



Prezydent
Miasta
Kołobrzeg

Kołobrzeg 2 listopada 2017 r.

78-100 Kołobrzeg
ul. Ratuszowa 13
tel.: 94 35 51 510
fax: 94 35 23 769
e-mail: prezydent@post.pl
www.kolobrzeg.pl

GN.271.137.2017.II

Dotyczy: zapytania ofertowego znak: GN.271.137.2017.II z dnia 25 października 2017 r. w przedmiocie obsługi prawnej inwestycji realizowanej przy udziale inwestora zewnętrznego, polegającej na wzniesieniu i uruchomieniu obiektu do spędzania czasu wolnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Kołobrzegu.

W związku ze zgłoszonymi pytaniami do ww. postępowania informuję jak niżej.

Pytanie 1

SIWZ do zadań wykonawcy (pkt 1) zalicza analizę „każdego z przedstawionych wariantów, ze szczególnych uwzględnieniem zagrożeń ekonomicznych (...)”. W naszej ocenie nie da się ocenić zagrożeń ekonomicznych, a zwłaszcza szczegółowo przeanalizować korzyści (pkt 2 SWIZ) bez sporządzenia analizy ekonomiczno-finansowej przedsięwzięcia. Czy Miasto przeprowadziło lub przeprowadzi taką analizę i udostępni jej wyniki wykonawcy? Jeśli nie, czy sporządzenie analizy ekonomiczno-finansowej należy uznać za jedno z zadań wykonawcy?

Ad. 1

Zamawiający nie przeprowadzał i nie planuje odrębnie od niniejszego zamówienia przeprowadzać analizy ekonomiczno-finansowej Przedsięwzięcia. Sporządzenie takiej analizy należy uznać za jedno z zadań Wykonawcy.

Pytanie 2

Opis przedsięwzięcia przedstawia możliwy – wariantowy – przedmiot przedsięwzięcia. Zakładając konieczność sporządzenia analizy korzyści i zagrożeń (pkt 2 SWIZ) oraz analizy zagrożeń ekonomicznych: (pkt 1 SWIZ), w naszej ocenie konieczne jest przeprowadzenie analizy rynku. Przykładowo, realizacja obiektu typu park wodny niesie za sobą zupełnie inne zagrożenia (i korzyści) niż obiektu krótkotrwałego zakwaterowania lub kliniki medycznej. Czy trafnie zakładamy, że tego rodzaju analizy należy przeprowadzić i uwzględnić w ramach wykonawcy?

Ad. 2

Tak analizy o których mowa w pytaniu należy przeprowadzić i uwzględnić w ramach Wykonawcy przy założeniu postawionym w punkcie 2 „Podstawowych założeń” Zapytania Ofertowego, że Przedsięwzięcie ma polegać na budowie obiektu spędzania czasu wolnego

w Kołobrzegu, składającego się w pierwszej kolejności z oceanarium, centrum wystawienniczo-kongresowego, tropikalnej laguny natomiast w dalszej kolejności uzupełniająco z takich elementów jak galeria spa, galeria medyczna, klinika medyczna, różnorodne atrakcje zewnętrzne, obiekty krótkotrwałego zakwaterowania.

Pytanie 3

Elementem prac w punkcie 2 jest „analiza korzyści i zagrożeń dla każdego z przedstawionych wariantów”. Po pierwsze, dla ilu wariantów? Prosimy o wskazanie maksymalnej liczby (biorąc pod uwagę różne możliwe funkcje, ich kombinacje i strukturę procentową, liczba potencjalnych wariantów jest praktycznie nieograniczona). Po drugie, prosimy o doprecyzowanie oczekiwań w tym punkcie. Czy analiza ma mieć charakter czysto jakościowy, czy też – jak założyliśmy wyżej – także ilościowy? Czy może chodzi o analizę kosztów i korzyści społecznych, tzw. AKK? To ostatnie to badanie kosztów i korzyści pośrednich oraz społecznych, wynikających z przedsięwzięcia; analiza taka jest często wykonywana w ramach projektów realizowanych z udziałem partnerów prywatnych, typu PPP – nie wykluczamy więc, że może chodzić właśnie o analizę kosztów–korzyści.

