

Do wszystkich zainteresowanych

**Dotyczy: Postępowania na dzierżawę nieruchomości z przeznaczeniem na ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów.**

**Miejska Arena Kultury i Sportu Sp. z. o.o. informuje że w przedmiotowym postępowaniu jeden z potencjalnych uczestników konkursu zadał pytania, na które niniejszym udzielamy wyjaśnień:**

1. Rozliczanie % stawki z 1 kWh jest dość problematyczne dla systemów firmy Greenway, które przystosowane są do stałego algorytmu – w przeciwnym wypadku ktoś będzie musiał to specjalnie dla Państwa liczyć.
  - a. Proponuję zmianę w konkursie na stawkę **wyrażoną w złotych od 1 kWh** rozumianej jako ilość przekazaną do ładowanych pojazdów (ładowarka zużywa również prąd na własne potrzeby), gdzie w naszym wzorze nie ma rozróżnienia na 1 kWh rozumianej jako cena usługi czy cena 1 kWh kosztów energii. **To maksymalnie ułatwia współpracę.**

Poniżej propozycja zapisów:

„Wydierżawiającemu przysługuje udział w przychodach ze świadczenia usług ładowania za pośrednictwem Stacji Ładowania. Wydierżawiający jest uprawniony do udziału w wysokości 0,xx złotych netto za każdy 1kWh energii elektrycznej przekazany do pojazdów elektrycznych. Rozliczenie udziału w przychodzie Wydierżawiającego będzie następowało na podstawie danych ze Stacji Ładowania i przekazywanych przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu w terminie do 10 dnia kolejnego miesiąca kalendarzowego w formie raportu.”

- b. Lub **dookreślenie Państwa sformułowania w umowie**, co należy rozumieć w Par. 8, ust. 2, lit. b) „....% stawki z 1kW zużytej energii elektrycznej na ładowarce zlokalizowanej na terenie Przedmiotu Dzierżawy”

**Kwestia dotyczy tego, jak rozumieją Państwo % stawki z 1 kWh – jest to koszt energii ponoszony przez Dzierżawcę, czy % 1 kWh z cennika usług?**

#### **Odpowiedź 1a)**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów określonych w Specyfikacji Konkursu.

#### **Odpowiedź 1b)**

Zamawiający wyjaśnia że ....% od stawki z 1kW zużytej energii elektrycznej dotyczy, % od kosztu zakupu zużytej energii elektrycznej od dostawcy energii na podstawie licznika energii elektrycznej. Nie jest to % od stawki za ładowanie na ładowarce.



2. Proponuję wydłużenie okresu realizacji inwestycji. Okres **120 dni** jest wg naszej opinii za krótki dostosowując się do wymogów prawa oraz znając realia urzędów w Łodzi. Bezpiecznym okresem jest realnie nawet **6-8 miesięcy**, jeśli będzie dużo zmian. Proponujemy zapis, że budowa zostanie zrealizowana maksymalnie w ciągu **240 dni**.

Poniżej przykładowy harmonogram zgodny z obowiązującym prawem:

- podpisanie umowy 01.12.2021;
- wizja lokalna 14 dni (15.12.);
- zamówienie map do celów projektowych 15.12.2021;
- otrzymanie map to min 1 miesiąc (15.01.2022);
- przygotowanie projektów SOR, COR, PB - min 14 dni (**01.02.**);
- uzgodnienie projektów SOR, COR, PB 30 dni (**01.03.**) Znacząc realia i doświadczenie z Wydziałem BRD, GDDKiA Łódź potrafi to trwać naprawdę długo.
- 01.03. zgłoszenie projektu PB 21 dni + 7 dni wysyłka;
- 01.04. budowa stacji ładowania (7-14 dni);
- 15.04. – wykonanie pomiarów elektrycznych do UDT;
- 30.04 pozyskanie opinii PPOŻ;
- 30.04. zgłoszenie do UDT;
- 30.05. odbiór UDT;

### Odpowiedź nr 2

Zamawiający wyraża zgodę na przedłużenie terminu realizacji inwestycji do 240 dni, w związku z czym w załączeniu do niniejszej odpowiedzi przekazujemy zmieniony załącznik nr 4 do Specyfikacji Konkursu, na którym to wykonawcy zobowiązani są do złożenia swojej oferty.

3. W załączonej umowie jest kilka błędów:
- a. Par. 6, ust. 23: **termin 120 dni nie zgadza się z datą 1 lutego 2022; Tu i tak proponujemy zmianę okresu budowy.**
  - b. Par. 6, ust. 38: **dane ze zdalnego licznika nie są tożsame z energią podaną do pojazdów elektrycznych – ładowarka zużywa energię na własne działanie oraz ponosi straty podczas samego ładowania;**
  - c. Par. 8, ust. 2, lit. a) należy uściślić stawkę za jaki **jest okres** (miesiąc, rok?);
  - d. Par. 8, ust. 2, lit. b) należy uściślić czego dotyczy 1 kWh – czy jest to ostateczna cena Dzierżawcy dla konsumenta, czy chodzi o cenę 1 kWh jako koszt. Powyżej propozycja rozwiązania.
  - e. Par. 10. Wypowiedzenie umowy – brakuje zapisów chroniących Dzierżawcę. Proponujemy dodanie:



