

Do wiadomości wszystkich Oferentów

Dotyczy: postępowania przetargowego publicznego, pisemnego, nieograniczonego na dzierżawę zabudowanych placami składowymi nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 29.805 m², położonych przy Nabrzeżu Bułgarskim w granicach administracyjnych portu morskiego w Gdyni,

Organizator – Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. – informuje, że w przedmiotowym postępowaniu wpłynęły następujące pytania o wyjaśnienie dotyczące przedmiotu przetargu, na które Organizator udziela poniższych odpowiedzi:

Pytanie nr 1

Jakie uprawnienia i obowiązki posiada Wydierżawiający z tytułu posiadanej gwarancji udzielonej przez Wykonawcę (Strabag Sp. z o.o.), o której mowa w par. 4 pkt.6 Umowy dzierżawy?

Odpowiedź:

Uprawnienia i obowiązki Wydierżawiającego z tytułu posiadanej gwarancji określa zapis § 23 Umowy Nr 38/JR/I/2015 zawartej z Generalnym Wykonawcą - spółką „Przembud Gdańsk S.A. na budowę placu składowego, którego treść stanowi załącznik do niniejszego pisma. Gwarancja obejmuje tylko część przedmiotowej nieruchomości, której obszar został wskazany w Załączniku nr 6 do Umowy dzierżawy umieszczonej na stronie internetowej w informacjach o przedmiotowym przetargu. Informujemy, że aby nie utracić trwającej gwarancji i rękojmi, Wydierżawiający nie może realizować żadnych robót remontowych i modernizacyjnych bez zgody Gwaranta.

Jednocześnie Organizator informuje o sprostowaniu oczywistej omyłki pisarskiej w Umowie dzierżawy, która zaszła w określeniu Wykonawcy robót, udzielającym gwarancji do 30 stycznia 2022r. Zamiast „Strabag S.A.” winno być „Przembud Gdańsk S.A.”.

Pytanie nr 2

W jaki sposób oceniany będzie stan zanieczyszczenia wód basenu portowego, o którym mowa w par.7.1 na moment rozpoczęcia i zakończenia Umowy dzierżawy?

Odpowiedź:

Ocena będzie dokonywana organoleptycznie i laboratoryjnie w zależności od sytuacji i potrzeb.

Pytanie nr 3

W jaki sposób Wydierżawiający ustali odpowiedzialność Dzierżawcy w zakresie postanowień dotyczących ochrony środowiska (patrz par. 7 Umowy dzierżawy) powstałych przed rozpoczęciem Umowy dzierżawy, jak i po jej zakończeniu?

Odpowiedź:

Umowa nie zawiera zapisów w zakresie ustalania początkowych standardów jakości wody w rejonie Nabrzeża Bułgarskiego, jak również nie ma konieczności przedstawiania stanu jakości wód po zakończeniu umowy. Umowa nie odnosi się do zdarzeń przed okresem umownym i do zdarzeń po okresie umownym. Ewentualna

odpowiedzialność Dzierżawcy, w zakresie postanowień dotyczących ochrony środowiska, dotyczy okresu trwania umowy.

Pytanie nr 4

Prosimy o uzupełnienie Załącznika nr 3 do Umowy dzierżawy – protokół określający stan przedmiotu dzierżawy przywołany w par. 4 pkt. 2 Umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Wzór protokołu określający stan przedmiotu dzierżawy przywołany w par. 4 pkt. 2 Umowy dzierżawy, stanowiący jej Załącznik nr 3, został umieszczony na stronie internetowej w informacjach o przedmiotowym przetargu.

Pytanie nr 5

W jaki sposób Wyzierżawiający ustali odpowiedzialność Dzierżawcy za powstałe zdarzenia dotyczące Ochrony Środowiska określone w par. 7, 8 i 9 Umowy dzierżawy, skutkujące karami umownymi?

Odpowiedź:

Wyzierżawiający ustali odpowiedzialność Dzierżawcy za powstałe zdarzenia dotyczące Ochrony Środowiska zgodnie z zapisami Umowy.

W zakresie § 7 Umowy dzierżawy: ustalenie odpowiedzialności za zanieczyszczenie wód, zostanie ustalone na podstawie prowadzonych przez Dzierżawcę prac i podejmowanych czynności, a także w oparciu o rodzaj ładunków przewożonych przez statki (w tym również paliwa bunkrowego), z operacji przeładunkowych oraz z funkcjonowania przemysłowych instalacji przybrzeżnych.

W zakresie § 8 Umowy dzierżawy: ustalenie odpowiedzialności za uciążliwości odorowe, zostanie ustalone na podstawie § 8 ust. 1 i 2.

