



Strzelin 27 kwietnia 2011

ZP.271/4/2/2011

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, którego przedmiotem jest **Wybór Operatora zarządzającego Krytą Pływalnią w Strzelinie**

Zamawiający, działając na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w odpowiedzi na pytania Wykonawcy, udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie:

1. **SIWZ, rozdz. III** - Co Zamawiający rozumie przez pojęcie „rozsądnego zysku” (jaki ma być algorytm jego naliczenia/szacowania)? W teorii ekonomii można wyróżnić różne kategorie zysku, np. w najprostszym ujęciu zysk operacyjny (EBIT, EBUDA, etc), zysk brutto, zysk netto lub też można zastosować inne kryteria do określenia konkretnej kategorii zysku. W związku z powyższym pojawia się potrzeba jasnego określenia, co dokładnie w tym przypadku Zamawiający rozumie pod pojęciem „zysku”, jednocześnie odnosząc tę kwestię do kategorii przychodu? Tu pojawia się dodatkowe pytanie, od jakich przychodów ten „zysk” ma być naliczony (tę kwestię w bardziej rozwiniętej formie zawiera pytanie nr 29).

Odpowiedź: Zysk o którym mowa w SIWZ rozdz. III jest zyskiem brutto naliczanym od przychodów operatora związanych z funkcjonowaniem obiektu powiększonych o jego wynagrodzenie.

Pytanie:

2. **SIWZ, rozdz. III** - Zamawiający proponuje zapoznanie się z dokumentacją techniczną. Czy w tejże dokumentacji udostępniona jest oferta wykonawcy robót budowlanych i projekty powykonawcze? Dopiero sprawdzenie przez Operatora tego co jest faktycznie stosowane i wykonywane przez wykonawcę może dać mu wiedzę jak będzie faktycznie wyglądała eksploatacja pływalni. Jeśli powyższe dokumenty nie są objęte pojęciem dokumentacji technicznej w SIWZ - wnioskuje się o ich udostępnienie.

Odpowiedź: Zamawiający udostępni wszelką posiadaną dokumentację techniczną.

Pytanie:

3. **SIWZ rozdz. IV pkt. 3** - Jakie umowy „z osobami trzecimi” ma na myśli Zamawiający? Czy Zamawiający planuje zawieranie poza Operatorem innych umów dot. pływalni, którymi miałyby administrować Operator?

Odpowiedź: Jak wskazuje treść tego punktu chodzi o umowy z osobami trzecimi zawierane przez Operatora.

Pytanie:

4. **SIWZ rozdz. IV pkt 4** - Czy pobieranie i obejmowanie przychodów oznacza, że Operator sprzedaje usługi w swoim imieniu i jest tym samym właścicielem przychodów (czyli, czy na biletach i fakturach będą figurować dane Operatora? - co jest kwestią niezwykle istotną z uwagi na uwarunkowania zawarte w ustawach o: rachunkowości, podatku od towarów i usług, podatku dochodowym, etc.)? Czy Zamawiający ma na myśli wszystkie przychody z całej pływalni także ze strefy hydroterapii, saun, kawiarenki itp.?



**Urząd Miasta i Gminy
w Strzelinie**
ul. Ząbkowicka 11, 57 – 100 Strzelin

Odpowiedź: Operator sprzedaje wszelkie usługi z całego kompleksu w swoim imieniu i jest właścicielem przychodów.

Pytanie:

5. SIWZ rozdz. IV pkt 4 oraz rozdz. IV ust. 6 pkt 2 - Standardowo rozpoczęcie eksploatacji obiektu i jego otwarcie jest poprzedzone świadczeniem usług tzw. pre-openingu. Do nich zaliczyć należy np.: zatrudnienie i przeszkolenie personelu, opracowanie kampanii reklamowej, strony internetowej, promocja nowego obiektu, przygotowanie i przeprowadzenie uroczystego otwarcia a także udział w rozruchu. Prawidłowe wykonanie tych usług trwa minimum (!) 3 miesiące. Jak Zamawiający odnosi się do powyższego? Jaki jest harmonogram otwarcia obiektu w sytuacji, gdy przygotowanie otwarcia zajmuje co najmniej 3 miesiące? Czy Wykonawca ma ująć w swoich kosztach usługi pre-openingu?

