

ODPOWIEDZI NA PYTANIA
(wyjaśnienia do treści Istotnych Warunków Zamówienia)
przesłane na adres info@sse.lodz.pl w terminie do dnia 10 lutego 2016 roku

w związku z postępowaniem prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na :

Opracowanie analizy ekonomicznej optymalnego sposobu dostarczenia powierzchni produkcyjno-magazynowej na wynajem w ŁSSE.

Zamawiający: Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.

1. Czy Zamawiający oczekuje przeprowadzenia badań rynkowych (ankietowych) w celu pozyskania danych o rynku powierzchni produkcyjno-magazynowej niezbędnych do wykonania analizy wskazanych w zakresie pierwszej części analizy?

Odpowiedź:

Zamawiający oczekuje przedstawienia danych dotyczących rynku powierzchni produkcyjno-magazynowych, o których mowa w Istotnych Warunkach Zamówienia. Sposób ich pozyskania pozostawia Oferentowi.

2. Czy Zamawiający posiada i udostępni dane, które Wykonawca mógłby wykorzystać do wykonania analizy wskazanych w zakresie pierwszej części analizy? Jeżeli tak to prosimy o informację w jaki zakres danych jest w posiadaniu Zamawiającego?

Odpowiedź:

Zamawiający nie posiada takich danych.

3. W jaki sposób będą przydzielane przez poszczególnych członków Komisji punkty za przedstawione w ofercie referencje potwierdzające należyte wykonanie usług, np. 1 pkt za każdy projekt potwierdzony referencjami?

Odpowiedź:

Punkty nie będą przydzielane w sposób zasugerowany w treści pytania. Punkty będą przyznawane zgodnie z treścią Istotnych Warunków Zamówienia – rozdział XV, punkt 2 (strona 10-11 IWZ). Każdy z członków Komisji będzie na podstawie własnej wiedzy i doświadczenia indywidualnie oceniał, czy i w jakim zakresie wymienione w ofercie zrealizowane zamówienia są podobne do przedmiotu zamówienia i czy przedstawione referencje dostatecznie potwierdzają doświadczenie oferenta w sporządzaniu analiz o podobnym charakterze.

4. W jaki sposób będą oceniane zrealizowane analizy, które będą się różnić zakresem prac, np. 3 pkt za projekt, który obejmował swoim zakresem cały zakres prac przedmiotowego zamówienia, 1 czy 2 pkt za projekt który obejmował swoim zakresem część prac przedmiotowego zamówienia? Uzupełniając powyższe pytanie, czy wykonanie usług wyłącznie w zakresie doradztwa biznesowego (bez analiz prawnych) albo wyłącznie w zakresie doradztwa prawnego (bez analiz finansowych) będzie również punktowane?

Odpowiedź:

Punkty nie będą przydzielane w sposób zasugerowany w treści pytania. Punkty będą przyznawane zgodnie z treścią Istotnych Warunków Zamówienia – rozdział XV, punkt 2 (strona 10-11 IWZ). Każdy z członków Komisji będzie na podstawie własnej wiedzy i doświadczenia indywidualnie oceniał, czy i w jakim zakresie wymienione w ofercie zrealizowane zamówienia są podobne do przedmiotu zamówienia i czy przedstawione referencje dostatecznie potwierdzają doświadczenie oferenta w sporządzaniu analiz o podobnym charakterze.

5. Czy istnieje możliwość modyfikacji zapisów projektu umowy?

Odpowiedź:

Pytający nie sprecyzował w terminie określonym w IWZ, tj. do 10 lutego 2016 r. zakresu ewentualnej zmiany zapisów umowy, zatem na tym etapie postępowania nie ma już możliwości dokonywania modyfikacji zapisów umowy.

6. Czy przewidują Państwo możliwość podwykonawstwa w ramach Grupy Wykonawcy, np. podwykonawstwo ze strony kancelarii prawnej czy doradcy podatkowego w ramach Grupy Wykonawcy?

Odpowiedź:

Zamawiający zamierza zlecić wykonanie przedmiotu zamówienia jednemu Wykonawcy. Sposób, w jaki wykonawca zbierze dane i pozyska wiedzę niezbędną dla wykonania zamówienia nie jest przedmiotem zainteresowania Zamawiającego. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za zobowiązania Wykonawcy zaciągnięte w celu realizacji zamówienia.

7. Jakie dokumenty powinny być załączone do oferty dotyczące pozostałych członków konsorcjum? Czy wymagają Państwo załączenia do oferty kopii umowy konsorcjum?

Odpowiedź:

Odpowiedź na to pytanie zawarta jest w treści Istotnych Warunków Zamówienia – rozdział VI, pkt 7 (strona 6.). W przypadku, gdy oferentem będzie konsorcjum, wymagane będzie dołączenie kopii umowy konsorcjum.

8. Prosimy o potwierdzenie, że założenia co do optymalnych parametrów obiektu tj. m.in. powierzchni hali, wymagań techniczno-użytkowych, podziału na moduły itd. mamy opracować wyłącznie dla dwóch terenów inwestycyjnych Łódź Olechów i Sieradz.

Odpowiedź:

Tak, potwierdzamy.