W zakresie § 9 Umowy dzierżawy: ustalenie odpowiedzialności za przekroczenia poziomu hałasu w środowisku: dla pory dziennej 55 dB oraz 45 dB dla pory nocnej, na granicy przedmiotu dzierżawy zostanie ustalone na podstawie § 9 ust. 2.

Pytanie nr 6

Czy Wyzierżawiający przewiduje maksymalny poziom kar umownych powstałych w związku z naruszeniami poszczególnych postanowień Umowy dzierżawy?

Odpowiedź:

Umowa dzierżawy nie określa maksymalnego poziomu kar umownych w związku z naruszeniem poszczególnych jej postanowień.

Pytanie nr 7

Z czego wynikają normy poziomu hałasu w środowisku, o którym mowa w par. 9 . 1 Umowy dzierżawy? W jaki sposób i w jakich okolicznościach dokonane zostały pomiary natężenia hałasu, o których mowa w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr RDOŚ-Gd-WOO.4211.35.9.2011.AT z dnia 27.04.2012r. w pkt II str. 5 pkt 5?

Odpowiedź:

W rejonie nabrzeża Bułgarskiego znajdują się obiekty akustycznie chronione tj. tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z uwagi na to, należy zachować ograniczenia w emisji hałasu aby normy dla tego terenu były zachowane. Wskazane normy wynikają z przepisów prawa i są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Odnosnie Decyzji RDOŚ i pytania dotyczącego pkt II str. 5 pkt 5 w brzmieniu: „Na etapie eksploatacji należy zapewnić właściwą organizację pracy w czasie remontów i napraw” należy wskazać, że zapis ten nie dotyczy sposobu i okoliczności dokonania pomiarów natężenia hałasu.

Pytanie nr 8

W jakich okolicznościach Wydzierżawiający przewiduje możliwość wzrostu wartości przedmiotu dzierżawy lub sąsiadującej infrastruktury portowej, o których mowa w paragrafie 12.1 Umowy dzierżawy?

Odpowiedź:

Realizacja inwestycji przez Wydzierżawiającego lub przez Dzierżawcę, związana z przedmiotem dzierżawy lub sąsiadującą infrastrukturą, może skutkować wzrostem wartości przedmiotu dzierżawy lub sąsiadującej infrastruktury portowej.

Pytanie nr 9

W jakich okolicznościach może wzrosnąć wartości przedmiotu dzierżawy lub sąsiadującej infrastruktury portowej, o których mowa w paragrafie 12.1 Umowy dzierżawy? Prosimy o podanie ewentualnych przykładów.

Odpowiedź:

Realizacja inwestycji związanych z przedmiotem dzierżawy lub sąsiadującą infrastrukturą, przez Wydzierżawiającego albo przez Dzierżawcę, może skutkować wzrostem wartości przedmiotu dzierżawy lub sąsiadującej infrastruktury portowej.

Pytanie nr 10

W jakich okolicznościach może nastąpić czysta strata finansowa, wynikająca z braku dostępu do lub przejazdu przez infrastrukturę Wydzierżawiającego, spowodowanego przez Dzierżawcę lub osoby trzecie działające na rzecz lub zlecenie Dzierżawcy, o której mowa w paragrafie 12.1, zdanie czwarte podpunkt f) oraz jakiego obszaru, terenu to dotyczy?

Odpowiedź:

Ubezpieczenie służące zabezpieczeniu interesów majątkowych Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A. i innych podmiotów korzystających z infrastruktury ZMPG, ma pokryć potencjalne straty będące skutkiem zdarzeń zaistniałych na terenie portu, niekoniecznie na terenie będącym przedmiotem dzierżawy i dotyczy wszelkich potencjalnych sytuacji np. związanych z transportem lądowym lub wodnym. Przykładowo zablokowanie dróg komunikacyjnych, zablokowanie toru wodnego czego następstwem jest ograniczenie / uniemożliwienie prowadzenia działalności przez osoby trzecie, np. transport ponadgabarytowy wykonywany przez podwykonawcę dzierżawcy zablokuje dostęp do innej nieruchomości na terenie ZMPG może skutkować powstaniem czystej straty finansowej.

Pytanie nr 11

Z jakim wyprzedzeniem Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę o zamiarze nieskorzystania przez Wydzierżawiającego z możliwości przedłużenia okresu obowiązywania umowy, o którym mowa w par. 19.1 ?

