

**Katowicka Specjalna
Strefa Ekonomiczna S.A.
ul. Wojewódzka 42
40 – 026 Katowice**

Katowice, 15.01.2024 r.

**Wykonawcy, uczestnicy postępowania
Nr 22/12/2023/JZ**

Dotyczy przetargu pisemnego zgodnie z Regulamin postępowania przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego Akceleratora biznesowego KSENON do odpłatnego korzystania innym podmiotom zewnętrznym z dnia 11 kwietnia 2023r.:

Dzierżawa sieci elektrycznej oraz pełnienie funkcji OSDn w Akceleratorze Biznesowym KSENON, zlokalizowanym w Żorach przy ul. Rozwojowa 2 (działki o numerach ewidencyjnych 160/35, 1184/22, 1185/22, 1186/22, 1187/22, 1188/22, 1189/22, 1190/22, 1191/22, 1265/22).

ODPOWIEDŹ NA ZAPYTANIA

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. jako Zamawiający działając na rozdziału 2 SWZ udziela odpowiedzi na zadane pytania i wyjaśnia treść SWZ dotyczące przedmiotowego postępowania oraz dokonuje zmiany treści SWZ w odpowiedzi na zadane pytania.

Pytanie nr 1

Prosimy o udostępnienie aktualnych schematów elektrycznych z wyszczególnieniem na obwody administracyjne i obwody najemców.

Odpowiedź:

Zamawiający udostępnia w załącznikach schematy elektryczne.

Pytanie nr 2

Prosimy o przedstawienie ostatnich 3 faktur za zakup usług dystrybucji energii elektrycznej.

Odpowiedź:

Zamawiający udostępnia w załącznikach faktury.

Pytanie nr 3

Czy Zamawiający dopuszcza złożenie oferty wspólnej przez Wykonawców w ramach konsorcjum? Wykonawcami wspólnie ubiegającymi się o udzielenie zamówienia (tworzącymi konsorcjum) będą podmioty powiązane ze sobą kapitałowo i osobowo.

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na wspólne ubieganie się Wykonawców o zamówienie. W związku z tym dokonuje zmiany treści SWZ poprzez dodanie rozdziału 7 A w brzmieniu:

7A WYKONAWCY WSPÓLNIE UBIELAJĄCY SIĘ O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

1. Oferenci mogą wspólnie złożyć ofertę w ramach przetargu. Jeżeli ofertę składa kilku oferentów działających wspólnie, obowiązani są oni ustanowić wspólnego pełnomocnika do reprezentowania ich w przetargu albo reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia umowy. Do ustanowienia powyższego pełnomocnika stosuje się w szczególności przepisy art. 98 do art. 109 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).
2. Pełnomocnikiem może być jeden z oferentów działających wspólnie lub osoba trzecia (np. pracownik jednego z oferentów). Jeżeli pełnomocnikiem pozostałych oferentów jest wykonawca będący osobą prawną to może on działać zgodnie z ujawnionymi w dokumentach rejestrowych zasadami reprezentacji. Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba trzecia, np. pracownik jednego z oferentów działających wspólnie, musi on być umocowany przez każdego z oferentów w drodze imiennego pełnomocnictwa. W takiej sytuacji każdy z oferentów działających wspólnie wystawia określonemu pracownikowi imienne pełnomocnictwo do reprezentowania go w postępowaniu. Jednakże możliwe jest także umocowanie jednego z oferentów jako osoby prawnej przez pozostałych oferentów, z tym, że jeżeli umocowany oferent udziela dalszego pełnomocnictwa swojemu pracownikowi lub innej osobie trzeciej, pełnomocnictwa udzielone temu oferentowi muszą wyraźnie uprawniać do udzielenia dalszego pełnomocnictwa. Ponadto pełnomocnictwo udzielone temu pracownikowi musi wyraźnie wskazywać, iż jest on umocowany do reprezentowania wszystkich oferentów działających wspólnie przez wymienienie ich nazw (firm). W takiej sytuacji wszyscy oferenci udzielają jednemu z oferentów wraz z klauzulą uprawiającą do udzielenia dalszego pełnomocnictwa. Następnie ten wykonawca udziela dalszego pełnomocnictwa swojemu pracownikowi lub innej osobie trzeciej).
3. Oferta musi być podpisana kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez oferenta lub osobę/osoby upoważnioną/upoważnione do reprezentowania oferenta lub oferentów wspólnie składających ofertę w przetargu. W przypadku gdy oferent lub oferenci wspólnie

składający ofertę w przetargu ustanawiają swojego pełnomocnika – do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo do złożenia oferty.

