



UNIWERSYTECKIE CENTRUM KLINICZNE  
WARSZAWSKIEGO UNIWERSYTETU MEDYCZNEGO  
Dziecięcy Szpital Kliniczny im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego  
w Warszawie

DZIAŁ ADMINISTRACYJNO - GOSPODARCZY

DAG.221.40.2020.EF.DSK

Warszawa, dnia 24 września 2020r.

Do wszystkich Uczestników Konkursu

Dotyczy: Konkursu ofert na odpłatne udostępnienie parkingów w Kampusie Banacha, nr sprawy DAG.2210.2.2020.

W związku z wpływaniem pytań do w/w konkursu Wydzierżawiający udziela następujących wyjaśnień:

**Pytanie 1**

Czy na terenie przeznaczonym do wydzierżawienia zamontowany jest/są system/y parkingowe i kto jest ich właścicielem?

**Odpowiedź:**

Systemy parkingowe zamontowane są na parkingu podziemnym w DSK; właścicielem urządzeń jest Operator – firma TGP Katarzyna Kuper, oraz na parkingu naziemnym przy CSK; właścicielem urządzeń jest Operator – firma Fit Coaching Piotr Tatarczuk. Pozostałe parkingi będące przedmiotem Zapytania Konkursowego nie są wyposażone w infrastrukturę do zarządzania.

**Pytanie 2**

Czy Wydzierżawiający posiada mapę lub plan sytuacyjny obiektu przeznaczonego do dzierżawy – prosimy o przesłanie w formie skanu zwrócić na email: [k.biernat@dejw.pl](mailto:k.biernat@dejw.pl)

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający zamieszcza na stronie [bip.uckwum.pl](http://bip.uckwum.pl) mapę Kampusu Banacha.

**Pytanie 3**

Czy parkingi/strefy na terenie przeznaczonym do wydzierżawienia są obecnie administrowane przez firmę/y zewnętrzną (prosimy o podanie nazwy), czy samodzielnie przez Wydzierżawiającego tj. UCK WUM i WUM ?

**Odpowiedź:**

Parking podziemny w DSK jest administrowany przez Operatora zewnętrznego – firmę TGP Katarzyna Kuper. Parking naziemny przy CSK jest administrowany przez Operatora zewnętrznego – firmę Fit Coaching Piotr Tatarczuk. Pozostałe parkingi będące przedmiotem Zapytania Konkursowego nie są administrowane przez zewnętrznych operatorów.

Siedziba: ul. Banacha 1a, 02 – 097 Warszawa  
Adres do korespondencji:  
ul. Żwirki i Wigury 63A, 02 – 091 Warszawa  
NIP: 522-00-02-529, REGON: 000288975  
KRS: 0000073036  
tel. 22 317 91 40, fax 22 317 90 27  
e-mail: [edyta.frydrych@uckwum.pl](mailto:edyta.frydrych@uckwum.pl)  
[www.uckwum.pl](http://www.uckwum.pl)

Zakłady lecznicze UCK WUM:

- Centralny Szpital Kliniczny / Przychodnia Specjalistyczna Banacha, ul. Banacha 1a, 02 – 097 Warszawa
- Dziecięcy Szpital Kliniczny im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego w Warszawie / Przychodnia Specjalistyczna dla Dzieci, ul. Żwirki i Wigury 63A, 02 – 091 Warszawa
- Szpital Kliniczny Dzieciątka Jezus / Przychodnia Specjalistyczna Lindleya, ul. W. H. Lindleya 4, 02 – 005 Warszawa

OL

EL

#### Pytanie 4

Czy Wydzierżawiający posiada koncepcję zagospodarowania i miejsc montażu urządzeń systemu parkingowego i parkomatów, czy oczekuje od oferenta przedstawienia takiego planu/koncepcji przed podpisaniem umowy?

