

Lubuski Urząd Wojewódzki
w Gorzowie Wlkp.
ul. Jagiellończyka 8
66-400 Gorzów Wlkp.

BL-IX.272.2.2021

ODPOWIEDZI NA PYTANIA

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa wielopoziomowego parkingu przy Lubuskim Urzędzie Wojewódzkim w Gorzowie Wlkp. w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”

W odpowiedzi na pytanie dotyczące treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) Zamawiający działając na podstawie art. 284 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych przekazuje następujące odpowiedzi:

Pytanie 1

Załącznik nr 2 do SWZ – program funkcjonalno-użytkowy (dalej: „PFU”)

Wnosimy o uzupełnienie pkt 1.1 PFU o sformułowanie: „W przypadku uznania przez właściwy organ, że parking w całości naziemny, otwarty nie wpisuje się w postanowienia Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczące „budynku wielokondygnacyjnego parkingu o ścianach bocznych-pełnych”, taka sytuacja stanowić będzie Przypadek Kompensacyjny w zakresie przedłużenia stosownych terminów umownych lub Rekompensaty”.

Uzasadnienie:

W ramach poprzednich wniosków o zmianę SWZ zadano pytanie o treści:

Wnosimy o wyjaśnienie pkt 1.1 PFU:

„parking w całości naziemny, otwarty” jest w sprzeczności z zapisami Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: „budynek wielokondygnacyjnego parkingu o ścianach bocznych-pełnych”.

W ocenie Wnioskodawcy konieczne jest doprecyzowanie, jaki rodzaj ścian budynku uwzględnić ma Partner Prywatny (tj. zamknięte, otwarte), wychodząc z założenia, że przedstawione w PFU wizualizację nie obrazują jednoznacznie sposobu wykonania. Podmiot Publiczny udzielił następującej odpowiedzi:

Obiekt obudowany jest ścianami, w których zlokalizowane są otwory spełniające funkcję wentylacyjną (przewietrzanie) zabezpieczone żaluzjami w celu osłonięcia parkujących pojazdów przed widokiem z okien sąsiadujących z parkingiem budynków biurowych. Cytowany zapis znajduje się w punkcie dotyczącym warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu publicznego (w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego) a rozwiązania przedstawione w projekcie koncepcyjnym wypełniają intencję zapisu.

Pomimo faktu, że w ocenie Podmiotu Publicznego „rozwiązania przedstawione w projekcie koncepcyjnym wypełniają intencję zapisu”, nie jest przesądzone, czy do

podobnej konkluzji dojdzie właściwy organ administracji – w takim scenariuszu ta sytuacja powinna być traktowana jako Przypadek Kompensacyjny skutkujący przedłużeniem stosownych terminów lub Rekompensaty (w innym przypadku dalsze wdrażanie projektu na warunkach wskazanych w ofercie może okazać się niemożliwe).

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny przychyliła się do wniosku Partnera Prywatnego i dokona zmiany w tym zakresie.

Pytanie 2

Zgodnie z § 278. warunków technicznych (wyjścia ewakuacyjne garażu): „1. Ze strefy pożarowej garażu, która posiada więcej niż 25 stanowisk postojowych i nie jest wyposażona w instalację wentylacji oddymiającej lub ma powierzchnię przekraczającą 1500 m², należy zapewnić co najmniej dwa wyjścia ewakuacyjne, przy czym jednym z tych wyjść może być wjazd lub wyjazd”.

Zgodnie z częścią rysunkową PFU, zaprojektowano tylko jedna klatkę schodową (z jednym wyjściem ewakuacyjnym). Czy dla takiego rozwiązania uzyskano odstępstwo od obowiązujących warunków technicznych? Jeśli tak, to prosimy o udostępnienie stosownej dokumentacji.

Uzasadnienie:

W przypadku strefy pożarowej garażu obejmującej więcej niż dwie kondygnacje wyjścia ewakuacyjne należy zapewnić na poziomie każdej kondygnacji. Długość przejścia od stanowiska postojowego do najbliższego wyjścia ewakuacyjnego nie może przekraczać “w garażu otwartym - 60 m”.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny nie dysponuje odstępstwem od § 278 Warunków technicznych. W celu rozwiązania wskazanego w pytaniu problemu zaleca się zaprojektowanie przez Partnera Prywatnego wymaganej przepisami ilości wyjść ewakuacyjnych.

W przypadku braku możliwości spełnienia ww. wymagania zastosować rozwiązania zamiennie, wskazane na podstawie opracowanej ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo — rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych i uzgodnionych z Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej.

Pytanie 3

Zgodnie z częścią rysunkową PFU, na elewacji południowej parkingu wielopoziomowego zaprojektowano ścianę otwartą w odległości mniejszej niż 8 metrów od budynku siedziby Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego. Takie rozwiązanie nie spełnia przepisów związanych z usytuowaniem budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe § 271 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Prosimy o informację, czy uzyskano odstępstwo od warunków technicznych w zakresie §271 warunków technicznych.

Uzasadnienie:

W ocenie Wnioskodawcy, aby realizacja budynku parkingu wielopoziomowego w

zapropionowanej odległości od siedziby LUW była możliwa , należy albo dysponować odstępstwem od warunków technicznych, albo, ścianę południową budynku należy wykonać jako pełną.

Odpowiedź:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) budynek LUW sklasyfikowany jako ZL III (ZL I) powinien posiadać klasę odporności ogniowej „B”, a budynek „łącznika” (jeśli potraktujemy go jako oddzielny obiekt) klasę odporności ogniowej „B” lub „C”.