Ad. 3

Ilość przedstawionych wariantów rozwiązań zależy wyłącznie od Wykonawcy. Jednakże należy zauważyć, że Wykonawca będzie świadczył usługi dla jednostki samorządu terytorialnego, co już z natury stanowi ograniczenie. Różnorodność wariantów winna opierać się na różnicach istotnych merytorycznie, przykładowo w zakresie trybu postępowania, regulacji prawnej itp. a nie szczegółowych, jak struktura procentowa.

Analiza powinna w sposób całościowy obejmować przedstawione rozwiązania, czyli zarówno w ujęciu ilościowym, jakościowym, jak też w ramach zamówienia powinny zostać przedstawione konsekwencje i oddziaływanie społeczne poszczególnych wariantów.

Pytanie 4

Na etapie wdrożenia Zamawiający oczekuje przygotowania wszelkich dokumentów formalnych i reprezentowania Zamawiającego w trakcie realizacji przedsięwzięcia (pkt 6 SWIZ). Z naszego doświadczenia wynika, że niezbędne jest w toku procedury także doradztwo ekonomiczno-finansowe- np. w celu opracowania wzorów finansowych ofert, wymagań w stosunku do oferentów, udzielania wyjaśnień, uwzględnienia kwestii finansowych w negocjacjach, oceny składanych ofert. Czy Zamawiający będzie prowadził te działania samodzielnie, czy też oczekuje przedmiotowego doradztwa od Wykonawcy?

Ad. 4

Zamawiający nie będzie odrębnie od niniejszego zamówienia korzystał z doradztwa ekonomiczno-finansowego- np. w celu opracowania wzorów finansowych ofert, wymagań w stosunku do oferentów, udzielania wyjaśnień, uwzględnienia kwestii finansowych w negocjacjach, oceny składanych ofert. Zamawiający oczekuje przedmiotowego doradztwa od Wykonawcy.

Pytanie 5

Czy trafnie odczytujemy, że w ramach punktów 3-4 SIWZ Zamawiający oczekuje sporządzenia min. projektu takich dokumentów jak umowa spółki, ewentualnie umowa o PPP?

Ad. 5

Tak, Zamawiający oczekuje od Wykonawcy sporządzenia ww. dokumentów.

Pytanie 6

W punkcie 3 SIWZ zapisano, że wykonawca ma przeprowadzić procedurę wyboru inwestora prywatnego w imieniu Gminy. Czy to oznacza, że wykonawca będzie dokonywał czynności prawnych i faktycznych w imieniu Zamawiającego – np. zamieszczał ogłoszenia, prowadził korespondencję i negocjacje? Kto będzie ponosił związane z tym koszty, np. ogłoszeń?

Ad. 6

Tak, Wykonawca w ramach niniejszego zamówienia będzie dokonywał czynności prawnych i faktycznych w imieniu Zamawiającego związanych w wyborem inwestora prywatnego – np. zamieszczał ogłoszenia, prowadził korespondencję i negocjacje oraz ponosił związane z tym koszty.

Pytanie 7

Opis sposobu przygotowania oferty (s. 3, pkt 3) przewiduje, że należy podać cenę m.in. za zadania 4-5, a więc za „reprezentowanie Gminy Miasto Kołobrzeg w trakcie realizacji Przedsięwzięcia” (pkt 5). Realizacja Przedsięwzięcia obejmuje co najmniej fazę budowy, a w szerszym znaczeniu – także fazę eksploatacji. Sama faza budowy dla tak złożonego Przedsięwzięcia musi trwać co najmniej kilka lat, faza eksploatacji - prawdopodobnie nie mniej, niż 20 lat. Podanie wynagrodzenia ryczałtowego dla bliżej niesprecyzowanego okresu prac („reprezentowanie Gminy...”) i co najmniej kilkuletniego okresu jest w zasadzie niemożliwe. W praktyce zasadne może być rozliczanie się według uzgodnionej z góry stawki i faktycznej pracochłonności, ale nie pozwoli to na porównanie ofert zgodnie z Opisem kryteriów... (s. 5 pkt 1). Z tego względu postulujemy, by wyceniany o ofercie zakres prac dotyczył okresu do zawarcia umowy z inwestorem, a dalsze działania – jak w punkcie 6 SWIZ – nie były wyceniane na tym etapie.

