



Odpowiedzi na pytania oraz ogłoszenie o zmianie ogłoszenia o przetargu nieograniczonym.

Do Wykonawców

Biorących udział w postępowaniu

Dotyczy: Postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pisemnego pn: „Dzierżawa Punktów Informacji Turystycznej i Przyrodniczej na Przełęczy Krowiarki i w Zawoi Markowej Babiogórskiego Parku Narodowego.”

Pytanie 1.

Działka 24371, na której znajduje się PITiP Krowiarki rozciąga się mniej więcej do pierwszej serpentyny. Zgodnie z §13 pkt 1.5. na dzierżawcy spoczywa obowiązek „utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionych nieruchomości oraz terenów przyszlakowych do 20 m od granicy działek”. Oznacza to, że obowiązkiem dzierżawcy jest utrzymywanie porządku i czystości wzdłuż szlaku niebieskiego aż do pierwszej serpentyny?

Analogicznie – PITiP na Markowej, działka 24317/4 rozciąga się od dyrekcji Parku, po Markowe Równie, w kierunku szlaku czarnego, a także wysoko w głąb Parku wzdłuż szlaku zielonego. Oznacza to, że obowiązkiem dzierżawcy będzie utrzymywanie porządku i czystości na tych kilku kilometrach szlaków biegnących przez tę działkę, oraz 20 metrów w lewo i w prawo od szlaku?

Jeśli tak, kto będzie ponosił koszty odpadów zebranych na tych kilku kilometrach szlaków, oraz odpadów pozostawionych w pobliżu PITiP na Markowej i Krowiarkach?

Odpowiedź 1.

Zamawiający w § 13 pkt 1.5. zmienia zapis umowy na następujący:

„1.5. utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionych nieruchomości oraz terenów przyszlakowych w następujących miejscach:

- a) Od budynku PITiP Polana Krowiarki – 60 m (przy zastrzeżeniu, że dotyczy to tylko szlaków należących do BgPN.)
- b) Od budynku PITiP Zawoja Markowa – 60 m (przy zastrzeżeniu, że dotyczy to tylko szlaków należących do BgPN) oraz parkingu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku PITiP.

Oznacza to, że Dzierżawca nie ma obowiązku utrzymywania porządku i czystości wzdłuż pozostałych miejsc.”

Odpady zebrane z terenów przyszlakowych wymienionych powyżej powinny być odprowadzane do kontenerów BgPN.

Pytanie 2.

§10 pkt 3. Dzierżawca z tytułu prowadzenia własnej działalności zobowiązuje się wynająć na własny koszt kontener na śmieci, które będzie odprowadzał zgodnie z ustawy o odpadach. Dzierżawca zobowiązany na bieżąco te śmieci opróżniać pod rygorem zapłaty kary umownej, o której mowa w § 11 pkt 2) lub usuwania tych śmieci zastępczo za niego przez podmiot trzeci na jego koszt.

- czy dzierżawca nie może korzystać własnych kontenerów, tylko musie je dzierżawić? Co oznacza sformułowanie „na bieżąco opróżniać”?

Odpowiedź 2.

Dzierżawca może korzystać z własnych kontenerów. Sformułowanie „na bieżąco opróżniać” oznacza, że odpady powinny być odprowadzane w taki sposób, by w miejscach PITiP był stale utrzymany porządek – śmieci nie wypadały z koszy, nie zalegały na podłodze/ziemi itp.

Pytanie 3.

§ 3 pkt 1 stanowi: Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od 12.03.2021. Z kolei § 9 pkt 1. Mówi: Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia PITiP w następujących okresach: 1) w okresie od 12 marca do 25 kwietnia w soboty i w niedziele - co najmniej w godz. 7.00 do 13.00.