Wymagania dla wymienionych elementów budynku zgodnie z § 216 ust. 1 powinny wynosić:

- dla ścian zewnętrznych („B”) EI 60
- dla przekrycia dachu („B”) RE 30
- dla ścian zewnętrznych („C”) EI 30
- dla przekrycia dachu („C”) RE 15

Należy przyjąć, że skoro obiekt po remoncie (przebudowie) został dopuszczony do użytkowania spełnia wymagania określone w rozporządzeniu.

Natomiast projektowany budynek parkingu powinien posiadać klasę odporności ogniowej „C”.

Wymagania dla wymienionych elementów budynku zgodnie z § 216 ust. 1 powinny wynosić:

- dla ścian zewnętrznych („C”) EI 30
- dla przekrycia dachu („C”) RE 15

§ 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) dotyczy „odległości między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mającymi na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli”, co w tej sytuacji nie ma zastosowania.

Gabaryty zewnętrzne obiektu będą wynikały z przyjętych rozwiązań projektowych (funkcjonalnych i konstrukcyjnych) zaproponowanych przez projektanta, a jego lokalizacja będzie uwzględniała wymagania wynikające z obowiązujących przepisów i udzielonej zgody na odstępstwo, udostępnionej oferentom.

Projektant sprawdzi (w trakcie projektowania) zgodność mapy ze stanem faktycznym.

Pytanie 4

Załącznik nr 3 do SWZ – projektowane postanowienia umowy (dalej: „Umowa”)

Wnosimy o wyjaśnienie pkt 1.20. i 1.43. Umowy.

Uzasadnienie:

W ramach poprzednich wniosków o zmianę SWZ zadano pytanie o treści:

Wnosimy o wyjaśnienie pkt 1.20. i 1.43. Umowy: 1.20. Dostępność Obszaru Oddziaływania – należy przez to rozumieć utrzymanie w pełni niezakłóconego dostępu Partnera Prywatnego i Użytkowników do Obszaru Oddziaływania (w tym dróg dojazdowych znajdujących się w Obszarze Oddziaływania, w tym na jego

granicach) w celu należytego wykonywania Robót Budowlanych, Eksploatacji oraz korzystania z Parkingu przez Użytkowników; 1.43.Obszar Oddziaływania – należy przez to rozumieć działki sąsiadujące i pozostające w funkcjonalnym związku z Nieruchomością, przez które przebiega dojazd do Parkingu dla Użytkowników, określony w Załączniku nr 8 do Umowy.

Uzasadnienie:

W ocenie Wnioskodawcy oba w/w pojęcia nie są wykorzystane w Umowie – uprzejma prośba o wyjaśnienie. Jednocześnie, w ocenie Wnioskodawcy jakiegokolwiek ograniczenie w dostępie do Obszaru Oddziaływania powinno stanowić Przypadek Kompensacyjny. Jednocześnie, w ramach Umowy Podmiot Publiczny powinien złożyć oświadczenie, że Podmiot Publiczny nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Parkingu (w innym przypadku również powinno to stanowić Przypadek Kompensacyjny).

Podmiot Publiczny udzielił następującej odpowiedzi:

Obecny model wynagradzania nie powoduje konieczności wprowadzania zaproponowanych klauzul. Podmiot Publiczny nie przychylił się do wniosku Partnera Prywatnego i pozostawia w/w zapis w dotychczasowej formie.

Nie sposób zgodzić się z tezą Podmiotu Publicznego jakoby obecny model wynagradzania nie powodował konieczności wprowadzania zaproponowanych klauzul. Jest to podyktowane faktem, że Partner Prywatny będzie w związku z Eksploatacją Parkingu pobierał Przychody, których wysokość ma kluczowe znaczenie dla modelu finansowego projektu oraz zaproponowaną w ofercie wysokość Wynagrodzenia. Przygotowując ofertę Partner Prywatny nie zakłada prowadzenia przez Partnera Publicznego działalności konkurencyjnej i rozpoczęcie takiej działalności na Etapie Eksploatacji będzie miało negatywny wpływ na wysokość Przychodów, a zatem na całościową opłacalność projektu. W konsekwencji ponawiamy wniosek rozszerzenie Przypadków Kompensacyjnych o występowanie jakichkolwiek ograniczeń w dostępie do Obszaru Oddziaływania oraz złożenie oświadczenia, że Podmiot Publiczny nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Parkingu (w innym przypadku również powinno to stanowić Przypadek Kompensacyjny). Zwracamy jednocześnie uwagę, że definicja Wynagrodzenia brzmi w następujący sposób: wynagrodzenie Partnera Prywatnego za realizację Umowy, którego wysokość ustalana jest zgodnie z pkt 12 Umowy, **z uwzględnieniem Przychodów osiągniętych przez Partnera Prywatnego na Etapie Eksploatacji**. W konsekwencji wysokość pobieranych Przychodów w bezpośredni sposób ma wpływ na wysokość Wynagrodzenia – z tego też względu w/w zmiany Umowy w ocenie Wnioskodawcy są niezbędne dla prawidłowego i efektywnego skalkulowania cen składanych przez potencjalnych partnerów prywatnych ofert.

Odpowiedź:

Pojęcie „Obszar Oddziaływania” jest wykorzystywane w tytule załącznika nr 8. Wprowadzono zobowiązanie w pkt 3.4.12 oraz przypadek kompensacyjny w pkt 9.1.11

Pytanie 5

Wnosimy o zmianę pkt 1.59 Umowy z:

Prawo – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące na terenie Polski, przepisy prawa Rzeczypospolitej Polskiej oraz Unii Europejskiej, w tym przepisy prawa miejscowego mogące mieć Budowa wielopoziomowego parkingu przy budynku Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. str. 11 zastosowanie przy realizacji lub w związku z realizacją postanowień Umowy.

