

WSZYSCY ZAINTERESOWANI OFERENCI
Odpowiedzi na pytania cz.2

**Dotyczy ogłoszenia na dzierżawę powierzchni parkingowej na cele parkingu płatnego
niestrzeżonego**

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Szamotułach informuje, że wpłynęły następujące zapytania odnośnie treści dotyczących przedmiotu dzierżawy, na które udziela poniższych odpowiedzi:

Pytanie nr 1

Wydzierżawiający wskazał, że Dzierżawca będzie zobowiązany do bezpłatnego udostępnienia Wydzierżawiającemu terenów będących przedmiotem postępowania m.in. na cele budowlane. W związku z treścią pkt 14 ogłoszenia, wnosimy o potwierdzenie, że w przypadku, gdy udostępnienie terenów będzie wiązało się z koniecznością zmniejszenia liczby miejsc parkingowych, Strony dokonają proporcjonalnego zmniejszenia kwoty dzierżawy?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż zgodnie z zapisami punktu II.14. ogłoszenia na dzierżawę powierzchni parkingowej na cele parkingu płatnego niestrzeżonego z dn. 09.08.2023r. oraz zapisami §5 ust. 11 projektu umowy (załącznik nr 2 do ogłoszenia), Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zmniejszenia w okresie trwania umowy liczby miejsc parkingowych w związku z prowadzonymi inwestycjami. Wszelkie zmiany będą odbywały się w formie pisemnych aneksów z uwzględnieniem możliwości proporcjonalnego zmniejszenia kwoty dzierżawy.

Pytanie nr 2

Dot. § 12 ust. 4 Umowy

Wnosimy o zmianę przedmiotowego postanowienia w ten sposób, że wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, będzie mogło nastąpić po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do należytego wykonywania umowy? Przesłanki uprawniające Wydzierżawiającego do natychmiastowego wypowiedzenia umowy są ogólne i zaburzają zasadę równowagi Stron umowy.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach wyraża zgodę na modyfikację zapisów § 12 ust. 4 Umowy.

Pytanie nr 3

Dot. § 9 ust. 1 li. h oraz i Umowy

Wnosimy o usunięcie przedmiotowych postanowień jako zbyt ogólnych. Naruszenie obowiązków, które powoduje naliczenie kary umownej, musi być określone w umowie w sposób konkretny i jednoznaczny. Dzierżawca w momencie składania ofert musi znać ryzyko biznesowe jakie ponieść w przypadku nienależytego wykonywania przedmiotu umowy. Odwoływanie się do sformułowań jak np., „niedostosowanie się do aktualnych przepisów prawa” nie wywiera skutków prawnych, bowiem jest przykładem nieprawidłowo zastrzeżonej kary umownej.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach dokonał stosownych modyfikacji zapisów § 9 projektu umowy.

Pytanie nr 4

Dot. § 9 ust. 3 Umowy

Wydzierżawiający wskazał, że w przypadku rażącego niewywiązywania się przez Dzierżawcę z postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia zgodnie z § 12 ust. 5 niniejszej umowy. Natomiast w samej umowie brak jest § 12 ust. 5, w związku z czym wnosimy o wykreślenie przedmiotowego postanowienia.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach dokonał stosownych modyfikacji zapisów § 9 ust. 3 oraz § 12 projektu umowy.

Pytanie nr 5

Czy Zamawiający potwierdza, że do obowiązków Dzierżawcy należeć będzie opracowanie i zatwierdzenie u Wydzierżawiającego projektu organizacji ruchu, który zgodnie z SWZ Dzierżawca ma wdrożyć i utrzymywać wdrożone oznakowanie ?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach potwierdza, że do obowiązków Dzierżawcy należeć będzie opracowanie i zatwierdzenie przez Wydzierżawiającego projektu organizacji ruchu, który zgodnie z zapisami ogłoszenia na dzierżawę powierzchni parkingowej na cele parkingu płatnego niestrzeżonego z dn. 09.08.2023r. Dzierżawca ma wdrożyć i utrzymywać wdrożone oznakowanie.