Odpowiedź: Operator na podstawie swojej wiedzy i doświadczenia bierze pod uwagę i ujmuje w swoich kalkulacjach wszelkie działania i koszty związane z profesjonalnym rozruchem i uruchomieniem oraz dalszą eksploatacją obiektu. Przewiduje się zmianę w rozdziale V SIWZ z „Planowany termin otwarcia pływalni - maj 2011” na „Planowany termin przekazania pływalni operatorowi - czerwiec 2011”. Zamawiający wprowadzi niezwłocznie ww. zmianę do SIWZ.

Pytanie:

6. SIWZ rozdz. IV ust. 6 pkt 2 - w ramach rozruchu kto napelnia baseny oraz instalacje wodą? Kto ponosi tego koszt?

Odpowiedź: Zamawiający w ramach rozruchu napelnienia wodą baseny i instalacje oraz ponosi tego koszt. Zamawiający wprowadzi niezwłocznie ww. zmianę do SIWZ.

Pytanie:

7. SIWZ rozdz. IV pkt 6 ppkt 9 - Umowa z Operatorem będzie realizowana w okresie 4 lat od uruchomienia całkiem nowego obiektu. Ryzyko wystąpienia jakich remontów wg Zamawiającego jest największe w kontekście realizowanych obecnie robót, które są objęte gwarancją? Na jaki okres wykonawca robót budowlanych udzielił gwarancji na wykonywane roboty?

Odpowiedź: Dokumentacja techniczna w tym umowy z wykonawcą robót budowlanych są dostępne w siedzibie Zamawiającego.

Pytanie:

8. SIWZ rozdz. IV pkt 9 - Czym podyktowana jest liczba 27 etatów? Czy Zamawiający posiada rozpisaną strukturę zatrudnienia odnośnie pływalni? Jeśli taka struktura istnieje wnioskuję się o jej udostępnienie.

Odpowiedź: Operator na podstawie swojej wiedzy i doświadczenia ustala strukturę zatrudnienia. Zgodnie z rozdz. IV pkt 10 SIWZ Operator może zatrudnić większą liczbę osób, jeżeli stwierdzi, że zachodzi taka potrzeba. Struktura zatrudnienia powinna być zgodna z poprawionym pkt.9 rozdz. 6 SIWZ i zapewniać minimum 50% zatrudnionych kobiet. Zamawiający wprowadzi niezwłocznie ww. zmianę do SIWZ.

Pytanie:

9. SIWZ rozdz. IV pkt 11 - Jakie przyrządy, urządzenia i wyposażenie obiektu w celu świadczenia usług zapewnia Zamawiający?



Urząd Miasta i Gminy w Strzelinie

ul. Ząbkowicka 11, 57 – 100 Strzelin

Odpowiedź: Zamawiający zapewnia wszelkie urządzenia i wyposażenie wbudowane lub trwale związane z obiektem. Wykaz ruchomego wyposażenia obiektu, które zapewnia Zamawiający, znajduje się w dokumentacji technicznej dostępnej w siedzibie zamawiającego.

Pytanie:

10. **SIWZ rozdz. IV pkt 14** - Jaka jest definicja „zajęć dodatkowych”?

Odpowiedź: Zajęcia dodatkowe są określone w SIWZ rozdz. IV pkt. 12

Pytanie:

11. **SIWZ rozdz. IV pkt 14** - Co określa poziom dostępności? Jakie są jej nieprzekraczalne granice na dzień dzisiejszy? Oferent musi przed złożeniem oferty opracować cennik w celu prawidłowego oszacowania wpływów z pływalni. Uzgadnianie cennika na etapie późniejszym może prowadzić do nieprecyzyjnych obliczeń i przekłamań, które utrudnią lub uniemożliwią realizację umowy.

Odpowiedź: Opracowanie cennika dla zajęć dodatkowych na poziomie dostępności dla mieszkańców należy do obowiązków Operatora.