4. Wydzierżawiający informuje, że podmioty działające w formie spółki cywilnej, uważane są za oferentów wspólnie składający ofertę w przetargu
5. Wydzierżawiający, określa szczególny sposób spełniania przez oferentów wspólnie składających ofertę w przetargu.
 - 5.1 Wydzierżawiający wskazuje, że warunek dotyczący uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, jest spełniony, jeżeli co najmniej jeden z wykonawców wspólnie składających ofertę w przetargu posiada uprawnienia do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej i zrealizuje przedmiot umowy, do których realizacji te uprawnienia są wymagane
 - 5.2 W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 5.1 powyżej, oferenci wspólnie składający ofertę w przetargu dołączają odpowiednio do oferty oświadczenie, z którego wynika, które, usługi wykonają poszczególni oferenci, zgodnie z **załącznikiem nr 8 do SWZ – Oświadczenie o zakresie usług realizowanych przez poszczególnych oferentów składający wspólnie ofertę w przetargu**
6. Wydzierżawiający, określa następujące wymagania związane z realizacją umowy przez oferentów składających ofertę w przetargu (wspólnie realizujących umowę):
 - 6.1 Oferenci wspólnie realizujący umowę ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy
 - 6.2 Oferenci wspólnie realizujący umowę wyznaczają spośród siebie pełnomocnika (lidera), z którym prowadzona będzie korespondencja i któremu składane będą wszelkie oświadczenia wiedzy i woli Wydzierżawiającego, ze skutkiem dla wszystkich oferentów wspólnie realizujących umowę
 - 6.3 Oferenci wspólnie realizujący umowę wyznaczają spośród siebie pełnomocnika (lidera), z którym prowadzone będą rozliczenia i do którego będą składane faktury Wydzierżawiającemu. Oferenci uregulują między sobą wewnętrzne zasady rozliczeń, a oferenci ci zwalniają Wydzierżawiającego z jakichkolwiek zobowiązań względem nich.
7. Wydzierżawiający nie zastrzega obowiązku wykonania przez poszczególnych oferentów wspólnie składających ofertę w przetargu kluczowych zadań.

Pytanie nr 4

Czy zamawiający umożliwi dzierżawcy wykonanie przebudowy pozwalające na prawidłowe opomiarowanie obiorców.

Odpowiedź:

Zamawiający dopuszcza możliwość wykonanie dodatkowych prac pozwalających na opomiarowanie poszczególnych odbiorców w uzgodnieniu z Zamawiającym i z uwzględnieniem udzielonej przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji gwarancji.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 „W związku z posiadaną gwarancją, o której mowa w lit a) powyżej wszelkie działania dotyczące sieci muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Generalnym Wykonawcą Inwestycji – BUDIMEX S.A.

Zgodnie z § 1 ust.2 pkt 2 „ Dzierżawca oświadcza, że dostosuje na własny koszt układy pomiarowo – rozliczeniowe energii elektrycznej do rozliczenia zużycia energii z Najemcami poszczególnych Lokali na obiekcie.

Pytanie nr 5

Wobec zobowiązania dla Dzierżawcy zawartego w projekcie umowy w § 2 ust. 6 oraz § 5 ust. 3 w czy Zamawiający przewiduje zawarcie w swoich umowach najmu zapisu informującego Najemców o takim obowiązku? W przeciwnym razie Dzierżawca będzie ograniczony w swoim działaniu przepisami RODO.

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że wypełni obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 i art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w każdym przypadku, w którym zajdzie konieczność wypełnienia takiego obowiązku.

Zamawiający wskazuje jednak, że w przypadkach, w których najemcami nie będą osoby fizyczne albo też będą to osoby fizyczne, jednak ze względu na prowadzoną na terenie najmowanej powierzchni działalność nie będzie możliwe przypisanie konkretnych danych nt. poboru energii elektrycznej do konkretnej osoby, to obowiązek informacyjny wynikający z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) nie będzie miał miejsca.

Pytanie nr 6

W § 2 ust. 7 projektu umowy Wykonawca proponuje dodanie na końcu ustępu „z zastrzeżeniem uregulowań wynikających z Taryfy”.