W jaki zatem sposób dzierżawca ma przygotować 2 PITiP do prowadzenia działalności w mniej niż 24 godziny, mając na uwadze, że może w tym czasie być nawet 2 m śniegu, przez co dostęp do PITiP Krowiarki będzie niezwykle utrudniony i czasochłonny?? (instalacja kas fiskalnych, terminali, regulaminu, informacji o biletach, kontenerów na śmieci, środków do dezynfekcji, dokonanie ubezpieczenia oc itp.)

§ 3 pkt 3. Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin wydania przedmiotu dzierżawy, przypadający nie później niż na ostatni dzień obowiązywania umowy. Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającego w stanie nie pogorszone, bez jakichkolwiek rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy lub osób trzecich. – termin obowiązywania umowy upływa 12 grudnia 2021 roku w niedzielę. Tego też dnia co najmniej do godziny 13 dzierżawca obowiązany jest prowadzić PITiP, będzie więc miał tylko 11 godzin (do 24:00) na: wywiezienie z obu punktów wszelkiego wyposażenia oraz towarów, wykonanie rozliczenia biletów, oraz płatności za bilety. W grudniu około godz 16 jest już ciemno, na Krowiarkach nie ma prądu, zatem wykonanie tego wszystkiego jest niemożliwe – wówczas w grę wchodzi przewidziane w umowie kary?

§ 3 pkt 4. W terminie, o którym mowa w ust. 3 powyżej Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu pobranych i niesprzedanych biletów wstępu, o których mowa w § 7. – zwrot biletów ma nastąpić w niedzielę?

Pkt 5 tego samego paragrafu stanowi: Dzierżawca po zakończeniu umowy dzierżawy zobowiązany jest do usunięcia poczynionych w przedmiocie dzierżawy nakładów i przywrócenia go do stanu pierwotnego.

Pkt ten stoi w sprzeczności z zapisami pkt 3. Skoro najpóźniej do dnia zakończenia umowy należy zdać PITiPy w jaki sposób należy następnie – po zakończeniu umowy – usunąć poczynione nakłady i przywrócić go do stanu sprzed zawarcia umowy??

Odpowiedź 3.

W związku z wątpliwościami i obawą przed brakiem czasu na przygotowanie PITiP do otwarcia z całym jego zapleczem wspomnianym w powyższym pytaniu, a następnie z zakończeniem prowadzenia działalności Wydierżawiający postanawia zmienić

proponowane warunki umowy w odniesieniu do terminu zawarcia umowy oraz okresu dzierżawy na następujące.

§ 3. Pkt 1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia podpisania umowy do 17.12.2021 r., z zastrzeżeniem ust. 2.

Oraz

§ 9. Pkt 1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia PITiP w następujących okresach:

- 1) w okresie od 26 marca do 25 kwietnia od poniedziałku do niedzieli- co najmniej od godz. 8.00 do 13.00;
- 2) w okresie od 26 kwietnia do 31 maja, co najmniej od godz. 7.00 – 17.00 w sobotę i niedzielę oraz od poniedziałku do piątku w godzinach co najmniej od 8.00 – 17.00;
- 3) w okresie od 1 czerwca do 30 września, od poniedziałku do niedzieli co najmniej w godz. 7.00 – 17.00;
- 4) w okresie od 1 października do 31 października, od poniedziałku co najmniej od godz. 8.00 – 16.00
- 5) w okresie od 1 listopada do 12 grudnia w soboty i niedziele – co najmniej w godz. 8.00 – 13.00.

Dzięki powyższym zmianom, Dzierżawca będzie mógł do 17.12.2021 r. zakończyć prowadzenie PITiP bez pośpiechu, zdać bilety oraz dokonać odbioru z Wydzierżawiającym.

Pytanie 4.

§10 pkt 8.: Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość czasowego zamykania punktów sprzedaży, w przypadkach to uzasadniających, a Dzierżawca nie będzie domagać się żadnych roszczeń z tego tytułu.