Pytanie:

12. **SIWZ rozdz. IV pkt 15** - Punkt opisuje jedynie godziny otwarcia obiektu. W SIWZ brakuje informacji o możliwych przerwach technologicznych. Praktyka funkcjonowania pływalni wskazuje na konieczności stosowania przerw technologicznych np. 5/10 dni roboczych w roku. Czy o zgody na takie przerwy należy się domagać? Czy jedynie moment ich wystąpienia należałoby uzgadniać?

Odpowiedź: Zgodnie z SIWZ rozdz. IV pkt 6 ppkt 1 do 10 Operator jest zobowiązany do prawidłowej eksploatacji wszelkich obiektów technologicznych i budowlanych a więc i odpowiednich przerw technologicznych. Zgodnie z SIWZ rozdz. IV pkt 15 - przerwy w prowadzeniu krytej pływalni wymagają zgody Zamawiającego.

Pytanie:

13. **SIWZ rozdz. IV pkt 16** - Jakie parametry ekonomiczne wyznaczają poziom dostępności dla mieszkańców? Jeśli opracowania o zasobności mieszkańców są wykonane, to wnioskuje się o ich udostępnienie.

Odpowiedź: Określanie poziomu dostępności dla mieszkańców należy do obowiązków Operatora.

Pytanie:

14. **SIWZ rozdz. IV pkt 16** - Czy udostępnianie obiektu na cele wskazane przez Zamawiającego, np. lekcje dla szkół, zawody sportowe ma odbywać się nieodpłatnie?

Odpowiedź: Udostępnianie obiektu na cele wskazane przez Zamawiającego odbywać się będzie zgodnie z cennikiem Operatora z uwzględnieniem zasad określonych w SIWZ rozdz. IV

Pytanie:

15. **SIWZ rozdz. IV pkt 17** - W celu prawidłowego opracowania oferty wymagana jest szczegółowa specyfikacja zajęć, uwzględniająca PRZEPUSTOWOŚĆ obiektu. Czy należy założyć, że przez cały rok szkolny od godz. 8-15 w dni powszednie obiekt (baseny) będzie wykorzystywany przez szkoły? Wykonawca musi być z wyprzedzeniem informowany o zajęciu obiektu na cele gminne.



**Urząd Miasta i Gminy
w Strzelinie**
ul. Ząbkowicka 11, 57 – 100 Strzelin

Odpowiedź: Zamawiający na etapie postępowania nie deklaruje wykorzystania obiektu na cele gminne. Operator powinien określić przychody obiektu na podstawie własnych doświadczeń i wiedzy branżowej.

Pytanie:

16. **SIWZ rozdz. IV pkt 17** - Kto i na czyj koszt zapewnia obsługę grup szkolnych, tj. ratowników, nauczycieli pływania, instruktorów ?

Odpowiedź: Operator zapewnia wszelką obsługę zajęć na obiekcie na swój koszt.

Pytanie:

17. **SIWZ rozdz. IV pkt 18** - Czy cennik określa także ceny za korzystanie z saun, hydroterapii, masażu, kawiarenki internetowej ? Jeśli nie, to jak ma wyglądać ustalenie cen na inne usługi niż związane z basenami?

Odpowiedź: Operator ustala ceny na inne usługi obiektu samodzielnie, zgodnie z własną wiedzą i doświadczeniem.

Pytanie:

18. **SIWZ rozdz. IV pkt 22** - Jak się ma „dowolność” wprowadzania promocji w stosunku do pełnej kontroli cen biletów przez Gminę? Co Zamawiający rozumie pod pojęciem „ceny promocyjne” ?

Odpowiedź: Ceny promocyjne oznaczają ceny niższe niż określone w SIWZ rozdz. IV pkt 18.

Pytanie:

19. **SIWZ rozdz. IV pkt 23** - Zamawiający ustali grafik każdorazowo przed rozpoczęciem roku szkolnego. Zamawiający powinien określić stopień wykorzystania (ilość godzin) w roku, co powinno zostać wycenione (wraz z obsługą ratownika / instruktora pływania, o ile jest wymagana). Wnioskuje się o uszczegółowienie informacji w celu prawidłowego obliczenia ceny ofertowej.