1. „Umowa może ulec rozwiązaniu:
  - a. na podstawie pisemnego porozumienia Stron umowy na dzień określony w takim porozumieniu,
  - b. na podstawie wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Dzierżawcę bez zachowania terminu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jeżeli Miejsce Instalacji, bez winy Dzierżawcy, stanie się, lub okaże się być niesposobne do uzgodnionego Celu Umowy i po bezskutecznym upływie 30-dniowego terminu wskazanego w wezwaniu Dzierżawcy do zapewnienia przez Wydierżawiającego Miejsca Instalacji umożliwiającego skuteczną instalację i funkcjonowanie Stacji Ładowania,
  - c. na podstawie wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Dzierżawcę z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej od rygorem nieważności, w wypadku, gdy na podstawie jego decyzji dojdzie do adaptacji budowlanych w Nieruchomości, których wykonanie uniemożliwi dalszą eksploatację Miejsca Instalacji, w sposób zgodny z Celem Umowy,
  - d. w dniu doręczenia pisemnego wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym przez jedną ze Stron, z powodu poważnego naruszenia obowiązków wynikających z tejże Umowy przez drugą Stronę. Za poważne naruszenie obowiązków uznaje się sytuację, w której Strona nie wykonała swojego obowiązku wynikającego z Umowy oraz nie podjęła się stosownej naprawy konsekwencji naruszenia swojego obowiązku, w terminie trzydziestu dni kalendarzowych, licząc od dnia doręczenia pisemnego wezwania do dokonania naprawy przez drugą Stronę.
  - e. Na podstawie wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia spowodowanego wprowadzeniem nowych lub przedłużeniem istniejących ograniczeń obowiązujących na dzień podpisania umowy, na podstawie przepisów prawa związanych z epidemią Covid-19, mających udokumentowany oraz istotny wpływ na wykonanie przedmiotu umowy. W celu udowodnienia powyższego, Strona przedłoży stosowne dokumenty potwierdzające, zaistnienie okoliczności mających istotny wpływ na wykonanie przedmiotu umowy, w szczególności: 1) nieobecność pracowników, 2) decyzje wydane przez Głównego Inspektora Sanitarnego, 3) polecenia, decyzję wydane przez wojewodę /ministra zdrowia/, 4) wstrzymanie dostaw produktów i materiałów, 5) innych okoliczności, które w znacznym stopniu ograniczyły możliwość wykonania umowy.
2. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Strony uzgadniają, że stosunki własności uzgodnione w niniejszej Umowie zostają zachowane, a Dzierżawca będzie zobowiązany odinstalować Stację Ładowania na koszt własny. Z kolei Wydierżawiający jest w takiej sytuacji zobowiązany udzielić Dzierżawcy niezbędnej pomocy i umożliwić mu wejście do Nieruchomości na niezbędny czas i w niezbędnym zakresie. Dzierżawca zobowiązuje się, że Miejsce Instalacji doprowadzi do stanu, w jakim go przed instalacją przejął, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia, przy czym Wydierżawiający ma prawo złożyć wniosek o przejęcie ładowarek zgłoszony w formie dokumentowej najpóźniej do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Koszt przejęcia zostanie uzgodniony przez Strony. Jeżeli Dzierżawca nie doprowadzi Miejsca Instalacji do stanu pierwotnego w ciągu 30 dni roboczych, Wydierżawiający może zdemontować Stację Ładowania we własnym zakresie, a Dzierżawcę obciążyć należycie udokumentowanymi kosztami takiego demontażu.
3. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Wydierżawiający zobowiązuje się do zwrotu Dzierżawcy części kosztów za niewykorzystany okres, w którym umowa miała obowiązywać.”

### **Odpowiedź 3 a)**

Zamawiający wprowadzi odpowiednie zmiany do umowy stanowiącej załącznik do konkursu, jednocześnie przekazując jego zaktualizowany wzór w załączeniu do odpowiedzi.

### **Odpowiedź 3 b)**

Zamawiający informuje że miał na myśli dane licznika energii elektrycznej przed ładowarką, w związku z czym wprowadzi odpowiednie zmiany do umowy stanowiącej załącznik do konkursu, jednocześnie przekazując jego zaktualizowany wzór w załączeniu do odpowiedzi.



### Odpowiedź 3 c)

Zamawiający informuje że miał na myśli iż, należy uściślić stawkę za 1 miesiąc, w związku z czym wprowadzi odpowiednie zmiany do umowy stanowiącej załącznik do konkursu, jednocześnie przekazując jego zaktualizowany wzór w załączeniu do odpowiedzi.

### Odpowiedź 3 d)

Zamawiający informuje że miał na myśli % od kosztu energii elektrycznej od dostawcy, w związku z czym wprowadzi odpowiednie zmiany do umowy stanowiącej załącznik do konkursu, jednocześnie przekazując jego zaktualizowany wzór w załączeniu do odpowiedzi.

### Odpowiedź 3 e)

Zamawiający informuje że przeanalizuje propozycję wykonawcy i te które uzna za zasadne wprowadzi do zaktualizowanego wzoru umowy, który stanowi załącznik do niniejszych odpowiedzi.

### UWAGA:

W związku z udzielonymi odpowiedziami oraz zmianami w dokumentach zamówienia, Zamawiający przedłuża termin składania ofert.

Oferty należy złożyć do dnia **03.12.2021 r. do godz. 08:50** w Sekretariacie MAKiS w Łodzi przy ul. Bandurskiego 7.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **03.12.2021 r. o godz. 9:00** w Sali Konferencyjnej MAKiS w Łodzi przy ul. Bandurskiego 7.

### W załączeniu:

1. Zmieniony Wzór umowy dzierżawy – Załącznik nr 2 do SKO
2. Zmieniony Formularz oferty – Załącznik nr 4 do SKO

PREZES ZARZĄDU

*Sławomir Worach*