W przypadku np. zamknięcia PITiP z powodu pandemii COVID na okres np. 3 miesięcy dzierżawca nie może domagać się roszczeń np. w postaci anulowania czynszu za okres gdy de facto nie miał możliwości prowadzenia działalności gospodarczej? Zwracam się z propozycją wprowadzenia zapisu mówiącego o proporcjonalnym do długości okresu zamknięcia punktów zmniejszeniu dzierżawy za dany miesiąc.

§10 pkt 8. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość czasowego zamykania punktów sprzedaży, w przypadkach to uzasadniających, a Dzierżawca nie będzie domagać się żadnych roszczeń z tego tytułu.

- jakie przypadki uzasadniają czasowe zamknięcie punktów sprzedaży? Jak należy rozumieć pojęcie: punkt sprzedaży?? Czy jest to tożsame z PITiP, czy np. Wydzierżawiający może uznać, że czasowo zamyka punkt sprzedaży, a PITiP ma w tym czasie funkcjonować? Czy za okres takiego zamknięcia będą także naliczane kary umowne?

Odpowiedź 4.

Wydzierżawiający informuje, że w przypadkach takich jak: pandemia COVID bądź inne zagrożenia, które wymuszają odgórne nakazy zamknięcia punktów sprzedaży/PITiP Wydzierżawiający uzgodni z Dzierżawcą w formie aneksu do umowy bądź innym – wymaganym przez przepisy prawa – możliwość zmniejszenia opłaty za dzierżawę proporcjonalnie do okresu, w którym prowadzenie PITiP było niemożliwe.

Za zamknięcie, w przypadkach, o których mowa powyżej Wydzierżawiający nie będzie naliczał kar umownych.

Pytanie 5.

§12 pkt 4 Szkody powstałe w budynku PITiP z winy Dzierżawcy, usuwa Dzierżawca na własny koszt w terminie uzgodnionym z Parkiem, nie krótszym niż 7 dni. – Proszę o doprecyzowanie – prawdopodobnie chodzi o termin „nie dłuższym”?

Odpowiedź 5.

Oczywiście. Powinno być:

„§12 pkt 4 Szkody powstałe w budynku PITiP z winy Dzierżawcy, usuwa Dzierżawca na własny koszt w terminie uzgodnionym z Parkiem, nie dłuższym niż 7 dni.”

Pytanie 6.

§ 12. 1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kosztów ubezpieczenia budynków PITiP, które w roku 2020/2021 kształtowały się w kwotach: 171,00 i 73,00 zł brutto za oba budynki.

– Czy jest znana wysokość kosztów ubezpieczenia w tym roku?? Koszty ubiegłorocznego ubezpieczenia w żaden sposób nie przesądzają kosztów i zakresu ubezpieczenia w roku bieżącym.

Odpowiedź 6.

Wydzierżawiający odstępuje od wymogu zwrotów kosztów ubezpieczenia budynków PITiP przez Dzierżawcę. Umowa ostateczna nie będzie zawierała informacji nt. ubezpieczenia.

Pytanie 7.

§ 13 pkt 1.10. nakazuje: „przestrzegania zakazu parkowania samochodów (w tym dostawczych) przed dzierżawioną nieruchomością”; Przed budynkiem PITiP Markowa znajduje się Parking. Czy dzierżawca ma obowiązek pilnować by na parkingu tym nie parkowały samochody – w tym dostawcze? Czy także w tym wypadku dzierżawca ma obowiązek pilnować by przed PITiP nie parkowały samochody?

Odpowiedź 7.

§ 13 pkt 1.10. otrzymuje brzmienie: „przestrzegania zakazu parkowania samochodów w granicach BgPN przed dzierżawioną nieruchomością w sposób utrudniających dostęp do PITiP”

Pytanie 8.

§7 pkt 3) Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić tygodniowy raport sprzedaży biletów na formularzu dostarczonym przez Wydierżawiającego i wpłacać całość wpływów ze sprzedaży biletów (jako zapłata za pobrane/zakupione od Parku bilety) gotówką w kasie Wydierżawiającego lub przelewem w terminach tygodniowych na numer konta podany w §5 pkt. 4 w każdy poniedziałek do godz. 14.00 za ubiegły tydzień (od poniedziałku do niedzieli).