Ad. 7

W ramach realizacji Przedsięwzięcia Zamawiający nie przewiduje swojego udziału w fazie eksploatacji. Zgodnie z punktem 5 ppkt 4 „Podstawowych założeń” Zapytania Ofertowego po uruchomieniu obiektów przewidzianych do realizacji w pierwszej kolejności winno nastąpić ostateczne przeniesienie własności nieruchomości w części wykorzystanej na ten cel na podmiot odpowiadający za ich prowadzenie. Zgodnie z treścią Zapytania Ofertowego jest to również najpóźniejszy, możliwy termin wykonania zamówienia. Zamawiający preferuje oznaczenie ceny za poszczególne etapy realizacji zadania w sposób ryczałtowy. Uwzględniając jednakże argumenty zawarte w powyższym pytaniu, Zamawiający modyfikuje treść Zapytania Ofertowego w ten sposób, że:

- 1) dopuszcza oznaczenie ceny za realizację zadania opisanego w punkcie 5 „Szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia” (5. Reprezentowanie Gminy Miasto Kołobrzeg w trakcie realizacji Przedsięwzięcia w sposób zapewniający jego prawidłową realizację i należyte zabezpieczenie interesów Gminy) w sposób inny niż ryczałtowo, a uwzględniający faktyczną pracochłonność przy realizacji tego zadania.
- 2) dopuszcza możliwość nie składania przez Wykonawcę oferty cenowej na zadanie opisane w punkcie 5 „Szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia” i jednocześnie dopuszcza możliwość zawarcia umowy z wybranym Wykonawcą tylko na część zadań ujętych w „Szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia”.

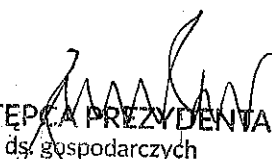
Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że działanie opisane w punkcie 6 „Szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia” (6. Bieżące doradztwo prawne i podatkowe na rzecz Gminy Miasto Kołobrzeg w zakresie niezbędnym do realizacji Przedsięwzięcia przez cały okres współpracy) dotyczy całego okresu współpracy. W związku z tym powinno ono być uwzględnione i wycenione odpowiednio w ramach realizacji każdego z zadań opisanych w punktach od 1 do 5.

Pytanie 8

Prosimy o wyjaśnienie metody oceny ofert – sposobu uwzględnienia poszczególnych kryteriów oceny (s. 5). W jakim procencie o wyborze będzie decydować cena i pozostałe kryteria? Jak oceniana będzie „kompleksowość realizacji zadania„? Podobnie – „dyspozycyjność”? o ile rozumiemy konieczność posiadania polisy OC, o tyle mało przekonującym kryterium jest wysokość sumy ubezpieczenia. Premiuje to podmioty, które prowadzą bardzo rozległą i niekoniecznie doradczą – w przedmiocie zamówienia – działalność. W naszej ocenie nie leży to w interesie Zamawiającego. Postulujemy, by wymóg posiadania polisy OC stanowił warunek wstępny, ale by wartość polisy nie była brana pod uwagę przy ocenie ofert.

Ad. 8

Z uwagi na odformalizowany tryb postępowania, jakim jest zapytanie ofertowe, Zamawiający świadomie nie określał wag poszczególnych kryteriów oceny. Złożone oferty będą oceniane merytorycznie przez Zespół oceniający pod kątem wszystkich kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty. Istotność poszczególnych kryteriów wynika z kolejności ich wskazania w Zapytaniu Ofertowym. W związku z tym wysokość sumy ubezpieczenia w opłaconej polisie od odpowiedzialności cywilnej w najmniejszym stopniu będzie miała wpływ na dokonanie wyboru oferty.


ZASTĘPCA PREZYDENTA
ds. gospodarczych
Jerzy Wojski