Na:

Prawo – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące na terenie Polski, w terminie składania ofert w Postępowaniu, przepisy prawa Rzeczypospolitej Polskiej oraz Unii Europejskiej, w tym przepisy prawa miejscowego mogące mieć Budowa wielopoziomowego parkingu przy budynku Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. str. 11 zastosowanie przy realizacji lub w związku z realizacją postanowień Umowy.

Uzasadnienie:

Podmiot Publiczny w ramach ostatecznych odpowiedzi na pytania do SWZ dokonał modyfikacji definicji Prawa, w ramach której usunął z niej fragment „w terminie składania ofert w Postępowaniu”. Przedmiotowa zmiana (o którą nie wnosił żaden z potencjalnych partnerów prywatnych) może powodować niepotrzebne wątpliwości związane z ryzykiem legislacyjnym w projekcie, a w konsekwencji wnosimy o przywrócenie w/w fragmentu (vide tiret drugi w ramach pkt 1.30 Umowy).

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny nie jest w stanie zidentyfikować na podstawie treści pytania ryzyk wskazywanych przez Partnera Prywatnego. Jednocześnie wskazuje na definicję Zmiany Prawa, która jednoznacznie wskazuje na termin składania ofert jako datę odniesienia przy zmianach Prawa.

Tym samym Podmiot Publiczny nie uwzględnia wniosku Partnera Prywatnego i pozostawia zapis w dotychczasowej formie.

Pytanie 6

Wnosimy o zmianę pkt 3.4.11. Umowy z:

Podmiot Publiczny uzgodni z sąsiadami Parkingu (Urząd Skarbowy, Poczta Polska, Sanepid) ograniczenia w użytkowaniu Parkingu i dróg dojazdowych, związanych z organizacją Terenu Budowy.

Na:

Podmiot Publiczny uzgodni w terminie maksymalnie 3 miesięcy od Dnia Zawarcia Umowy z sąsiadami Parkingu (stosownymi podmiotami zajmującymi budynki: Urząd Skarbowy, Urząd Poczty Gorzów Wielkopolski 1, Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna zgodnie z nazewnictwem stosowanym w załączniku nr 8 do Umowy pn. Obszar Oddziaływania (rysunek nr 2, str. 2) ograniczenia w użytkowaniu Parkingu i dróg dojazdowych, związanych z organizacją Terenu Budowy. Brak dokonania jakiegokolwiek z w/w uzgodnień lub uzgodnienie ograniczeń związanych z organizacją Terenu Budowy powodujących konieczność poniesienia przez Partnera Prywatnego wydatków w kwocie przekraczającej 5000 zł stanowić będzie Przypadek Kompensacyjny w zakresie przedłużenia terminów wynikających z Umowy lub Rekompensaty.

Uzasadnienie:

Podmiot Publiczny w ramach ostatnich odpowiedzi na pytania do SWZ wprowadził pkt 3.4.11. do Umowy. Niemniej jednak niezbędne jest wskazanie terminu na zrealizowanie przedmiotowych zobowiązań i konsekwencji ewentualnego niezrealizowania przedmiotowych zobowiązań. Jednocześnie, przedmiotowe uzgodnienia powinny się w ocenie Wnioskodawcy tyczyć wszystkich stosownych podmiotów zajmujących budynki: Urząd Skarbowy, Urząd Pocztowy Gorzów Wielkopolski 1, Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna (bądź ich upoważnionych do reprezentacji przedstawicieli).

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny przychyliła się do wniosku Partnera Prywatnego i dokona zmiany w tym zakresie (poprzez modyfikację pkt 3.4.12 oraz dodanie pkt 9.1.12).

Pytanie 7

Wnosimy o wyjaśnienie pkt 5.12 Umowy.

Uzasadnienie:

Zgodnie z pkt 5.12 Umowy, podatek od nieruchomości w zakresie Nieruchomości obciąża Partnera Prywatnego. Zgodnie z odpowiedziami Podmiotu Publicznego, Partner Prywatny będzie płatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie obszaru objętego umową o PPP, tj. na którym znajduje się parking wielopoziomowy, parking naziemny oraz parking przed budynkiem LUW, które zostały oznaczone w załączniku nr 8 symbolami P-5, P-6 oraz P-7. Prosimy zatem o potwierdzenie, że Partner Prywatny będzie bezpośrednio opłacał podatek od nieruchomości na właściwe konto Urzędu Skarbowego (i nie będzie ta kwestia miała znaczenia biorąc pod uwagę wysokość przepływów pieniężnych na linii stron Umowy – z wyjątkiem Przypadku Kompensacyjnego i Przypadku Dostosowania).

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny potwierdza, że podatek od nieruchomości będzie uiszczany zgodnie z przepisami prawa bezpośrednio przez Partnera Prywatnego.

Pytanie 8

Wnosimy o wyjaśnienie i uzupełnienie pkt 9.1. Umowy.

Uzasadnienie:

Zgodnie z pkt 9.1.10 Umowy, Przypadkiem Kompensacyjnym jest przypadek opisany w pkt 17.9. Brak jest jednak konsekwencji wystąpienia Przypadku Kompensacyjnego w tym zakresie – prosimy o wyjaśnienie, jak będą one ustrukturyzowane.

