

Odpowiedzi na pytania zadane do konkursu
na dzierżawę parkingów podziemnych będących w zarządzie ZDM.

UWAGA: Konkurs nie podlega prawu zamówień publicznych, lecz dzierżawie obiektów zlokalizowanych w pasie drogi publicznej (ustawa o drogach publicznych – art. 24a)

Pisownia pytań oryginalna.

W związku z otrzymanym zaproszeniem do złożenia oferty na wydzierżawienie parkingów zlokalizowanych przy Pl. Krasińskich oraz przy ul. Waryńskiego w Warszawie, poniżej przedkładamy zapytania dotyczące treści zaproszenia:

1. Jaki jest średniomiesięczny koszt za energię elektryczną, wodę i ścieki na parkingu przy pl. Krasińskich w 2022 roku?

Odp.: Średniomiesięczne koszty na w/w parkingu w 2022 r. wynosiły:

- energia elektryczna – 3 132,83 zł,
- woda i ścieki – 15,76 zł.

2. Jaki jest średniomiesięczny koszt za energię elektryczną, wodę i ścieki na parkingu przy ul. Waryńskiego w 2022 roku?

Odp.: Wydzierżawiający nie posiada informacji o wymienionych kosztach. Dzierżawca samodzielnie zawiera umowy z operatorami mediów.

3. Jaka jest średniomiesięczna wysokość sprzedaży na parkingu przy Pl. Krasińskich w 2022 roku?

Odp.: Średniomiesięczne przychody w 2022 r. wynoszą 172 264,20 zł (do października włącznie).

4. Jaka jest średniomiesięczna wysokość sprzedaży na parkingu przy Pl. Krasińskich w 2022 roku?

Odp.: Jak wyżej.

5. Jaka jest wysokość podatku od nieruchomości na parkingu przy Pl. Krasińskich w 2022 roku?

Odp.: 24 226,00 zł miesięcznie.

6. Jaka jest wysokość podatku od nieruchomości na parkingu przy ul. Waryńskiego w 2022 roku?

Odp.: Parking pod ul. Waryńskiego w dużej części usytuowany jest w pasie drogi publicznej. Ostatnia stawka wyniosła 1 725,00 zł za miesiąc.

7. Czy systemy parkingowe na parkingach przy Pl. Krasińskich oraz przy ul. Waryńskiego są jeszcze objęte gwarancją producenta?

Odp.: Tak, systemy parkingowe są objęte gwarancją do drugiej połowy 2027 r.

8. Jaki jest średni przychód netto ze sprzedaży z 3 ostatnich miesięcy na Parkingu Krasińskich?

Odp.: 172 863,33 zł

9. Jaki jest średni przychód netto ze sprzedaży z 3 ostatnich miesięcy na Parkingu przy ul. Waryńskiego?

Odp.: 79 436,67 zł

10. Jakie są średnie koszty za media jakie pokrywa najemca za 3 ostatnie miesiące?

Odp.: Dla parkingu pod pl. Krasińskich:

- energia elektryczna – 3 132,83 zł,
- woda i ścieki – 15,76 zł,
- monitoring przeciwpożarowy – 47,85 zł.

Dzierżawca parkingu pod ul. Waryńskiego zawiera umowy bezpośrednio z dostawcami mediów, w związku z tym Wydzierżawiający nie ma wiedzy o kosztach.

11. Jaka jest miesięczną wysokość podatku od nieruchomości na obu parkingach?

Odp.:

Dla parkingu pod pl. Krasińskich miesięczny podatek od nieruchomości wynosi 24 226,00 zł.

Parking pod ul. Waryńskiego w dużej części usytuowany jest w pasie drogi publicznej. Ostatnia stawka wyniosła 1 725,00 zł za miesiąc.

12. Par 6, pkt 4 Umowy: Czy Wydzierżawiający zrezygnuje z obowiązku przekazywania raportów comiesięcznych o przychodach ze sprzedaży? Formuła dzierżawy zakłada wyłącznie stały czynsz dzierżawny i nie zawiera elementu rozliczeń bazującego na udziale w przychodach z działalności parkingu, co w ocenie potencjalnego dzierżawcy nie stanowi podstaw do udzielania informacji w takim zakresie.

Odp.: Wydzierżawiający nie zrezygnuje z zapisu zawartego w § 6 ust. 4. Przekazywane informacje mogą być podstawą do zmiany wysokości czynszu, w przypadku zmiany wysokości stawek opłat określonych zgodnie z § 6 ust 1.

13. Par 6, pkt 5 Umowy: Czy Wydzierżawiający dopuści brak możliwości rozliczeń prowadzonych przez kasę fiskalną na obiekcie. Płatności przyjmowane byłyby wyłącznie poprzez kasy parkingowe lub przelewem na konto Dzierżawcy.

