokładne wskazanie miejsca przyłącza. Czy jeśli przyłączy jest w innym miejscu niż budynek niski czy Organizator dopuszcza umieszczenie ładowarek w jego pobliżu?

*Odpowiedź: Organizator na poniższym rysunku przedstawia propozycję usytuowania stacji ładowania oraz przyłącza.*



77. Czy rezygnacja w nowym projekcie z pracowniczych miejsc parkingowych zwiększy ilość płatnych miejsc? W odpowiedziach udzielanych przez Organizatora pada liczba 180 miejsc.

*Odpowiedź: Ilość płatnych miejsc parkingowych nie ulegnie zmianie. Obecnie pracownicy Organizatora, posiadający abonamenty pracownicze, parkują na ogólnodostępnych miejscach parkingowych, których ilość to 180 miejsc. W związku z rezygnacją z abonamentów pracowniczych, zwiększy się rotacja korzystania z płatnych miejsc parkingowych.*

78. W związku z dużą ilością niewyjaśnionych kwestii ponawiamy prośbę o wydłużenie terminu składania ofert do 25.07.24r.

*Odpowiedź: Organizator wyraża zgodę na zmianę terminu złożenia i otwarcia ofert na dzień 25.07.2024 roku.*



79. Czy w związku z tym, że zmianie uległ wymóg daty produkcji wyłącznie na rok 2024 i oczekiwany sprzęt musimy zamówić u producenta prosimy o zgodę na czasową instalację parkometrów nowych z datą produkcji 2022-2023 z 5 calowym monochromatycznym wyświetlaczem, z pinpadem na ekranie terminala i płatnością kartą, monetami, z płatnością blik. Czas oczekiwania na docelowy sprzęt to maksymalnie 4 miesiące.

*Odpowiedź: Organizator wyraża zgodę na zamontowanie w okresie przejściowym parkometrów z datą produkcji 2022 – 2023 pod warunkiem spełnienia wymaganych płatności. Parkometr obligatoryjnie musi zostać wyposażony w klawiaturę do wpisywania numeru rejestracyjnego.*

80. W udzielonych odpowiedziach na pytania: Dotyczy pytania nr 21 – Jeszcze raz wnosimy o wyłączenie z obecnego postępowania wykonania ładowarek elektrycznych dla min. 3 samochodów elektrycznych – z uwagi na wielokrotne podkreślanie przez zadających pytania długiego terminu wykonania całej procedury związanej z montażem ładowarek oraz w związku z tym, iż po zakończonej umowie ładowarki przechodzą na własność Organizatora. W obecnym postępowaniu instalacja oraz montaż ładowarek wielokrotnie przewyższy koszt takiej inwestycji w porównaniu do oddzielnego postępowania zorganizowanego przez Organizatora, a ma to wpływ na wysokość zaproponowanego czynszu dzierżawnego. W związku z powyższym wnosimy o wyłączenie z obecnego postępowania wykonania instalacji ładowarek do samochodów elektrycznych.

*Odpowiedź: Organizator nie wyłącza z postępowania przetargowego wykonanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych.*

81. W przypadku braku zgody na wyłączenie z przetargu instalacji ładowarek elektrycznych wnosimy o to aby:

a) Dla stacji ładowania pojazdów umowa trwała minimum 10 lat

*Odpowiedź: Organizator podtrzymuje zapisy RPPO i odpowiedzi na pytania.*

b) Stacje ładowania pojazdów nie przechodziły na własność Zamawiającego.

*Odpowiedź: Organizator podtrzymuje zapisy RPPO.*

82. W udzielonych odpowiedziach na pytania: Dotyczy pytania nr 8 prosimy o określenie dokładnych wymiarów usunięcia skarpy na obszarze od strony budynku mieszkalnego tak aby wszyscy oferenci mogli kalkulować takie same koszty. Czyli na jaką głębokość i szerokość ma być usunięta w/w skarpa.

*Odpowiedź: Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej Organizator dokładnie wskazał obszar objęty zmianami.*

83. W udzielonych odpowiedziach na pytania: Dotyczy pytania nr 58 Prosimy o podanie dokładnych wymiarów naprawy ubytków w nawierzchni betonowej między innymi głębokość na jaką mają być wykonana skuteczna naprawa – dane takie niezbędne są do jednakowej kalkulacji przez wszystkich oferentów.

*Odpowiedź: Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej Organizator dokładnie wskazał obszar objęty zmianami. Naprawa ubytków nawierzchni betonowej przy niskim Pawilonie Łózkowym wykonana ma zostać w pozycji równej z przylegającym tam asfalem.*

84. Wymagacie Państwo ekokratę do 3,5 t – proszę o odpowiedź, że w wyniku eksploatacji zostanie połamana lub popękana zastosowana ekokrata nie będzie ona podlegała wymianie na nową.

*Odpowiedź: Organizator wyjaśnia, że przez cały okres trwania umowy utrzymanie infrastruktury leży po stronie Dzierżawcy.*

85. W odpowiedziach zawarta jest informacja, że jest dostępna moc 22kW dla stanowisk ładowarek, a nie ma żadnej instalacji, przyłączy wykonanych. Prosimy o odpowiedź na jakiej postawie zapewniacie Państwo o dostępnej mocy oraz prosimy o wskazanie miejsca z jakiego należy wyprowadzić kabel do docelowej lokalizacji ładowarek.



*Odpowiedź: Odpowiedz zawarta w Pytaniu nr 76. Dostępna moc określona została jako prognozowana dopuszczalna moc, która będzie zapewniała prawidłową pracę odbiorów w/w obwodów elektrycznych.*

86. Prosimy o wskazanie dokładnego metrażu terenu, gdzie ma być wykonana kratka ażurowa lub ekokratka czyli o podanie dokładnej szerokości tego utwardzenia i długości – potrzebne takie dane są wszystkim Oferentom celem przygotowania dokładnej kalkulacji.

*Odpowiedź: Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej Organizator dokładnie wskazał obszar objęty zmianami.*

Dyrektor  
ds. Administracyjno-Technicznych

Grzegorz Pazik

Katarzyna Białkowska-Andrzejewska

Radca Prawny  
Nr rej. Gd. 1436