Jednocześnie, w ocenie Wnioskodawcy niezbędne jest uzupełnienie katalogu Przypadków Kompensacyjnych o:

- I. ograniczenie Dostępności Obszaru Oddziaływania – w zakresie zmiany terminów i Rekompensaty;
- II. zmiany w zakresie wymagań lub Prawa dotyczących elektromobilności – w zakresie zmiany terminów i Rekompensaty;
- III. zmiany w zakresie dostępności lub wykorzystywania samochodów (w szczególności spalinowych) – w zakresie zmiany terminów i Rekompensaty;
- IV. rozwinięcie usług typu e-Urząd mających wpływ na funkcjonowanie Parkingu – w zakresie zmiany terminów i Rekompensaty;

- V. prowadzenie działalności konkurencyjnej do Parkingu na Obszarze
Oddziaływania – w zakresie zmiany terminów i Rekompensaty.

Wyżej wskazane elementy są de facto niewycenialne na dzień składania ofert przez potencjalnych partnerów prywatnych, a mogą mieć kluczowe znaczenie dla możliwości czerpania Przychodów w długoletnim okresie Eksploatacji. Brak ich wprowadzenia może w niepożądany sposób przełożyć się na podrożenie ofert w części tzw. opłaty za dostępność (potencjalni partnerzy prywatni będą zmuszeni kalkulować w opłacie za dostępność potencjalne spadki Przychodów związane z w/w okolicznościami).

Odpowiedź:

Wprowadzono propozycje zmian w zakresie katalogu przypadków kompensacyjnych.

Pytanie 9

Wnosimy o wyjaśnienie pkt 16 Umowy.

Uzasadnienie:

W ramach poprzednich wniosków o zmianę SWZ zadano pytanie o treści:
Prosimy o wyjaśnienie, jaką funkcję spełnia zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, skoro kary umowne w pierwszej kolejności są potrącane z Wynagrodzeniem.
Podmiot Publiczny udzielił następującej odpowiedzi:

Wyjaśniamy, że zabezpieczenie należytego wykonania stanowi formę zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego.

Skoro w ramach Umowy brak jest bezpośrednich mechanizmów faktycznego wykorzystania Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy (która to kreuje przy tym inne formy zabezpieczenia roszczeń Podmiotu Publicznego – w szczególności z uwagi na możliwość potrącania wynagrodzenia czy możliwość odstąpienia lub wypowiedzenia Umowy z uwagi na przekroczenie określonych limitów kar umownych) zwracamy się z wnioskiem o rozważenie usunięcia wymogu jego wniesienia. Takie rozwiązanie z pewnością wywarłoby korzystny efekt w ramach modelu finansowego Przedsięwzięcia.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny nie uwzględnia wniosku Partnera Prywatnego i pozostawia zapis w dotychczasowej formie. W niniejszym postępowaniu Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy wnoszone jest wyłącznie na okres realizacji prac projektowych oraz trwania robót budowlanych. W tym okresie brak jest możliwości dokonywania ewentualnych potrąceń.

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy służy do pokrycia roszczeń Podmiotu Publicznego względem Partnera Prywatnego wynikających z Umowy, a zwłaszcza z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej i kar umownych.

Zgodnie z treścią umowy Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy Podmiot Publiczny zwróci Partnerowi Prywatnemu całość wniesionego ZNWU w terminie 30 dni kalendarzowych po Dacie Zakończenia Budowy.

Pytanie 10

Załącznik nr 6 – Standardy Eksploatacji (dalej: „**Standardy**”)

Wnosimy o wyjaśnienie pkt 1.2 oraz 1.3.3. Standardów.

Uzasadnienie:

Zgodnie z pkt 1.2. Standardów, *Partner Prywatny przez cały Etap Eksploatacji udostępni na wyłączone potrzeby Podmiotu Publicznego miejsca postojowe na parkingu wielopoziomowym (Miejsca Postojowe LUW)*. Zgodnie zaś z pkt 1.3.3, *Partner Prywatny przez cały Etap Eksploatacji udostępni na wyłączone potrzeby Podmiotu Publicznego miejsca postojowe na parkingu wielopoziomowym (Miejsca Postojowe LUW)*. W ocenie Wnioskodawcy te dwa postanowienia stoją ze sobą w sprzeczności i należy je ujednoczyć (np. poprzez usunięcie pkt 1.3.3. skoro i tak zgodnie z pkt 1.2. Miejsca Postojowe LUW są udostępniane na wyłączone potrzeby Podmiotu Publicznego).

Odpowiedź:

Miejsca Postojowe LUW są udostępniane na wyłączone potrzeby LUW. Dla uniknięcia wątpliwości Usunięto pkt 1.3.3. Załącznika nr 6.

Pytanie 11

Wnosimy o wyjaśnienie pkt 4.2.5. Standardów.

Uzasadnienie:

Zgodnie z pkt 4.2.5. Standardów, *Podmiot Publiczny wymaga sprzątnięcia śniegu na terenie Parkingu oraz na dojazdach i dojeżdżalniach, utrzymania drożnych odpływów wody opadowej - na bieżąco; utrzymania w należyłym stanie dachu w okresie zimowym – tzn. usuwania nadmiaru śniegu zagrażającego konstrukcji, oczyszczania ciągów komunikacyjnych w przypadku ich oblodzenia.*

Wnosimy o precyzyjne wskazanie, które dojazdy i dojeżdżalnie w ramach Nieruchomości są objęte przedmiotowym obowiązkiem (np. poprzez ich oznaczenia na mapach w ramach Załącznika nr 8 do Umowy – Obszar Oddziaływania).