Odp.: Wydzierżawiający dopuszcza taką możliwość.

14. Plac Krasińskich - Par 7, pkt 1 Umowy: Wyzierżawiający będzie obciążał Dzierżawcę należnościami za media i innymi opłatami eksploatacyjnymi, tj. m.in. za zużytą energię elektryczną, wodę i ścieki, zgodnie ze wskazaniami liczników ich zużycia, opłatą za telefon na podstawie rachunków i billingów rozmów oraz za monitoring przeciwpożarowy Kompleksu Urbanistycznego, proporcjonalnie do powierzchni Parkingu. Prosimy o wskazanie średnich kosztów z ostatnich 12 miesięcy w przytoczonych kategoriach.

Odp.: Średnie koszty z ostatnich 12 miesięcy na pl. Krasińskich w 2022 r. kształtują się następująco:

- energia elektryczna – 3 133,50 zł,
- woda i ścieki – 29,55 zł
- opłata za telefon – 0,00 zł,
- monitoring przeciwpożarowy – 47,85.

15. Waryńskiego - Par 7 Umowy: Dzierżawca będzie ponosił wskazane koszty eksploatacyjne. Prosimy o wskazanie średnich kosztów z ostatnich 12 miesięcy w przytoczonych kategoriach.

Odp.: ZDM nie posiada informacji o wymienionych w §7 kosztach.

Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami mediów, natomiast koszty zależą od zużycia zgodnie ze wskazaniami liczników.

16. Par 9, pkt 2 ppkt 4 Umowy: Dzierżawca zobowiązany będzie do regulowania należności z tytułu podatku od nieruchomości. Prosimy o wskazanie aktualnej wysokości podatku od nieruchomości.

Odp.: Odpowiedź jak na pytanie nr 11.

17. Par 9, pkt 2 ppkt 9 Umowy: Prosimy o wskazanie średnich kosztów z ostatnich 12 miesięcy w przytoczonych kategoriach.

Odp.: Nie wskazano, której umowy dotyczy.

18. Par 9, pkt 2 ppkt 15 Umowy: Prosimy o udostępnienie warunków gwarancji zainstalowanych systemów parkingowych, w celu zapoznania się z możliwymi kosztami przeglądów.

Odp.: Gwarancja na systemy parkingowe obowiązuje do 14 października 2027 r., dzierżawca we własnym zakresie zapewnia tylko materiały eksploatacyjne.

19. Par 9, pkt 2 ppkt 19 Umowy: Czy Wyzierżawiający dopuści bezosobową, zdalną obsługę parkingu w godzinach nocnych. Kontakt z obsługą parkingu byłby zapewniony w tych godzinach telefonicznie lub za pomocą interkomów. Personel Dzierżawcy posiadałby dostęp zdalny do systemu parkingowego umożliwiający pełne wsparcie Klienta.

Odp.: Wyzierżawiający nie dopuszcza takiego rozwiązania.

20. Zwracamy się z prośbą o udostępnienie wszystkich Załączników wskazanych w Umowie.

Odp.: W załączeniu do odpowiedzi.

21. Prosimy o udostępnienie cennika podstawowych części zamiennych do systemu parkingowego.

Odp.: ZDM nie posiada takich informacji.

Następujące pytania dotyczą parkingu pod pl. Krasińskich:

22. Prosimy o podanie przychodów z ostatnich 3 lat w rozbiu na lata.

Odp.: Średnie przychody w poszczególnych latach:

- 2020 r. – 136 116,25 zł;
- 2021 r. – 142 052,99 zł;
- 2022 r. – 172 264,20 zł do października włącznie.

23. Jakie są obecnie koszty zużytej energii elektrycznej ponoszone przez obecnego dzierżawcę.

Odp.: Średni koszt zużycia energii elektrycznej wynosi – 3 132,83 zł miesięcznie.

24. Do kiedy obowiązuje gwarancja obecnego systemu parkingowego. Czy wydzierżawiający może we własnym zakresie kupować materiały eksploatacyjne czy musi kupować je u dostawcy systemu parkingowego? Jeśli wymogiem utrzymania gwarancji jest zakup materiałów eksploatacyjnych np. biletów u dostawcy systemu, prosimy o podanie ich kosztów.

Odp.: Gwarancja obowiązuje do 14 października 2027 r. dzierżawca we własnym zakresie kupuje materiały eksploatacyjne. Odpowiednie materiały eksploatacyjne można nabywać na rynku ogólnym. Nie ma wymogu kupowania tych materiałów u dostawcy systemu.

25. Czy system parkingowy wymaga płatnych konserwacji, których koszt pokrywa wydzierżawiający? Jeśli tak to prosimy o podanie kosztów i częstotliwości przeglądów.