Wykonawca jest zobligowany do stosowania się do PE oraz obowiązującej u niego taryfy, zatem żadne postanowienia umowne nie mogą być sprzeczne z tymi dokumentami.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany zapisów umowy, w związku z powyższym § 2 ust 7 umowy otrzymuje brzmienie :

„Wydzierżawiający zawrze umowę dystrybucji energii elektrycznej z Dzierżawcą dla powierzchni wykorzystywanych przez Wydierżawiającego oraz dla powierzchni wspólnych. Powyższa umowa zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dzierżawcę koncesji na dystrybucję energii elektrycznej. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do zmiany mocy umownej w każdym czasie trwania umowy, z zastrzeżeniem uregulowań wynikających z Taryfy. Zmiana może zostać dokonana minimum raz w roku na kolejny rok trwania umowy”.

Pytanie nr 7

W § 2 ust. 9 projektu umowy Wykonawca proponuje zmianę dotychczasowej treści na: „Dzierżawca zobowiązuje się podjąć wszelkie starania, aby uzyskać koncesję na dystrybucję energii elektrycznej na Nieruchomości najpóźniej do dnia 31.07.2024 r.” Wykonawca nie ma wpływu na szybkość postępowania o wydanie koncesji przed Prezesem URE, stąd nie może zobowiązać się, że do konkretnej daty taką koncesję uzyska. Zazwyczaj Wykonawcy udaje się uzyskać koncesję w terminie 2-3 miesiące od złożenia wniosku, co jednak nie oznacza, że każde postępowanie będzie właśnie tyle trwało.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ

Pytanie nr 8

Czy Zamawiający jest w stanie doprecyzować, co rozumie pod pojęciem „wina Dzierżawcy”, które zostało użyte w § 2 ust. 11 projektu umowy?

Jeśli takie doprecyzowanie nie jest możliwe, to Wykonawca proponuje dopisać w § 2 ust. 11 projektu umowy po kropce nowe zdanie: „Wina Dzierżawcy nie obejmuje przypadków wydłużenia postępowania przed Prezesem URE z powodu składania wyjaśnień lub składania dokumentów na wezwanie Urzędu.”

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany zapisów umowy, w związku z powyższym § 2 ust 11 umowy otrzymuje brzmienie :

„W przypadku nieuzyskania w terminie przez Dzierżawcę koncesji wskazanej w ust. 9 z winy Dzierżawcy, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia upływu

terminu na uzyskanie koncesji wskazanej w ust. 9. Za winę Wykonawcy nie uznaje się przypadków wydłużenia postępowania przed Prezesem URE powodujących konieczność złożenia przez Dzierżawcę wyjaśnień lub dokumentów na wezwanie Prezesa URE pod warunkiem zachowania przez Dzierżawcę wymaganych terminów wyznaczonych na uzupełnienia."

Pytanie nr 9

W § 2 ust. 12 projektu umowy Wykonawca proponuje wydłużyć termin przedłużenia terminu do uzyskania koncesji z 2 do 4 miesięcy. Uzasadnieniem wniosku są przyczyny jak wskazane w pyt. 6 powyżej.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany zapisów umowy, w związku z powyższym § 2 ust 12 umowy otrzymuje brzmienie :

„W uzasadnionych przypadkach Wydierżawiający może wydłużyć termin uzyskania koncesji o maksymalnie 4 miesiące. Ciężar udowodnienia niemożności uzyskania koncesji w wyznaczonym terminie ciąży na Dzierżawcy”.

Pytanie nr 10

W § 2 ust. 13 projektu umowy Wykonawca proponuje zapis „dzierżawca zobowiązuje się utrzymać stawki opłat taryfowych na rynkowym poziomie odpowiadającym lokalnemu OSDn” Wykonawca nie ma całkowitego wpływu na zatwierdzane stawki taryfowe gdyż są one zatwierdzane przez URE, ponadto stawki taryfowe nie są zatwierdzane w tym samym momencie co stawki lokalnego operatora, dlatego wykonawca nie może gwarantować że stawki będą niższe.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany zapisów umowy, w związku z powyższym § 2 ust. 13 umowy otrzymuje brzmienie:

„Od dnia rozpoczęcia stosowania przez Dzierżawcę taryfy dla usługi dystrybucji energii elektrycznej na terenie Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać stawki opłat taryfowych na rynkowym poziomie odpowiadającym lokalnemu OSDn. Przy czym poziom rynkowy oznacza, że stawki poszczególnych składowych opłat dystrybucyjnych nie mogą przekroczyć 10% stawek stosowanych przez lokalnego OSDn. Niezastosowania powyższego postanowienia przez Dzierżawcę może stanowić przesłankę do wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu dzierżawy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wydierżawiający będzie mógł skorzystać z prawa do wypowiedzenia umowy wskazanego w zdaniu poprzedzającym po uprzednim wezwaniu dzierżawcy do stosowania prawidłowej stawki opłat wskazanych w niniejszym ustępie”.

Pytanie nr 11

W § 2 ust. 18 projektu umowy Wykonawca proponuje dodanie na końcu ustępu „z zastrzeżeniem uregulowań wynikających z Taryfy”. Wykonawca jest zobligowany do stosowania się do PE oraz obowiązującej u niego taryfy, zatem żadne postanowienia umowne nie mogą być sprzeczne z tymi dokumentami.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany zapisów umowy, w związku z powyższym § 2 ust. 18 umowy otrzymuje brzmienie :

„Dzierżawca w trakcie trwania Umowy, umożliwi Najemcom bez ponoszenia dodatkowych kosztów, zmianę mocy zamówionej wynikającej z aktualnego zapotrzebowania Najemców, z zastrzeżeniem uregulowań wynikających z Taryfy. Zmiana może zostać dokonana minimum raz w roku na kolejny rok trwania umowy”.

Pytanie nr 12

Wykonawca proponuje wykreślić § 8 ust. 1 i 2 projektu umowy, gdyż nie widzi możliwości ubezpieczenia budynków Wydierżawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany zapisów § 8 umowy, poprzez wykreślenie zapisów ust 1 i 2 § 8.

Pytanie nr 13

Wykonawca proponuje wykreślić § 12 ust. 1 pkt 6 projektu umowy, gdyż zapis stanowi nadmierne obciążanie Dzierżawcy ryzykiem wynikającym z umowy

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ.

Pytanie nr 14

Wykonawca proponuje wykreślić § 12 ust. 3 projektu umowy. Uzasadnieniem wniosku są przyczyny jak wskazane w pyt. 9 powyżej.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ.

Pytanie nr 15

Wykonawca proponuje dodać w § 12 projektu umowy ustęp o następującej treści: „W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego w przeciągu 2 lat od jej zawarcia, to będzie on

zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy poniesionych przez Dzierżawcę kosztów dostosowania Przedmiotu dzierżawy do prawidłowego opomiarowania odbiorców.”

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ.

Pytanie nr 16

Wykonawca proponuje dodać następujący punkt do umowy: w terminie 19 miesięcy przed zakończeniem okresu obowiązywania Umowy Strony deklarują podjęcie negocjacji w sprawie przedłużenia terminu jej obowiązywania na kolejny, wspólnie ustalony przez Strony, okres. Negocjacje nie mogą trwać dłużej niż do 18 miesiąca przed końcem obowiązywania Umowy. W przypadku, gdy Strony nie przystąpią do negocjacji, o których mowa w ust. 4 powyżej w terminie tam określonym Umowa ulega przekształceniu w Umowę na czas nieokreślony z 18 - to miesięcznym okresem jej wypowiedzenia.

Zapis ten jest proponowany ze względu na obowiązek leżący na przedsiębiorstwie koncesjonowanym wynikający z posiadanej koncesji do poinformowania odbiorców o zakończeniu działalności na danym obszarze, wykonawca może zrezygnować z tego zapisu jeśli wydzierżawiający zagwarantuje wprowadzenie w jego miejsce innego podmiotu posiadające koncesję na DEE na ten obszar.

Odpowiedź:

Z uwagi na treść Statutu Zamawiającego oraz Regulamin postępowania przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego Akceleratora biznesowego KSENON do odpłatnego korzystania innym podmiotom zewnętrznym z dnia 11 kwietnia 2023r. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ.