9. Prosimy o potwierdzenie, jakie parametry/założenia mają być objęte analizą wrażliwości, o której mowa w pkt 1 Szczegółowego opisu zakresu zamówienia.

Odpowiedź:

Zamawiający oczekuje przedstawienia analizy wrażliwości dla wskaźników NPV i IRR.

10. Prosimy o potwierdzenie, że analizę SWOT mamy wykonać osobno dla modelu nr 1 czyli realizacji inwestycji na terenie stanowiącym własność ŁSSE przez ŁSSE samodzielnie lub we współpracy z partnerem prywatnym, oraz osobno dla modelu nr 2 czyli realizacji inwestycji na terenie jednostki samorządu przez ŁSSE, samorząd oraz/lub partnera prywatnego.

Odpowiedź:

Zamawiający oczekuje wykonania analiz SWOT dla każdego z dwóch wariantów, w każdym z dwóch modeli. Łącznie więc w tym punkcie Zamawiający oczekuje czterech analiz SWOT.

11. Prosimy o potwierdzenie, że analiza SWOT dla modelu nr 1 i modelu nr 2 ma uwzględniać również analizę ewentualnych skutków podatkowych poszczególnych modeli.

Odpowiedź:

Zamawiający oczekuje, iż to Wykonawca rozpozna i przeanalizuje wszystkie czynniki, które powinny być uwzględnione w analizie SWOT.

12. Prosimy o potwierdzenie, że analiza finansowa na poziomie ŁSSE ma być przygotowana dla formy organizacyjno-prawnej i finansowej rekomendowanej w ramach obu modeli (jedna dla modelu 1 i druga dla modelu 2)?

Odpowiedź:

Tak, potwierdzamy.

13. Czy w ramach „trzeciej części analizy”, analiza SWOT będzie dotyczyła wszystkich nieruchomości wskazanych przez Zamawiającego, czyli: Łódź Olechów, Łódź Telefoniczna, Konstancin Łódzki, Lućmierz oraz Sieradz, Bełchatów, Brójce, czy też będzie ona dotyczyła wyłącznie Łodzi-Olechów i Sieradza?

Odpowiedź:

Tak, potwierdzamy. Analiza SWOT wchodząca w zakres trzeciej części analizy winna dotyczyć wszystkich nieruchomości wskazanych przez Zamawiającego, czyli: Łódź Olechów, Łódź Telefoniczna, Konstancin Łódzki, Lućmierz oraz Sieradz, Bełchatów i Brójce.

14. Czy prezentacja wniosków i rekomendacji przed podmiotami decydującymi o inwestycji (Zarządem, Radą Nadzorczą i Walnym Zgromadzeniem Wspólników ŁSSE) odbędzie się w ramach jednego spotkania w siedzibie Zamawiającego czy trzech odrębnych spotkań, np. w różnych dniach?

Odpowiedź:

Wnioski i rekomendacje z analizy przed organami Spółki (Zarządem, Radą Nadzorczą i Walnym Zgromadzeniem ŁSSE S.A.) mogą być prezentowane odrębnie w ramach trzech odrębnych spotkań.

15. O jakich podmiotach działających na zlecenie Zamawiającego jest mowa w punkcie dotyczącym spotkań konsultacyjnych?

Odpowiedź:

Zamawiający ma tu na myśli podmioty, z którymi będzie ewentualnie współpracował przy realizacji inwestycji.

16. Czy zakładają Państwo możliwość posiłkowania się podwykonawcami w celu uzupełnienia kompetencji o charakterze technicznym bądź inżynierskim na potrzeby oszacowania chociażby kosztów budowy? Jako firma doradcza specjalizująca się w przeprowadzaniu analiz dla rynku nieruchomości oraz analiz finansowych współpracujemy z renomowanym doradcą technicznym o odpowiednim doświadczeniu w szacowaniu kosztów budowy oraz nadzorze inwestorskim. Zgodnie z formularzem ofertowym pkt 12. wymagane jest oświadczenie, że żadna z części zamówienia nie będzie zlecana podwykonawcom.

Odpowiedź:

Zamawiający zamierza zlecić wykonanie przedmiotu zamówienia jednemu Wykonawcy. Sposób, w jaki wykonawca zbierze dane i pozyska wiedzę niezbędną dla wykonania zamówienia nie jest przedmiotem zainteresowania Zamawiającego. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za zobowiązania Wykonawcy zaciągnięte w celu realizacji zamówienia.

17. Czy zakładają Państwo możliwość uzupełnienia udostępnionego wzoru umowy o zapis dotyczący zwolnienia Wykonawcy z roszczeń osób trzecich?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje takiej możliwości.

18. Prosimy o potwierdzenie, iż oświadczenie o zachowaniu poufności stanowiące załącznik do umowy ma zostać podpisane przez Wykonawcę, rozumianą jako przedsiębiorstwo realizujące analizę, a nie osoby fizyczne pracujące dla Wykonawcy.

Odpowiedź:

Tak, potwierdzamy. Zamawiający oczekuje złożenia oświadczenia w tym zakresie przez Wykonawcę, tj. osoby go reprezentujące zgodnie z wymogami prawa.

Łódź, 11.02.2016 r.

Z-ca Dyrektora
ds. Kontroli i Obrotu
Nieruchomościami
Magdalena Plecińska