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny uściśla wymóg sprzątnięcia śniegu do odległości 1 metra od granicy powierzchni zabudowy budynku oraz do przecięcia się wjazdu lub wyjazdu i wejścia/wyjścia do i z parkingu z drogami wewnętrznymi posesji, natomiast w przypadku utrzymania drożnych odpływów wody opadowej - do najbliższej studzienki kanalizacyjnej.

Pytanie 12

Wnosimy o zmianę pkt 5.5.6. i 5.5.7 Standardów poprzez ich połączenie (kwestia edytorska – tekst został „ucięty” na dwa podpunkty) oraz zmianę ujednoczonego pkt 5.5.6 z:

utrzymania czystości w zakresie opróżniania śmietników, zachowania czystości powierzchni pionowych i poziomych, zachowania czystości ciągów komunikacyjnych i pomieszczeń technicznych oraz ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Na:

utrzymania czystości w zakresie opróżniania śmietników, zachowania czystości powierzchni pionowych i poziomych, zachowania czystości ciągów komunikacyjnych i pomieszczeń technicznych (zgodnie z zasadami rynkowymi) oraz

ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

Uzasadnienie:

Kwestia czystości ma stricte subiektywny charakter i konieczność jej zapewnienie należy odnieść do jakiegoś obiektywnego miernika – proponujemy sprecyzowanie, że musi być zachowana w odniesieniu do obowiązujących zasad rynkowych.

Odpowiedź:

Wprowadzono zmianę w Załączniku nr 6 do Umowy.

Pytanie 13

Wnioskodawca wnosi o doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie 12:

„Szczegóły dotyczące chodnika zostały opisane w części graficznej PFU, w szczególności rys. A-01”.

Uzasadnienie:

Zdaniem Wnioskodawcy wskazany przez Zamawiającego Rysunek A-01 nie określa miejsca, gdzie należy wykonać chodnik. Dlatego też, wnosimy o wskazanie konkretnego miejsca, do którego ma prowadzić chodnik od wejścia dla użytkowników parkingu wielopoziomowego poprzez słowne doprecyzowanie oraz oznaczenie na rysunku.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisem pkt 4.2 PFU:

„Dokumentacja Projektowa powinna uwzględniać następujące założenia Podmiotu Publicznego:

(...)

- Wymagane jest przejście piesze (chodnik) prowadzący od budynku Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego do wejścia dla użytkowników do parkingu wielopoziomowego”.

Tzn. od wejścia głównego LUW.

Pytanie 14

Wnioskodawca wnosi o doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie 16:

„Raport do decyzji środowiskowej został przekazany do Urzędu Miasta GW w dniu 11.07.2022 r. w celu uzyskania decyzji - czas na uzyskanie decyzji to około 3- 4 miesiące od momentu złożenia. Urząd Miasta GW przekazał pismo do zaopiniowania warunków do Wód Polskich i RDOŚ”.

Uzasadnienie:

Wnosimy o udostępnienie Raportu do Decyzji Środowiskowej oraz zaktualizowanie Raportu w załączniku nr. 9. Ponadto wnosimy o załączenie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, jak i całego wniosku o wydanie Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach.

Odpowiedź:

Zgodnie z pismem, działającego w imieniu Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, Kierownika Referatu Ochrony Środowiska w Urzędzie Miasta w Gorzowie Wlkp., Pana Łukasza Klimowicza, z dnia 3 października 2022 r., zgromadzony został materiał dowodowy w postępowaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą "Budowa wielopoziomowego parkingu przy Lubuskim Urzędzie Wojewódzkim w Gorzowie Wielkopolskim...." Przed wydaniem decyzji stronom przysługuje prawo zapoznania się

oraz wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów w terminie do dnia 25 października 2022 r.

Na stronie prowadzonego postępowania został zamieszczony Raport do Decyzji Środowiskowej, Karta Informacyjna Przedsięwzięcia oraz wniosek o wydanie Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach.

Pytanie 15

Wnioskodawca wnosi o doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie 20:

„Dla obecnego Parkingu kanalizacja deszczowa została ustalona i jest sprawna”.

Uzasadnienie:

Zdaniem Wnioskodawcy, Podmiot Publiczny nie odpowiedział w sposób wyczerpujący na wnioskowane pytanie. Wobec tego, wnosimy o doprecyzowanie odpowiedzi poprzez udostępnienie warunków technicznych usunięcia kolizji istniejącej instalacji deszczowej oraz warunków technicznych włączenia do kanalizacji deszczowej parkingu wielopoziomowego i terenowego (moduł nr 2) po ich wybudowaniu

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny nie posiada warunków usunięcia kolizji istniejącej instalacji deszczowej oraz warunków technicznych włączenia do kanalizacji deszczowej parkingu wielopoziomowego i terenowego (moduł nr 2) po ich wybudowaniu. O warunki likwidacji wystąpi Partner Prywatny.

Pytanie 16

Wnioskodawca wnosi o doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie 21:

„Warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny zostały udostępnione na stronie BIP Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w dokumencie pod linkiem <https://bip.lubuskie.uw.gov.pl/download/dokumenty-podmiotupublicznego,21482.zip>”

Uzasadnienie:

Zamawiający udostępnił warunki usunięcia kolizji, natomiast brakuje warunków przyłączeniowych dla mającego powstać parkingu wielopoziomowego, stąd Wnioskodawca wnioskuje o ich udostępnienie.

Odpowiedź:

Nie wydano warunków przyłączenia dla budowanego parkingu. O warunki przyłączenia do sieci energetycznej wystąpi Partner Prywatny .