Odpowiedź: Zamawiający na etapie postępowania nie deklaruje zakresu wykorzystania obiektu na cele szkolne. Operator powinien określić przychody obiektu na podstawie własnych doświadczeń i wiedzy branżowej.

Pytanie:

20. **SIWZ rozdz. IV pkt 24** - Przychody z reklam są przychodami Operatora ?

Odpowiedź: Tak

Pytanie:

21. **SIWZ rozdz. IV pkt 27** - Operator jako legalnie działający przedsiębiorca prowadzi swoją księgowość zgodnie z ustawą o rachunkowości. Dane księgowe Operatora mogą uwzględniać nie tylko dane przedsięwzięcia w Strzelinie, ale też inne. Dodatkowo z mocy prawa dane te są chronione tajemnicą. Czy Zamawiającemu chodzi o rodzaj wydzielenia danych / ewidencji dot. pływalni?

Odpowiedź: Aby spełnić wymagania SIWZ rozdz. IV pkt 27 Operator może np. zorganizować oddział z wydzieloną księgowością .

Pytanie:

22. **SIWZ rozdz. IV** - Brak w tym rozdziale obowiązków Operatora opisanych we wzorze umowy par. 3 ust. 6 pkt 7 i par. 3 ust. 11.

Odpowiedź: Zamawiający dopisze do rozdziału IV SIWZ ww. obowiązki opisane we wzorze umowy par.3 ust.6 pkt7 i par. 3 ust.11. Zamawiający wprowadzi niezwłocznie ww. zmianę do SIWZ.



**Urząd Miasta i Gminy
w Strzelinie**
ul. Ząbkowicka 11, 57 – 100 Strzelin

Pytanie:

23. **SIWZ rozdz. V** - Planowany termin otwarcia pływalni to maj 2011. Wykonawca ma brać jednocześnie udział w rozruchach obiektu zgodnie z SIWZ rozdz. IV pkt 6 ppkt. 2. Te dwa założenia mogą się wykluczyć w sytuacji nie zawarcia umowy z Wykonawcą do maja 2011. Czy Zamawiający zakłada, że będzie czekał z rozruchem do zawarcia umowy z Wykonawcą? Jak Operator ma wykonać w tak krótkim okresie usługi pre-openingu? Jak wykazano wyżej przygotowanie obiektu do otwarcia zajmuje co najmniej 3 miesiące.

Odpowiedź: Zamawiający nie określa długości i przebiegu okresu pre-openingu. Przewiduje się zmianę w rozdziale V SIWZ z „Planowany termin otwarcia pływalni - maj 2011” na „Planowany termin przekazania pływalni operatorowi - czerwiec 2011”. Zamawiający wprowadzi niezwłocznie ww. zmianę do SIWZ.

Pytanie:

24. **SIWZ rozdz. IX pkt 8** - jakich osób dane ma obejmować wykaz? Czy tylko wymaganych warunkami udziału w postępowaniu, tj. osoba zarządzająca obiektem sportowo - rekreacyjnym i kierownik działu technicznego, czy też wykaz innych osób? Jakich?

Odpowiedź: Wykaz powinien zawierać dane osób wymaganych warunkami udziału w postępowaniu.

Pytanie:

25. **Załącznik nr 1 do SIWZ pkt. 5 ppkt a** - na potrzeby złożenia oferty Wykonawca musi przyjąć czas rozpoczęcia świadczenia usług i ich wyceny od maja 2011. Ostatecznie jednak ten czas może zostać przesunięty ze względu na procedurę przetargową, co znajdzie odzwierciedlenie w ostatecznej umowie. Czy takie rozwiązanie akceptuje Zamawiający?

Odpowiedź: Tak, akceptuje. Dodatkowo Zamawiający przewiduje zmianę w rozdziale V SIWZ z „Planowany termin otwarcia pływalni - maj 2011” na „Planowany termin przekazania pływalni operatorowi - czerwiec 2011”. Zamawiający wprowadzi niezwłocznie ww. zmianę do SIWZ.