Pytanie nr 6

Informujemy niniejszym, że w dniach 15 i 30 maja 2023 roku Szef Krajowej Administracji Skarbowej dokonał zmiany interpretacji indywidualnych wydanych przez Dyrektora KIS w latach 2019, 2021 oraz 2022 w zakresie braku opodatkowania kary umownej w postaci opłaty dodatkowej za brak ważnego biletu (sygn. spraw DOP7.8101.28.2023.FMLM, DOP7.8101.31.2023.FMLM oraz DOP7.8101.32.2023.FMLM). Wszystkie zmienione interpretacje dostępne są pod wskazanymi sygnaturami na stronie <https://eureka.mf.gov.pl/> Zmiana stanowiska organów podatkowych nakłada na zarządzających parkingami na zlecenie, obowiązek odprowadzenia podatku VAT w wysokości 23% również od opłat dodatkowych, które do tej pory nie były uznawane, jako kary umowne, za podlegające podatkowi od towarów i usług. Stanowisko Szefa KSA poparte jest również orzecznictwem unijnym, w tym wyrok TSUE z dnia 20 stycznia 2022 r. TSUE wydał wyrok w sprawie C90/20. W związku z powyższym zachodzi konieczność dostosowania się do

Arwo

nowych wymogów Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, a w konsekwencji - konieczność znacznej rozbudowy działu księgowego, działu fakturowania oraz dokonania znacznych nakładów na systemy informatyczne. Do tej pory firma stosowała najniższe stawki opłat dodatkowych na rynku, niezmiennie od wielu lat, nawet mimo rosnącej inflacji. Niemniej jednak, zmieniająca się sytuacja powoduje konieczność ich podniesienia.

Mając na uwadze powyższe prosimy o akceptację podniesienia wysokości opłat dodatkowych na parkingu z podanej w opisie przedmiotu dzierżawy stawki 95 PLN na 150 PLN.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż nie wyraża zgody na podniesienie wysokości opłat dodatkowych na parkingu z podanej w opisie przedmiotu dzierżawy stawki 95 PLN na 150 PLN.

Pytanie nr 7

Dotyczy p. II pp.11 Ogłoszenia

Zajęcie miejsc parkingowych wpływa na wysokość przychodów. Czy zatem obniżycie Państwo Dzierżawę stałą o wskaźnik wynikający z Ilorazu: zajęte miejsca parkingowe na cele budowlane/wszystkie miejsca parkingowe, z uwzględnienie ilości dni, w których te miejsca były zajęte w danym miesiącu?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż zgodnie z zapisami punktu II.14. ogłoszenia na dzierżawę powierzchni parkingowej na cele parkingu płatnego niestrzeżonego z dn. 09.08.2023r. oraz zapisami §5 ust. 11 projektu umowy (załącznik nr 2 do ogłoszenia), Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmniejszenia w okresie trwania umowy liczby miejsc parkingowych w związku z prowadzonymi inwestycjami. Wszelkie zmiany będą odbywały się w formie pisemnych aneksów z uwzględnieniem możliwości proporcjonalnego zmniejszenia kwoty dzierżawy.

Pytanie nr 8

Dotyczy p. II pp.14 w świetle p. II pp. 11 Ogłoszenia

Proszę o precyzyjną odpowiedź czy Dzierżawca jest zobowiązany do bezpłatnego udostępniania miejsc parkingowych Wydierżawiającemu na cele określone w pp.11 a i b czy też czynsz zostanie proporcjonalnie, do liczby „utraconych” miejsc pomniejszony?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż wprowadził modyfikację w opisie przedmiotu dzierżawy ogłoszenia na dzierżawę powierzchni parkingowej na cele parkingu płatnego niestrzeżonego z dn. 09.08.2023r. Zgodnie z zapisami punktu II.14. ogłoszenia na dzierżawę powierzchni parkingowej na cele parkingu płatnego niestrzeżonego z dn. 09.08.2023r. oraz zapisami §5 ust. 11 projektu umowy (załącznik nr 2 do ogłoszenia), Wydierżawiający dopuszcza możliwość zmniejszenia w okresie trwania umowy liczby miejsc parkingowych w związku z prowadzonymi inwestycjami. Wszelkie zmiany będą odbywały się w formie pisemnych aneksów z uwzględnieniem możliwości proporcjonalnego zmniejszenia kwoty dzierżawy.

Pytanie nr 9

Dotyczy p. II pp.2h Ogłoszenia

Parkingi oparte na Parkometrach są parkingami otwartymi i nie generują ryzyka polegającego na braku możliwości wjazdu bądź wyjazdu z parkingu, jak również wielkość parkingu oraz ilość zamontowanych urządzeń nie powoduje konieczności organizacji biura parkingu jak i zatrudniania stałego personelu. Stąd pytanie:

Czy zamiast biura wystarczą informacje oraz instrukcje umieszczone na terenie parkingu, co do procedury wnoszenia opłat za postój zarówno w parkometrze jak i aplikacji, w której można wnieść opłatę za postój jak i wykupić abonament pracowniczy na podstawie udostępnionego przez firmę kodu tylko dla wskazanych przez Szpital pracowników?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż umieszczenie informacji oraz instrukcji na terenie parkingu, co do procedury wnoszenia opłat za postój zarówno w parkometrze jak i aplikacji, w której można wnieść opłatę za postój jak i wykupić abonament pracowniczy na podstawie udostępnionego przez firmę kodu tylko dla wskazanych przez Szpital pracowników, uznaje jako wystarczające.