#### Odpowiedź:

Wydzierżawiający precyzyjnie wskazał w treści Zapytania Konkursowego, że liczbę parkometrów określi Dzierżawca i uzgodni z Wydzierżawiającym miejsca ich posadowienia. Jednocześnie Wydzierżawiający wskazał Dzierżawcy w odniesieniu do poszczególnych stref parkowania obowiązek wykonania czytelnego, jednoznacznego oznakowania poszczególnych stref parkingowych, w tym regulaminu, informacji o pobieraniu opłat, o dojeździe do poszczególnych budynków, o dojeździe do parkingu podziemnego DSK.

Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że w Cz. II pkt 5 ppkt 6) – 12) dotyczą wszystkich stref parkingowych a nie wyłącznie parkingu przy budynku Apteki Szpitalnej i Rezonansu Magnetycznego CSK. Wydzierżawiający zmienia numerację ppkt 6) – 12) w pkt. 5. Cz. II i nadaje tym ppkt odpowiednio numery 8) – 14) w pkt. 6. Cz. II

#### Pytanie 5

Na jakich zasadach odbywać ma się postój pojazdów osób niepełnosprawnych – czy ma być bezpłatny na wszystkich parkingach strefy płatnego parkowania w Kampusie Banacha?

#### Odpowiedź:

Wydzierżawiający wymaga od Dzierżawcy bezpłatnego udostępnienia miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych. Uprawnienie do bezpłatnego parkowania honorowane będzie wyłącznie z posiadaną, wyłożoną za szybę legitymacją osoby niepełnosprawnej.

#### Pytanie 6

Czy Wydzierżawiający wymaga od Dzierżawcy aby ten wydał bezpłatne karty abonamentowe /pytanie dotyczy nośnika – karty/ czy Dzierżawca może ustalić cenę za nośnik niezależnie podczas dystrybucji kart abonamentowych?

#### Odpowiedź:

Dzierżawca może ustalić zwrotną kaucję za wydanie kart abonamentowych pracowniczych (kaucja nie może przekroczyć kwoty 50 zł).

#### Pytanie 7

Jakie warunki należy spełnić lub jakie okoliczności będą miały wpływ na decyzję Wydzierżawiającego o przedłużeniu umowy do 48 miesięcy?

#### Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami wzoru umowy.

#### Pytanie 8

Czy Wydzierżawiający ma sporządzony plan sytuacyjny lub projekt organizacji ruchu wg którego należy wykonać oznaczenia pionowe i poziome na dzierżawionym terenie – jeśli tak prosimy o udostępnienie, jeśli nie – czy Wydzierżawiający oczekuje czyt. Wymaga opracowania takiego projektu branżowego i zatwierdzenia go przez Wydzierżawiającego?

#### Odpowiedź:

Odpowiedź zgodna z odp. na pyt. 4



#### Pytanie 9

Czy Wydzierżawiający przesunie termin składania ofert – obecnie jest zbyt krótki aby rzetelnie wykonać ofertę dla tak obszernego zamówienia?

#### Odpowiedź:

Wydzierżawiający przedłużył termin składania ofert do dnia 28.09.2020r. do godz. 12.30. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 28.09.2020r. o godz. 13.00.

#### Pytanie 10

Czy zamawiający mógłby przedłużyć termin składania oferty do 29.09.2020r ze względu na złożoność oferty, konieczność zapoznania się terenem oraz skrupulatne skalkulowanie oferty która będzie atrakcyjna dla zamawiającego?

#### Odpowiedź:

Odpowiedź zgodna z odp. na pyt. 9

#### Pytanie 11

Jaki do tej pory był stały czynsz dzierżawny za parking przy Centralnym Szpitalu Klinicznym oraz za parking podziemny w Dziecięcym Szpitalu Klinicznym?