Pytanie 17

Wnioskodawca wnosi o doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie 22:

„*Na Nieruchomości występują sieci teletechniczne podziemne które należy usunąć ze względu na kolizję z nowoprojektowanym obiektem. Udostępnienie wyżej wymienionych dokumentów jest niezbędne do rzetelnego oszacowania kosztów i realizacji tego zadania*”.

Uzasadnienie:

Wnosimy o doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie 22 poprzez wskazanie zgodnie z wiedzą Podmiotu Publicznego, jacy operatorzy teletechniczni mają swoje instalacje na terenie Nieruchomości w miejscu budowy parkingu wielopoziomowego i parkingu

naziemnego (moduł nr 2).

Odpowiedź:

Po dokonaniu przeglądu 4 studzienek teletechnicznych znajdujących się na terenie i wokół planowanego parkingu, których trasy kable przecinają planowane miejsce budowy odczytano następujące podmioty:

- LUW,
- Multimedia Polska,
- PWSZ Gorzów Wlkp.

W/w nazwy odczytano z kartek informacyjnych zamieszczonych na przewodach. W studzienkach znajdują się też nieopisane kable.

Szczegółowe informacje zostały określone w dokumencie „inwentaryzacja studzienek teleinformatycznych”

Pytanie 18

Pytanie Dot. Umowa pkt 1.34 Komitet Sterujący

Jakie uprawnienia, upoważnienia, kwalifikacje lub funkcje formalne muszą posiadać przedstawiciele Stron zasiadający w Komitecie Sterującym, aby nie blokować prac Komitetu i móc podejmować decyzje wiążące Strony ?

Odpowiedź:

W pkt 34.1. Umowy zostały wprowadzone wymagania posiadania umocowania do reprezentacji. Uprawnienie do działania w każdej innej kwestii związanej z realizacją umowy wynika z pkt 34.3.6. W celu doprecyzowania kwestii został dodany nowy pkt 34.8.

Pytanie 19

Pytanie Dot. Umowa §34 Komitet Sterujący

Zgodnie z odpowiedzią LUW Komitet Sterujący ma mieć 4 członków, a decyzje podejmowane będą zwykłą większością głosów, zatem jaki będzie tryb procedowania wszelkich spraw jeśli Komitet Sterujący (przy 4 członkach) nie uzyska wymaganej większości głosów ?

Czy za każdym razem będzie stosowana Procedura Rozwiązywania Sporów trwająca w przewidzianych w wg §35 Umowy okolicznościach do 120 dni (90+30 dni) ?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny potwierdza wskazane rozumienie Umowy. Jednocześnie wskazujemy, że intencją tych klauzul jest również nieprzedłużanie procesu decyzyjnego w przypadku niedojścia do porozumienia w ramach Komitetu Sterującego, zaś wskazane terminy są terminami maksymalnymi. Dla usprawnienia prac w zakresie rozstrzygania sporów wprowadzono również możliwość skorzystania z mediacji w miejsce negocjacji lub Komisji Rozjemczej (za zgodą obu stron).

Pytanie 20

Pytanie Dot. Umowa §35 Procedura Rozwiązywania Sporów

Wnosimy o skrócenie terminów zapisanych w Procedurze Rozstrzygania Sporów z 90 dni do 30 dni od rozpoczęcia negocjacji; a także skrócenie z 30 dni do 14 dni na powołanie Komisji Rozjemczej i Rozstrzygnięcie sporu.

Zaproponowane przez Partnera Publicznego w Umowie terminy (120 dni) sparaliżować mogą proces decyzyjny, przy równowadze głosów 2:2 w Komitecie Sterującym.

Odpowiedź:

Wskazane terminy zostały skrócone. Zmodyfikowany został § 35 Umowy w celu umożliwienia zastąpienia negocjacji/KR trybem mediacyjnym za zgodą obu stron.

Pytanie 21

Pytanie Załącznik nr 6 – Standardy Eksploatacji, pkt 1.10

Ponawiamy pytanie – bowiem dokonana zmiana Załącznika nr 6 przez LUW dotyczy zmiany terminu z 30 dni do 3 miesięcy, jednak sam opis w pkt 1.10.1. lit. (i) to powielenie zakresu i nazw z początku tego samego zdania bez wyjaśnienia i odpowiedzi na nasze pytanie - zasady prawidłowego użytkowania są w Instrukcji Użytkowania; a opis w lit. (ii) to Eksploatacja Parkingu, w tym Standard Eksploatacji – również jak na początku tego samego zdania. To powielanie, a nie wyjaśnienie.

Dlatego jeśli Partner Publiczny nie jest w stanie precyzyjnie określić „wytucznych i zaleceń na rzecz Użytkowników”, to wnosimy o wykreślenie tej części, jak poniżej:

„ 1.10.1. Instrukcję Użytkowania i Eksploatacji Parkingu, zgodną z przepisami Prawa, Umową, w tym Standardami Eksploatacji oraz PFU ~~obejmującą wytyczne i zalecenia na rzecz Użytkowników, obejmującą (i) zasady prawidłowego użytkowania Parkingu oraz bieżącej eksploatacji jego elementów oraz (ii) ogólny harmonogram działań monitorujących i przeglądów technicznych poszczególnych elementów Parkingu~~ oraz 1.10.2. Regulamin Użytkowania Parkingu. „

Odpowiedź:

Wytyczne i zalecenia na rzecz Użytkowników są opracowaniem, które jest zobowiązany przygotować Partner Prywatny. Opracowanie to musi zawierać elementy wskazane w treści umowy.