Zamawiający zapewnia, że podejmie wszelkie czynności faktyczne i prawne celem zachowania ciągłości działalności, którego dotyczy przedmiotowe postępowanie na obszarze, którego dotyczy przedmiotowe postępowanie. W szczególności Zamawiający zapewnia, że wprowadzi w miejsce Wykonawcy, z którym zostanie zawarta umowa w wyniku przedmiotowego postępowania, innego podmiotu posiadające koncesję na DEE na ten obszar (jeśli w wyniku przeprowadzenia kolejnego postępowania tożsamego lub analogicznego do przedmiotowego postępowania nie zostanie zawarta umowa z tym samym wykonawcą).

Pytanie nr 17

Mając na względzie powyższe zwracamy się z prośbą o wydłużenie terminu składania ofert

Odpowiedź:

Zamawiający wydłużył termin składania ofert **do dnia 22.01.2024 r. do godziny 12.00** tym samym zmianie ulegają zapisy SWZ, które otrzymują brzmienie

- **Rozdział 11 Sposób oraz termin składania ofert ust. 1**
Oferty należy złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22.01.2024 r. do godz. 12:00
- **Rozdział 12 Termin otwarcia ofert**
Otwarcie ofert nastąpi w dniu wyznaczonym na termin składania ofert tj. 22.01.2024 r. o godzinie 12:30.

Pytanie nr 18

Wykonawca proponuje usunięcie § 2 pkt 19

Wykonawca jest zobligowany do stosowania się do PE oraz obowiązującej u niego zapisów taryfy, zatem żadne postanowienia umowne nie mogą być sprzeczne z tymi dokumentami.

Odpowiedź:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną "Rozliczeniami za ponadumowny pobór energii biernej są odbiorcy zasilani z sieci średniego napięcia, wysokiego i najwyższego napięcia. ... " opłaty te mogą być naliczane – ale nie są obligatoryjna dla pozostałych odbiorców. Wobec powyższego § 2 ust. 19 umowy otrzymuje brzmienie :

„Dzierżawca w trakcie trwania niniejszej Umowy, na podstawie zatwierdzonej taryfy dystrybucji energii elektrycznej nie będzie naliczał opłat dla odbiorców zasilanych z sieci niskiego napięcia z tytułu ponadnormatywnego poboru energii biernej. Wyzierżawiający oświadcza, że na własny koszt zamontuje urządzenie do redukcji energii biernej na liczniku głównym energii elektrycznej.”

Ponadto Zamawiający dokonuje zmian następujących zmian w projekcie umowy

- **§ 4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:**
„Wyzierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia sieci elektrycznej dzierżawcy w terminie ustalonym przez Strony w celu rozpoczęcia przez Dzierżawcę prac przygotowawczych mających na celu zamontowanie układów pomiarowo-rozliczeniowych dla przyszłych i obecnych Najemców zgodnie z listą Lokali wskazanych w Załączniku nr 1 do Umowy”.
- **W § 6 wykreśla się ust.8, zaś ust 9 otrzymuje brzmienie**
„Dzierżawca ponosi od dnia przekazania sieci elektrycznej odpowiedzialność za pozostałe wady oraz usterki. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że wady i usterki powstałe w trakcie eksploatacji są wynikiem działania Dzierżawcy, chyba że Dzierżawca przedstawi dowód przeciwny.

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia sieci elektrycznej powstałe wskutek winy (w tym również niedbalstwa) Dzierżawcy.”

- **Zmiana numeracji załączników do umowy**

1. Specyfikacja Warunków Zamówienia nr 22/12/2023/JZ dot. przetargu pisemnego dot. dzierżawy sieci elektrycznej oraz pełnienie funkcji OSDn w Akceleratorze Biznesowym KSENON, zlokalizowanym w Żorach przy ul. Rozwojowa 2 (działki o numerach ewidencyjnych 160/35, 1184/22, 1185/22, 1186/22, 1187/22, 1188/22, 1189/22, 1190/22, 1191/22, 1265/22)
2. Lista Lokali z podziałem na Budynki
3. Zakres prac konserwacyjnych wykonywanych przez Budimex S.A., do kontynuowania po upływie okresu gwarancji GW.
4. Lokalizacja i specyfikacja Sieci Elektrycznej wraz z listą docelowych PPE,
5. Karty katalogowe układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych przez Dzierżawcę.

Jednocześnie Zamawiający informuje o

- Zmianie Formularza oferty stanowiącego załącznik nr 1 do SWZ
- Dodaniu **załącznika 8 do SWZ – Oświadczenie o zakresie usług realizowanych przez poszczególnych oferentów wspólnie składających ofertę w przetargu**