- jakie dane zawiera tygodniowy raport sprzedaży??

Odpowiedź 8.

Wydzierżawiający dokonuje zmiany §7 pkt. 1.3):

„Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić tygodniowy raport sprzedaży biletów na formularzu dostarczonym przez Wydierżawiającego i wpłacać całość wpływów ze sprzedaży biletów (jako zapłata za pobrane/zakupione od Parku bilety) gotówką w kasie Wydierżawiającego lub przelewem w terminach tygodniowych na numer konta podany w §4 pkt. 4 w każdy poniedziałek do godz. 14.00 za ubiegły tydzień (od poniedziałku do niedzieli). Dzierżawca łącznie z tygodniowym raportem sprzedaży oraz kopią tygodniowego raportu fiskalnego (z kasy fiskalnej) będzie przedstawiał fakturę za należną prowizję wynikającą z przedstawionego rozliczenia i niniejszej umowy;”

Tygodniowy raport sprzedaży zawiera następujące dane:

- ilość pobranych biletów od Wydierżawiającego,
- ilość sprzedanych biletów,
- ilość biletów pozostającym na stanie Dzierżawcy.

Pytanie 9.

§10 pkt 5. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie bhp oraz ochrony mienia.

Czy budynki będące przedmiotem dzierżawy spełniają wymagania odnośnie przepisów BHP?

Odpowiedź 9.

Wydierżawiający zmienia zapis na:

„§10 pkt 5. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz sanitarnej.”

Pytanie 10.

§13 pkt 1.11. udziału w szkoleniu stanowiskowym w zakresie obsługi PITiP przez osoby skierowane przez Dzierżawcę do prowadzenia PITiP przed podjęciem przez nie pracy. Szkolenie przeprowadza Wydierżawiający. Termin szkolenia strony ustalają wspólnie przy podpisaniu umowy.

- Jak długo będzie odbywało się owo szkolenie? Zważając na fakt, iż podpisanie umowy nastąpi bardzo krótko przed rozpoczęciem działalności PITiP może okazać się, że osoby skierowane na szkolenie nie zostaną przeszkolone przed 12 marca. Czy w przypadku niezorganizowania szkolenia przed 12 marca osoby te nie będą mogły rozpocząć pracy w PITiP i zostaną naliczane kary umowne?

Odpowiedź 10.

Wydierżawiający zmienił okresy dzierżawy i terminy prowadzenia PITiP, które umożliwiają wcześniejsze przeprowadzenie szkolenia. Termin szkolenia strony ustalają wspólnie w dniu podpisania umowy, zgodnie z brzmieniem §13 pkt 1.11.

Pytanie 11.

Czy na Markowej również zostaje zapewnione bezpłatne miejsce (miejsca) postojowe dla obsługi PITiP?

Odpowiedź 11.

Tak – jedno bezpłatne miejsce parkingowe.

Dodatkowa zmiana nr 1:

Wydzierżawiający zmienia zapis umowy § 6 pkt 1 na:

„1. W dniu podpisania umowy Dzierżawca składa Wydierżawiającemu kaucję w gotówce lub na wskazany rachunek bankowy w wysokości –czynszu miesięcznego netto za każdy budynek, na pokrycie ewentualnych przyszłych roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy.”

Termin składania i otwarcia ofert oraz wnoszenia wadium ulega zmianie.

Termin składania ofert i wadium do dnia: 09.03.2021 r., do godziny 9.00.

Termin otwarcia ofert: 09.03.2021 r., godzina 9.15.

Pozostałe zapisy Ogłoszenia o przetargu nieograniczonego i załączników pozostają bez zmian.

Z wyrazami szacunku,

Dyrektor Babiogórskiego
Parku Narodowego