Tym samym Podmiot Publiczny nie uwzględnia wniosku Partnera Prywatnego i pozostawia zapis w dotychczasowej formie.

Pytanie 22

Pytanie Załącznik nr 6 – Standardy Eksploatacji, pkt 1.11

Jaki będzie tryb akceptacji lub odrzucenia dokumentów jeśli Komitet Sterujący (przy 4 członkach) nie uzyska wymaganej zwykłej większości głosów ?

Odpowiedź:

Tak, jak w odp. Na pytanie nr 19

Pytanie 23

Partner Prywatny ponosi ryzyko inwestycyjne, eksploatacyjne i popytowe w trakcie trwania Umowy dlatego pytamy – Czy Partner Prywatny może samodzielnie decydować o katalogu (liście) wszystkich oferowanych na parkingu usług z zachowaniem norm prawa i przedmiotu działalności ?

Wnosimy o prostą odpowiedź: [TAK/NIE].

Odpowiedź:

Lista i cennik usług podlega akceptacjom zgodnie z pkt 1.14 i n. Załącznika nr 6 do Umowy.

Pytanie 24

Pytanie ogólne

Partner Prywatny ponosi ryzyko inwestycyjne, eksploatacyjne i popytowe w trakcie trwania Umowy dlatego pytamy – Czy Partner Prywatny może samodzielnie decydować o cenach wszystkich oferowanych na parkingu usług ?

Wnosimy o prostą odpowiedź: [TAK/NIE].

Odpowiedź:

Lista i cennik usług podlega akceptacjom zgodnie z pkt 1.14 i n. Załącznika nr 6 do Umowy.

Pytanie 25

Prosimy o podanie klasy pożarowej zewnętrznej ściany budynku LUW od strony projektowanego garażu i, w przypadku klasy E, określenie procentu ściany wykonanej w tej klasie.

Jeżeli ściana zewnętrzna LUW od strony projektowanego garażu jest w części lub w całości wykonana w klasie E wówczas (w związku z par. 271 ust. 4 i 5) odległość między budynkami powinna wynosić co najmniej 12m lub więcej.

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny udostępnia na stronie prowadzonego postępowania rysunek elewacji budynku LUW i opis do projektu z parametrami materiałów „Elewacja budynku LUW”.

Pytanie 26

Zgodnie z PFU na elewacjach zewnętrznych należy wykonać elementy pełne z blachy aluminiowej lub płyt elewacyjnych HPL do wysokości 1,10m nad posadzką oraz poniżej stropu na wysokość zapewniającą osłonę konstrukcji stropu (w sumie ok. 1,70m).

Przy zastosowaniu prefabrykowanego ustroju słupowo-ryglowego wysokość elementów konstrukcyjnych wymagających zastąpienia poniżej poziomu posadzki (wysokość belki razem z grubością stropu) może wynieść ok. 1,0m. Wymóg zastosowania elementu pełnego na elewacji powyżej 1,1m ponad posadzką w zestawieniu z wysokością do zastąpienia ok. 1,0m poniżej poziomu posadzki spowoduje konieczność zastosowania elewacji pełnej na wys. ok. 2,1m.

Czy Zamawiający dopuszcza wykonanie elementów pełnych na wysokość niższą niż 1,1m ponad poziomem posadzki (przy jednoczesnym zastosowaniu innych zabezpieczeń przed wypadnięciem) w sposób umożliwiający zachowanie łącznej wielkości niezamykanych otworów w ścianach zewnętrznych nie mniejszej niż 35% powierzchni ścian?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny dopuszcza rozwiązania alternatywne do zaproponowanych w koncepcji. Partner Prywatny przedłoży propozycje rozwiązań alternatywnych do akceptacji Podmiotowi Publicznemu.

Pytanie 27

Jak wiemy w trakcie umowy (25 lat) może wejść prawo nakazujące zbudowanie określonej liczby miejsc parkingowych z ładowarkami dla pojazdów elektrycznych – zatem czy całkowite koszty związane ze spełnieniem tych wymagań będą po stronie LUW ?

Odpowiedź:

Umowa zakładała poniesienie ryzyka zmian wymagań w zakresie elektromobilności przez stronę publiczną. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości wprowadzono nowy pkt 9.1.14 Umowy.

Pytanie 28

Czy jeśli podczas trwania umowy zagwarantowanie konkurencyjności parkingu będzie tego wymagało i będzie decyzja (np. na podstawie zleconej i przeprowadzonej Analizy za zgodą Komitetu Sterującego), aby doposażyć parking o dodatkowe ładowarki miejsca i eV - to czy LUW pokryje koszty Analizy, koszty projektu i wykonania przyłącza energetycznego, koszty prądu, instalacji i wyposażenia w ładowarki elektryczne w perspektywie całego okresu trwania kontraktu?

Odpowiedź:

Umowa zakładała poniesienie ryzyka zmian w zakresie elektromobilności przez stronę publiczną. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości wprowadzono nowy pkt 9.1.14 Umowy.

Pytanie 29

W nawiązaniu do odpowiedzi na pyt. 21

Na jakim etapie jest procedura związana z warunkami usunięcia kolizji i przyłączenia z Enea? Udostępniona dokumentacja dotyczy lutego br.. m.in. projekt umowy. Czy umowa została zawarta? Kto konkretnie odpowiada za usunięcia kolizji? Jakie to są koszty i jak jest/będzie to dalej procedowane?