Pytanie nr 10

Dotyczy p. II pp. 2k Ogłoszenia

Czy Wyzierzawiający uzna warunek dostarczenia bieżącej informacji o zajętości miejsc parkingowych, na podstawie raportu z systemu parkingowego, pokazującego ilość aktualnych opłaconych i ważnych biletów w danej chwili?

Raport ten nie uwzględnia pojazdów pozostających na parkingu, których opłata za przedłużający się postój lub w ogóle, nie została wniesiona. Raport nie uwzględni również parkujących na podstawie wykupionego abonamentu.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż uzna warunek za spełniony.

Pytanie nr 11

Dotyczy § 9 Umowy

Czy Wyzierzawiający zmieni kryterium kary umownej dotyczącej rodzaju samochodów dopuszczonych do parkowania na parkingu wskazanych w §8 punktach: p.2, p.7, p.8, p.9. Kryterium udzielenia kary winno być: niewystawienie wezwania do opłaty dodatkowej, np. w ciągu 1h od telefonicznego zgłoszenia Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego, a nie sam fakt parkowania samochodów niedopuszczonych do wjazdu na parking jak i samochodów parkujących w miejscach niedozwolonych.

Czy Wyzierzawiający wprowadzi taką zmianę?

Ponieważ parking jest parkingiem otwartym i dzierżawca nie ma możliwości fizycznego uniemożliwienia; wjazdu na parking samochodów niedopuszczonych jak i parkowania samochodów w miejscach niedozwolonych, Dzierżawca nie powinien ponosić kosztów za usunięcie powstałych zniszczeń jeżeli w określonym wyżej czasie wystawi wezwanie do zapłaty opłaty dodatkowej. Czy Wyzierzawiający wprowadzi stosowną zmianę?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach dokonał stosownych modyfikacji zapisów § 8 oraz § 9 projektu umowy.

Pytanie nr 12

Dotyczy § 9 p. 1 a

Ze względu na rodzaj systemu parkingowego, którego zainstalowania wymaga Wydierżawiający, Dzierżawca nie ma żadnych narzędzi służących do uniemożliwienia wjazdu pojazdom niedozwolonym, w związku z czym prosimy o wykreślenie kary określonej niniejszym punkcie.

Obowiązek Dzierżawcy określony w §8 p.2 jest nieadekwatny wręcz niewykonalny w ramach systemu parkingowego wymaganego przez Wydierżawiającego, a wysokość potencjalnej kary jest niewspółmiernie wysoka do przewinienia.

Dzierżawca może i ma obowiązek wystawiać, a następnie egzekwować opłaty dodatkowe za nieprzestrzeganie regulaminu i zaniechanie tego obowiązku może być obłożone kara jednak w adekwatnej wysokości.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach dokonał stosownych modyfikacji zapisów § 8 oraz § 9 projektu umowy.

Pytanie nr 13

Dotyczy § 5 p. 4 p. 5a Umowy

Ponieważ Wydierżawiający wskazuje w umowie 30 dni na uruchomienie parkingu jednocześnie wymaga do Dzierżawcy przygotowania projektu organizacji ruchu a następnie uzyskania jego zatwierdzenia przez Wydierżawiającego, wskazany czas na uruchomienie parkingu jest zbyt krótki.

Czy Wydierżawiający przedłuży termin na uruchomienie parkingu do 45 dni?

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż wyraża zgodę na przedłużenie terminu na uruchomienie parkingu do 45 dni.

Pytanie nr 14

Dotyczy § 7 p. 1 c Umowy

Proszę o wskazanie jakich urządzeń, stanowiących własność Wydierżawiającego, dotyczy ten punkt.

Odpowiedź:

SP ZOZ w Szamotułach informuje, iż zapisy § 7 p. 1 c projektu umowy dotyczą sprzętu, który może zostać odkupiony po zakończeniu umowy dzierżawy zgodnie z przypadkiem określonym w §13 ust. 2 projektu umowy, tj. odpłatnym przekazaniem wszystkich urządzeń i sprzętów służących do prowadzenia przedmiotu umowy.

Z-CA DYREKTORA
ds. Technicznych i Inwestycji
SP ZOZ w Szamotułach
mgr inż. Szymon Anioł

Z upoważnienia udzielonego na podstawie aktu notarialnego
nr rep. A 9467/2020 z dnia 12.10.2020r.