#### Odpowiedź:

Staly czynsz dzierżawny za parking przy Centralnym Szpitalu Klinicznym wynosi 137 969,10 zł brutto + opłata ze energii elektryczną 500,00 zł brutto za 1 miesiąc. Staly czynsz dzierżawny za parking podziemny w Dziecięcym Szpitalu Klinicznym wynosi 30 258,00 zł brutto za 1 miesiąc + 3% z miesięcznych wpływów z opłat za parkowanie.

#### Pytanie 12

Czy w przypadku nawierzchni garażowych w warunkach gwarancyjnych są określone środki chemiczne których można używać? Jeśli tak to jakie są wykluczone lub jakie są wskazane. (wpływa to na koszty czyszczenia powierzchni)

#### Odpowiedź

Wydzierżawiający zamieszcza wyciąg z dokumentacji powykonawczej obiektu, w którym zawarte są wymagania do utrzymania czystości posadzek.

#### Pytanie 13

Jaka jest powierzchnia garażu podziemnego DSK?

#### Odpowiedź:

Powierzchnia łączna garażu podziemnego DSK wynosi 11 405,93 m<sup>2</sup>.

#### Pytanie 14

Jaką ilość progów zwalniających zakłada zamawiający +/- 2szt. ?

#### Odpowiedź:

Wydzierżawiający wymaga od Dzierżawcy zamontowania 2 progów zwalniających na parkingu podziemnym DSK.

#### Pytanie 15

Uprzejmie prosimy o podanie powodów, dla których czas ogłoszenia konkursu do czasu złożenia ofert trwa niepełne 2 dni robocze.

Termin ten jest niemożliwy do zrealizowania dla firm i podmiotów, które zostały poinformowane o konkursie w dniu faktycznego ogłoszenia, tj. 22.09.2020r. Prosimy wziąć pod uwagę rozległość konkursu:

- a) kalkulację miesięcznej wysokości czynszu dzierżawionego;
- b) kalkulację procentu z miesięcznych wpływów z opłat za parkowanie;
- c) przygotowanie koncepcji organizacyjno-technicznej oraz organizacji ruchu na parkingu, niezbędnej do właściwej kalkulacji projektu;
- d) przygotowanie i złożenie oferty do dnia 24.09.2020, do godziny 10.30.

**Odpowiedź:**

Informacja o zmianie terminu składania i otwarcia ofert zawarta jest w odpowiedzi na pytanie nr 9. Jednocześnie Wydzierżawiający wyjaśnia, że Konkurs opublikowany został w dniu 17.09.2020r.

**Pytanie 16**

Dodatkowo w treści konkursu doszło do rażącej sprzeczności, wpływającej na możliwość udziału szerokiego spektrum podmiotów:

1. Urządzenia – parkometry – według treści konkursu mają zostać sukcesywnie dostarczane do dnia 30.11.2020r.

2. System parkingowy na parkingu podziemnym w DSK ma zostać zamontowany do 15.10.2020r. Standardowy czas oczekiwania na urządzenia systemu parkingowego to ok. 4-5 tygodni, zaś dla firm specjalizujących się w usługach zarządzania parkingami to parkometry są sprzętem o wiele bardziej dostępnym, ze względu na krótszy czas montażu.

Zachodzi zatem uzasadniona obawa czy, zarówno wątpliwości związane z krótkim czasem złożenia ofert oraz specyfikacją techniczną projektu, nie faworują konkretnego wykonawcy zadania. Zwłaszcza w sytuacji, gdy w zapytaniu ofertowym nie obowiązują przepisy ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Uprzejmie prosimy o wyjaśnienie w formie pisemnej.

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający informuje, że wskazane terminy wynikają z dokonanego rozeznania na temat możliwej dostępności urządzeń, z którego wynikało, że to na parkometry może być dłuższy czas oczekiwania. Jednocześnie parking podziemny stanowi dostęp do budynku szpitala i nie może pozostawać otwarty, bez kontroli dostępu. Jednocześnie konieczne jest zachowanie ciągłości działania strefy parkingowej. Uwzględniając niniejsze pytanie Wydzierżawiający dopuszcza montaż systemu parkingowego na parkingu podziemnym w DSK w terminie do 30.11.2020r. Jednocześnie Wydzierżawiający informuje, że strefa parkingowa, wraz z kontrolą dostępu, musi być obsługiwana przez Operatora zewnętrznego od 1 dnia obowiązywania umowy.

