



Zarząd Mienia m.st. Warszawy

Jednostka budżetowa m. st. Warszawy

ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa, tel. 22 836 81 03, 22 877 15 86, fax. 22 836 80 61
sekretariat@zmmw.waw.pl, www.zmmw.waw.pl

Warszawa, dnia 11.07.2017 r.

ZMW/PP/6603/2017/RC

KOMUNIKAT NR 2

dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nr **4/PN/2017**, realizowanego w trybie przetargu nieograniczonego, którego przedmiotem zamówienia jest: **świadczenie usług doradczych w przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowania zmierzającego do wyboru partnera prywatnego przy realizacji zadania polegającego na przebudowie, zagospodarowaniu i eksploatacji budynku Hali Gwardii, położonego przy Pl. Mirowskim w Warszawie, Pl. Żelaznej Bramy 1**

Zamawiający, Miasto Stołeczne Warszawa, w imieniu którego działa Zarząd Mienia m.st. Warszawy działając zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku, informuje, że w dniu wpłynęły następujące prośby o wyjaśnienie dotyczących treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, (ogłoszenie nr 540189-N-2017 opublikowane w dniu 27 czerwca 2017 r.)

I. Zapytanie z dnia 04.07.2017

1. *Zgodnie z OPZ wyłoniony w postępowaniu wykonawca ma opracować założenia eksploatacyjne i kosztowe dla zadań Operatora, w szczególności określić „koszty przebudowy i zagospodarowania obiektu”. Jak rozumieć ten zapis? Czy Zamawiający przedstawi wykonawcy kosztorys przebudowy / modernizacji, czy też oszacowanie wysokości nakładów inwestycyjnych należy do obowiązków wykonawcy? Z jaką – ewentualnie – szczegółowością (vide pytanie 2)?*

2. *Zwracamy uwagę, że z uwagi na charakter budynku nie da się zastosować uproszczonego podejścia do kalkulacji nakładów – w naszej ocenie niezbędne byłyby: inwentaryzacja techniczna budynku, uwzględnienie opinii czy też wymagań konserwatorskich, uwzględnienie specyficznych rozwiązań technicznych. Prosimy o informację, jakie dokumenty i informacje zostaną udostępnione wykonawcy i jakie byłyby w tej mierze obowiązki wykonawcy.*

3. *Zbliżony problem dotyczy kosztów zagospodarowania obiektu. Koszt zagospodarowania, podobnie zresztą jak plan przychodów, jest pochodną programu funkcjonalno-użytkowego (PFU). Z drugiej strony z OPZ wynika, że przygotowanie koncepcji modernizacji, zagospodarowania i funkcjonowania obiektu to zadanie przyszłego Operatora, czyli – zakładamy – PFU na dziś nie istnieje. Czy robocze założenia dotyczące zagospodarowania / struktury powierzchni otrzymamy od Zamawiającego, czy wykonawca ma je opracować? Jeśli ma je opracować wykonawca, to w jakim stopniu szczegółowości? Tu mamy wątpliwość, czy celowe jest oczekiwanie od wykonawcy podobnego zakresu (szczegółowości) działań, jak od przyszłego Operatora. Wydaje się, że na tym etapie można wykorzystać szacunki i pewne uproszczone założenia, pozwalające na testowanie różnych scenariuszy.*

Wyjaśnienie udzielone w dniu 11.07.2017 r.

Ad.1, 2 i 3

Zamawiający dysponuje Programem Funkcjonalno-Użytkowym, opracowanym w 2016r. , który zawiera wartość kosztorysową przebudowy i zagospodarowania budynku Hali Gwardii, inwentaryzację architektoniczno-budowlaną, a także zalecenie konserwatorskie. Ponadto Zamawiający dysponuje zaleceniami konserwatorskimi dla PFU z lutego 2017 r. Powyższe dokumenty zostaną udostępnione Wykonawcy.

II. Zapytanie z dnia 05.07.2017r.

1. Czy trafnie odczytujemy, że w skład analiz finansowych (punkt 1 Zakresu przedmiotu Zamówienia) powinna wchodzić analiza kosztów-korzyści? Nie jest ona wymieniona wprost w punkcie 1, ale dalej – w punkcie 4 „Dokumentacja przetargowa” mówi się o tym, że w memorandum powinny znaleźć się informacje z analizy kosztów-korzyści, co znaczy, że musi zostać wcześniej przeprowadzona.
2. Czy analiza finansowa powinna być sporządzona w formie tzw. komparatora, czyli porównania wyników przedsięwzięcia w modelu z operatorem do wyników w modelu tradycyjnym? Nie wynika to wprost z OPZ, ale w projektach PPP standardowo analizuje się korzyści z wykorzystania modelu PPP w stosunku do tradycyjnych metod realizacji przedsięwzięcia.
3. Czy szacując pracochłonność udziału w negocjacjach (pkt 5) możemy przyjąć konkretną maksymalną liczbę dni pracy? Zdajemy sobie sprawę, że zaplanowanie z góry liczby oferentów i liczby spotkań negocjacyjnych jest niemożliwe, ale z drugiej strony nie chcemy zakładać w ofercie – niepotrzebnie – zbyt dużej liczby dni. Czy można uzgodnić, że liczba dni pracy doradców w ramach udziału w negocjacjach nie przekroczy np. ekwiwalentu pięciu pełnych dni pracy (40 godzin pracy)?

Wyjaśnienie udzielone z dnia 11.07.2017 r.

Ad 1.

Tak, w skład analiz finansowych powinna wchodzić analiza kosztów-korzyści.

Ad. 2

Tak, analiza finansowa powinna być sporządzona w formie tzw. komparatora.

Ad. 3

Zamawiający nie określa maksymalnej liczby dni pracy Wykonawcy.

DYREKTOR
Zarządu Miasta m. st. Warszawy
mgr inż. Hanna Jakubowicz