Odp.: Przeglądy i konserwacja wykonywane są obecnie w ramach gwarancji na system.

26. Prosimy o podanie w jakim standardzie są karty abonamentowe do systemu parkingowego.

Odp.: Karty do systemu parkingowego są ogólnodostępne (125 kHz).

27. Czy wydzierżawiający dopuszcza mycie podłogi w sezonie letnim rzadziej niż 1 raz na dwa miesiące natomiast w sezonie zimowym częściej z zachowaniem 6 myć nawierzchni w ciągu roku?

Odp.: Utrzymanie parkingu ma być realizowane zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy.

28. Jaka jest obecnie wysokość podatku od nieruchomości?

Odp.: Podatek od nieruchomości wynosi 24 226,00 zł.

29. Dot. pkt 24 Umowy. Jakie urządzenia i oprogramowania składające się na system wyposażenia parkingu wymagają konserwacji, przeglądów czy ponoszenia jakichkolwiek kosztów z nimi związanych? Prosimy o wskazanie oraz podanie kosztów. Jeśli nie znają Państwo kosztów to prosimy o szczegółowe podanie wymaganych prac oraz częstotliwości ich przeprowadzania.

Odp.: Nie wskazano prawidłowego zapisu w umowie. Utrzymanie systemu parkingowego ma być realizowane zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy.

30. Czy zamawiający może przesunąć termin składania ofert do 7.12.2022r?

Odp.: Wyzierżawiający nie przewiduje przesunięcia terminu składania ofert.

Następujące pytania dotyczą parkingu pod ul. Waryńskiego:

31. Prosimy o podanie przychodów z ostatnich 3 lat w rozbiciu na lata.

Odp.: Średnie przychody w poszczególnych latach:

- 2020 r. – 41 875,00 zł;
- 2021 r. – 40 470,88 zł;
- 2022 r. – 66 851,50 zł do października włącznie.

32. Jakie są obecnie koszty zużytej energii elektrycznej ponoszone przez obecnego dzierżawcę.

Odp.: Wyzierżawiający nie dysponuje takimi danymi. Dzierżawcy indywidualnie zawierają umowy z operatorami mediów.

33. Do kiedy obowiązuje gwarancja obecnego systemu parkingowego. Czy wydzierżawiający może we własnym zakresie kupować materiały eksploatacyjne czy musi kupować je u dostawcy systemu parkingowego? Jeśli wymogiem utrzymania gwarancji jest zakup materiałów eksploatacyjnych np. biletów u dostawcy systemu prosimy o podanie kosztów materiałów eksploatacyjnych do systemu parkingowego.

Odp.: Gwarancja obowiązuje do 14 października 2027 r. dzierżawca we własnym zakresie kupuje materiały eksploatacyjne. Odpowiednie materiały eksploatacyjne można nabywać na rynku ogólnym. Nie ma wymogu kupowania tych materiałów u dostawcy systemu.

34. Czy system parkingowy wymaga płatnych konserwacji których koszt pokrywa wydzierżawiający? Jeśli tak to prosimy o podanie kosztów i częstotliwości przeglądów.

Odp.: Przeglądy i konserwacja wykonywane są obecnie w ramach gwarancji na system.

35. Prosimy o podanie w jakim standardzie są karty abonamentowe do systemu parkingowego.

Odp.: Karty do systemu parkingowego są ogólnodostępne (125 kHz).

36. Czy wydzierżawiający dopuszcza mycie podłogi w sezonie letnim rzadziej niż 1 raz na dwa miesiące natomiast w sezonie zimowym częściej z zachowaniem 6 myć w ciągu roku?

Odp.: Utrzymanie parkingu ma być realizowane zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy.

37. Jaka jest obecnie wysokość podatku od nieruchomości?

Odp.: Aktualnie Dzierżawcy nie naliczono podatku. Deklarację podatkową składa Dzierżawca.

38. Dot. pkt 24 Umowy. Jakie urządzenia i oprogramowania składające się na system wyposażenia parkingu wymagają konserwacji, przeglądów czy ponoszenia jakichkolwiek kosztów z nimi związanych? Prosimy o wskazanie oraz podanie kosztów. Jeśli nie znają Państwo kosztów to prosimy o szczegółowe podanie wymaganych prac oraz częstotliwości ich przeprowadzania.

Odp.: Nie wskazano prawidłowego zapisu w umowie. Utrzymanie systemu parkingowego ma być realizowane zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy.

39. Czy zamawiający może przesunąć termin składania ofert do 7.12.2022r?

Odp.: Wyzierżawiający nie przewiduje przesunięcia terminu składania ofert.

Adam Kaczmarczyk | Zastępca Naczelnika | Wydział Parkowania

Załącznik:

1. Załączniki do Umowy.