**Pytanie 17**

Czy Wydzierżawiający dopuszcza negocjacje w zakresie przesunięcia terminu instalacji i wdrożenia do użytku urządzeń np. do pobierania opłat za parkowanie?

Z uwagi na wysoki koszt jednostkowy zakupu terminali – urządzenia te zamawiane są na indywidualne zamówienia i praktycznie jak wynika z rozeznania rynku nie znajdują się na stanach magazynowych. Termin i dostawy wynosi zwykle 1 miesiąc.

Brak możliwego przesunięcia terminu montażu urządzeń może promować tych wykonawców – aktualnych dzierżawców nieruchomości, którzy uprzednio zainstalowali sprzęt parkingowy i korzystają z niego do chwili obecnej o ile nie stanowią własności Wydzierżawiającego.

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający zmienił termin zamontowania systemu parkingowego na parkingu podziemnym w DSK udzielając odpowiedzi na pyt. 16. Pozostałe wskazane terminy nie ulegają zmianie.



**Pytanie 18**

Czy ze stref pracowniczych tj. na parkingu DSK w ilości 188, na parkingu CSK w ilości 52 miejsc oraz przy ul. Nielubowicza 5, w części od strony Rezonansu Magnetycznego w ilości 7 miejsc dzierżawca będzie mógł pobierać opłaty abonamentowe zgodnie z przedstawionym przez Państwa cennikiem czyli 280zł miesięcznie?

**Odpowiedź:**

Ze stref pracowniczych Dzierżawca nie może pobierać opłat abonamentowych.

**Pytanie 19**

Jakie aktualnie obroty uzyskiwane są z przedmiotowych parkingów?

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający nie posiada pełnej wiedzy w tym zakresie.

**Pytanie 20**

Jakie opłaty dzierżawne (bądź inne koszty) płacą obecnie dzierżawcy?

**Odpowiedź:**

Odpowiedź udzielona została przy pyt. 11.

**Pytanie 21:**

Czy zobowiązania aktualnych dzierżawców / operatorów przedmiotowych parkingów są takie same jak wymagania w konkursie? Jeżeli nie prosimy o podanie różnic.

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający określił w Zapytaniu Konkursowym wymagania na kolejny okres i nie widzi potrzeby porównywania wymagań postawionych we wcześniejszych konkursach.

**Pytanie 22:**

Czy dla przedstawionej oferty jest jakaś minimalna opłata ryczałtowa oraz minimalny procent z wpływów z opłat za parkowanie czy mogą zostać one zaproponowane dowolnie?

**Odpowiedź:**

Zgodnie z zapisami konkursu ofert.

**Pytanie 23**

Ze względu na wielkość projektu sugerujemy znaczne zwiększenie wadium (proponujemy zwiększenie do 100.000zł lub 200.000zł). Pozwoli to uniknąć sytuacji, w której to wygrywający konkurs zrezygnowałby z prowadzenia projektu ze względu na złe przeliczenie oferty (sam sprzęt konieczny do uruchomienia parkingów będzie wart kilkaset tysięcy).

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający zwiększa wadium do kwoty 60 000,00 zł.

Wydzierżawiający doprecyzowuje przekazaną podczas wizji lokalnej w dniu 23.09.2020r. ustną informację dotyczącą ilości abonamentów dla pracowników.

Wydzierżawiający postawił wymaganie zapewnienia przez Dzierżawcę sprzedaży miesięcznych abonamentów pracownikom z 20% zniżką. Ilość abonamentów nie jest ograniczona przez Wydzierżawiającego.