Odpowiedź:

Umowa zawarta jest na czas oznaczony do 30.06.2021 r. Umowa nie przewiduje jej automatycznego przedłużenia. A więc nie przewiduje również powiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego o zamiarze nieskorzystania przez Wydzierżawiającego z możliwości przedłużenia umowy dzierżawy. Strona zainteresowana powinna wystąpić z takim wnioskiem z odpowiednim wyprzedzeniem. Możliwość przedłużenia umowy określają zapisy § 19 ust. 1 umowy dzierżawy - „Obowiązywanie umowy może być przedłużane na dalsze okresy, ale nie dłużej niż do dnia 31.05.2023 r., na podstawie odrębnego zgodnego oświadczenia woli obydwu Stron, złożonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności”. „W przypadku nieskorzystania przez

Wydierżawiającego z możliwości przedłużenia okresu obowiązywania umowy, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wydierżawiający nie może być obciążony jakimikolwiek skutkami, w szczególności prawnymi lub finansowymi, wynikającymi z nieprzedłużenia umowy.” – zapis ten przewiduje sytuację, w której Dzierżawca wystąpi ze stosownym wnioskiem o przedłużenie okresu obowiązywania umowy, a Wydierżawiający nie zgodzi się na przedłużenie umowy.

Załącznik:

- zapis § 23 dotyczący udzielonej gwarancji i rękajmi przez Generalnego Wykonawcę.

Odpowiedzi Organizatora w przedmiotowym postępowaniu przetargowym są dla Oferentów i Dzierżawcy wiążące i stanowią integralną część Ogłoszenia.

Podpisał (-)

**Przewodniczący Komisji Przetargowej
Jowita Błaszczyk**

§ 23.

RĘKOJMIA ZA WADY I GWARANCJA JAKOŚCI NA ROBOTY

1. Wykonawca niniejszym udziela Zamawiającemu 60 - miesięcznej gwarancji jakości na roboty budowlane oraz użyte do ich wykonania materiały i zamontowane urządzenia oraz niezależnie od udzielonej gwarancji jakości, ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady na zasadach określonych w art. 637-638 k.c. w związku z art. 556-576 k.c. Okres rękojmi za wady równy jest okresowi gwarancji jakości.
2. Okres gwarancji jakości i rękojmi za wady biegnie od dnia podpisania przez Zamawiającego protokołu końcowego odbioru robót.
3. Z tytułu gwarancji jakości Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie wady/usterki obiektu/robót i użytych materiałów, w szczególności zmniejszające wartość użytkową, techniczną lub estetyczną.
4. W okresie ważności gwarancji jakości Wykonawca obowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wad/usterek ujawnionych po odbiorze końcowym. Usuwanie wad/usterek będzie następować poprzez naprawę (w szczególności poprawienie wadliwie wykonanych robót) lub wymianę (w szczególności wymianę użytych wadliwych materiałów), w zależności od decyzji Zamawiającego, usprawiedliwionej charakterem wady/usterek:
 - 1) Wykonawca jest zobowiązany podjąć czynności w celu usunięcia zgłoszonej wady i/lub usterki najpóźniej w następnym dniu roboczym następującym po dniu, w którym Zamawiający zgłosił wadę i/lub usterkę;
 - 2) Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wszelkich wad i/lub usterek, za które odpowiada z tytułu rękojmi lub gwarancji zawiadamiając Zamawiającego o terminie ich usunięcia. W wypadku nie wykonania przez Wykonawcę zobowiązania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin do usunięcia wady;
 - 3) przy uzgadnianiu lub wyznaczaniu terminu do usuwania wad Strony zobowiązane są uwzględnić: charakter wady, jej wpływ na funkcjonowanie obiektu i zawodowy charakter działalności prowadzonej przez Wykonawcę;
 - 4) Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do zaproponowania terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokołami;
 - 5) w wypadku nie usunięcia lub nienależytego usunięcia przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie wad i/lub usterek, Zamawiający może zlecić usunięcie wad i/lub usterek osobie trzeciej, obciążając Wykonawcę wszelkimi związanymi z tym usunięciem kosztami i zachowując prawo do żądania zastrzeżonych w umowie kar umownych i odszkodowań.
5. O wykryciu wady w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie.
6. Wykonawca odpowiada za wadę również po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający powiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem tych okresów.
7. W okresie udzielonej gwarancji jakości Wykonawca zobowiązany jest do udziału w przeprowadzanych przez Zamawiającego przeglądach oraz do usunięcia stwierdzonych w trakcie tych przeglądów wad i usterek.
8. W okresie gwarancji jakości/rękojmi za wady Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić zamawiającego w terminie 7 dni o:
 - 1) zmianie siedziby lub nazwy;
 - 2) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę;
 - 3) ogłoszeniu upadłości;
 - 4) ogłoszeniu likwidacji przedsiębiorstwa;
 - 5) zawieszeniu działalności przedsiębiorstwa licząc od daty wystąpienia powyższych zdarzeń.