Odpowiedź:

Wydane są wnioski o usunięcie kolizji. Umowa nie została zawarta. Za usunięcie kolizji odpowiedzialny będzie Partner Prywatny.

Pytanie 30

W nawiązaniu do odpowiedzi na pyt. 22

Z odpowiedzi wynika, że partner prywatny będzie odpowiadał za usunięcie sieci podziemnych teletechnicznych. Uważamy, że jest to ryzyko podmiotu publicznego, związane z nieruchomością. Dodatkowo prosimy o konkretne oszacowanie kosztów usunięcia kolizji, ponieważ mają one wpływ na cenę oferty i musi być określona, tym bardziej jeśli miałyby zostać poniesiona przez partnera prywatnego.

Odpowiedź:

Za usunięcie sieci podziemnych teletechnicznych będzie odpowiadał partner prywatny. Niniejsze postępowanie prowadzone jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, tym samym Podmiot Publiczny nie dysponuje szczegółowymi kosztorysami.

Pytanie 31

Uprzejmie prosimy o potwierdzenie ogólnej liczby miejsc parkingowych które są dostępne obecnie (wg naszych wyliczeń to jest ok. 440 miejsc parkingowych), ile z nich zostanie zlikwidowanych w związku z przedsięwzięciem, a ile zostanie i czy są to miejsca płatne czy bezpłatne.

Odpowiedź:

- Liczba miejsc jest informacją orientacyjną (ok.440).

- Liczba miejsc do likwidacji nie jest nam znana na dzień dzisiejszy.
- Miejsca płatne od roku 2023 w miejskiej strefie parkingowej przewidziane są wzdłuż ulicy Jagiellończyka od ulicy Kosynierów Gdyńskich do ulicy Mieszka I (parking P-3), ulica Mieszka I od ulicy Rosevelta do ulicy Bolesława Chrobrego oraz cała ulica Kosynierów Gdyńskich.
- Parkingi LUW są i będą strefą zamkniętą przez cały okres umowy PPP (parkingi P-2)
- Parkingi P-5, P-6, P- 7 będą zarządzane przez partnera prywatnego jako płatne.
- Pozostałe parkingi na dzień dzisiejszy są parkingami bezpłatnymi. P-1 (parkingi Urzędu Skarbowego + współwłaściciele), P-4 (parkingi Poczty Polskiej), P-8 (parkingi Banku PKO S.A. + Urząd Miejski + Naczelny Sąd Administracyjny).
- Ww. wymienione parkingi wskazane są na mapie (załącznik: parkingi LUW - mapa z 10.2022).

Pytanie 32

Czy parkowanie na ulicach będzie zlikwidowane?

Odpowiedź:

Dokładne liczba miejsc do likwidacji na dzień dzisiejszy nie jest nam znana.

Pytanie 33

Prosimy o podanie danych związanych z ruchem na parkingach i rotacją miejsc parkingowych: jakie jest obciążenie parkingów na ile godzin parkują użytkownicy?

Odpowiedź:

Podmiot Publiczny nie posiada takich danych.

Pytanie 34

W nawiązaniu do odpowiedzi na pyt. 33

Dalej procedura związana z innymi przychodami (pkt 1.67.1 Umowy) nie jest przewidziana w załączniku nr 6 mimo, że Państwo mieliście dokonać zmian w tym zakresie.

Odpowiedź:

Procedura ta będzie realizowana zgodnie z pkt 1.14 i n. Załącznika nr 6 do Umowy.

Pytanie 35

Prosimy o wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy odpowiedziami na pytania np. 4, 5, 100, 107, 108, 124, 130 i inne w zakresie tego czy mają czy nie mają być miejsca dla pojazdów z możliwością ładowania elektrycznego. Z niektórych odpowiedzi wynika, że nie, a z innych że tak.

Odpowiedź:

Określone przez Podmiot Publiczny miejsca parkingowe z możliwością ładowania pojazdów elektrycznych (w tym samochodów i motocykli) są zgodnie z przepisami obowiązkowe i dotyczą tylko parkingu wielopoziomowego. Na parkingu naziemnym nie ma obowiązku zapewniania miejsca do ładowania pojazdów elektrycznych.

Pytanie 36

W odniesieniu do odp. Na pytanie 139, załącznik nr 6 nie zawiera wytycznych i zaleceń na rzecz użytkowników, część zapisów w tym zakresie została usunięta.

Odpowiedź:

Miejsca parkingowe z możliwością ładowania pojazdów elektrycznych (w tym samochodów i motocykli) są obowiązkowe zgodnie z przepisami i dotyczy to tylko parkingu wielopoziomowego. Na parkingu naziemnym nie ma obowiązku zapewniania miejsca do ładowania pojazdów elektrycznych.

Pytanie 37

Skoro partner prywatny ponosi ryzyko popytu (musi wykazać w ofercie poziom % w jakim dzieli się przychodami z podmiotem publicznym) i jest odpowiedzialny za prowadzenie działalności, utrzymanie itd. parkingu, dlaczego podmiot publiczny ma prawo odmowy akceptacji opłat i to w drodze rozwiązywania sporów (pkt 1.13 zał. 6)?

Odpowiedź:

Procedura akceptacji cennika obejmuje udział Partnera Prywatnego w ramach prac Komitetu Sterującego. Pkt 1.13. stanowi potwierdzenie, że strony mają prawo skorzystać z Procedury Rozstrzygnięcia Sporów w przypadku rozbieżności.

up. DYREKTORA GENERALNEGO

Wiesława Luftman

Dyrektor Biura Obsługi Urzędu
i Rozwoju Systemów Informatycznych