Pytanie:

26. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par. 1 pkt. 9** - Oferent rozumie, że skalkulowane przez niego wynagrodzenie ma pokryć wszystkie koszty funkcjonowania obiektu, również te nie wymienione (np. marketing). Prosimy o potwierdzenie.

Odpowiedź: Tak, wynagrodzenie operatora ma pokryć wszystkie koszty obiektu, również te nie wymienione.

Pytanie:

27. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par. 1 pkt. 9** - Oferent rozumie, że z uwagi na ponoszenie wszelkich kosztów, np. na dostawy mediów - Wykonawca będzie stroną umów z dostawcami i wykonawcami oraz będzie posiadał tytuł prawny do nieruchomości (jaki?). Prosimy o potwierdzenie.

Odpowiedź: Nieruchomość zostanie przekazana operatorowi w nieodpłatne użytkowanie na okres obowiązywania umowy.

Pytanie:

28. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par. 1 pkt. 9** - Jak rozumieć słowo „wpływy”? Czy są to opłaty za świadczone usługi? Czy wpływem Operatora jest także jego wynagrodzenie?

Odpowiedź: Na przychody operatora składają się suma wpływów z wszelkich usług obiektu oraz jego wynagrodzenie.

Pytanie:



**Urząd Miasta i Gminy
w Strzelinie**
ul. Ząbkowicka 11, 57 – 100 Strzelin

29. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par. 1 pkt. 9** - Jak rozumieć określenie „przychody z tytułu realizacji zleconego zadania”? Czy Zamawiający ma na myśli przychody ze świadczonych usług, czyli przychody obiektu? Czy Zamawiający ma na myśli przychody Operatora, czyli przychody z usług i jego wynagrodzenie?

Odpowiedź: Na przychody operatora składają się suma wpływów z wszelkich usług obiektu oraz jego wynagrodzenie.

Pytanie:

30. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par. 3 ust. 6 pkt 7** - Zawarcie wymienionych umów i dostarczenie mediów zajmuje określony czas. Terminy te mogą wydłużyć się z przyczyn obiektywnych ponad maj 2011, kiedy planowane jest otwarcie obiektu. Prosimy o wyjaśnienie.

Odpowiedź: Ostateczny termin otwarcia obiektu może ulec zmianie z przyczyn obiektywnych.

Pytanie:

31. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par. 3 ust. 11** - Jeśli oferent ma skalkulować w swojej ofercie wszystkie koszty na okres 4 lat, to pojawia się pytanie: kiedy i w jakiej ilości wystąpi zapotrzebowanie na usługi dodatkowych ratowników i instruktorów ?

Odpowiedź: Zamawiający nie udziela informacji w tym zakresie: Operator w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zatrudnia pracowników stałych jak i dodatkowych zgodnie ze swoją wiedzą i na swój koszt.

Pytanie:

32. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par 4. ust. 4** - Zakres kontroli prawidłowości winien zostać szczegółowo zdefiniowany, aby nie dochodziło do sytuacji, gdy drobne uchybienia będą powodowały wstrzymanie płatności. Jak Zamawiający widzi zakres kontroli?

Odpowiedź: Zamawiający będzie kontrolował prawidłowość funkcjonowania Operatora i obiektu zgodnie z umową wg. załącznika nr 6 do SIWZ.

Pytanie:

33. **Załącznik nr 6 do SIWZ - par 8. ust. 1** - Wnioskuje się o udostępnienie informacji o zastosowanych przez wykonawcę robót budowlanych urządzeniach wraz z parametrami gwarancji i rękojmi w szczególności w zakresie technologii wody. Jest to niezbędne do oszacowania ceny ofertowej.

Odpowiedź: Zamawiający w swojej siedzibie udostępni wszelką posiadaną dokumentację techniczną. Powyższe informacje należy traktować jako integralną część specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

Z poważaniem

BORWISIRE
Dorota Pawluk