

Vprašanje 1:

Za katere elemente stavbe velja dolžnost "tekočega vzdrževanja"? Ali bo naročnik za to posredoval kakšen primeren katalog storitev? Ali lahko sklepamo, da premična oprema (npr. mize, stoli, pisarniške omare, športne naprave ...) in IT-naprave (telefoni, faks, računalnik, video nadzorovanje ...) ne obsegajo tekočega vzdrževanja? Kdo je dolžan vzdrževati zunanjo ureditev (parkirna mesta, zelenice ...)?

Odgovor 1:

Posebne kataloga naročnik ne bo pripravil, ker se sklicuje na Zakon o graditvi objektov. Vzdrževanje opreme in IKT naprav ni vsebina tekočega vzdrževanja predmeta koncesijskega razmerja. Košnja zunanjih zelenih površin, obrez grmovnic, letno in zimsko čiščenje zunanjih površin ni vsebina tekočega vzdrževanja predmeta koncesijskega razmerja, medtem ko pa je predmeta koncesijskega razmerja tekoče vzdrževanje asfaltiranih in tlakovanih površin.

Vprašanje 2:

Koncesionar mora opravljati tekoče vzdrževanje, upravljanje z energijo, zavarovanje objekta in zaračunavanje obratovalnih stroškov. Izdajalec koncesije (npr. proizvodno podjetje) mora skrbeti za čiščenje objekta. Kakšna je predstava o obsegu storitev, ostalih nujno potrebnih dejavnosti za delovanje objekta (npr. pooblaščenec za požarno varnost, hišnik, upravnik zgradbe, odstranjevanje smeti, nadzor, služba za zapiranje in zaklepanje ...)? Pod katere pristojnosti spadajo te storitve?

Odgovor 2:

Za čiščenje objekta skrbi oseba javnega prava (glej tri-partitno pogodbo), katere ustanoviteljica je Mestna občina Novo mesto, ki ima pristojnosti in odgovornosti hišnika, nadzora, odklepanja in zaklepanja, odstranjevanja smeti v času uporabe objekta (glej 8. in 9. odstavek 9. člena Razpisne dokumentacije, ki opredeljujeta urnik uporabe objekta). Koncesionar kot lastnik objekta pa mora imeti sklenjene pogodbe s pooblaščenimi organizacijami kot so npr.

- Pogodba o prenosu alarmnih sporočil v požarno centralo gasilcev – telekom ali pdb.
- Pogodba za t.im. »tehnične linije« (infranet, dvigala, CHS)– telekom ali pdb.
- Pogodba o reševanju iz dvigal – varnostna služba z licenco
- Pogodba o požarnem varovanju – gasilci
- Pogodba o vzdrževanju Trafo postaje – Elektro LJ (nisem prepričan da je v pristojnosti koncesionarja)
- Pogodba o vzdrževanju in servisiranju dvigal – dobavitelj dvigal
- Pogodba o vzdrževanju vse ostale strojne opreme (klimati, šprinkler strojnica, hidranti, požarna centrala), skratka vsa strojna in elektro oprema, katera je po Navodilih za obratovanje in vzdrževanje tako predvideno. – načeloma se pogodbe sklene z dobaviteljem opreme ni pa pogoj

Vprašanje 3:

Ponudnik mora pri oddaji ponudbe oddati podpisano koncesijsko pogodbo, pogodbo o gradbenem dovoljenju in tri - partitno pogodbo med strankami, s katerimi se z vsebino teh pogodb izrecno strinja. Tako mora naročnik izločiti nepopolne ali delne ponudbe, dovoljene so le obvezujoče ponudbe. Prosimo za potrditev domneve.

Odgovor 3:

Ponudnik mora pri oddaji ponudbe oddati podpisane koncesijsko pogodbo, pogodbo o podelitvi stavbne pravice in tri - partitno pogodbo med strankami, s katerimi se z vsebino teh pogodb izrecno strinja, v nasprotnem primeru bo naročnik takšno ponudbo izločil.

Vprašanje 4:

Kdo prevzame tveganja za vzdrževanje, ki je nastalo zaradi poškodb pri uporabi s strani javnopravne osebe, katere ustanovitelj je Mestna občina Novo mesto ali zaradi vandalizma? Ali bo izdajalec koncesije sprejel določilo v koncesijski pogodbi, po katerem bo izdajalec koncesije prevzel tveganja, ki za koncesionarja niso izračunljiva?

Odgovor 4:

Naročnik bo dopolnil 46. člen Koncesijske pogodbe z naslednjim odstavkom :

"Koncesionar ni odgovoren za škodo, ki jo pri uporabi objekta ali na kakršen koli drug način v zvezi z uporabo koncesionirane dejavnosti, utrpi koncedent ali tretja oseba in ne izhaja neposredno iz koncesionarjeve kršitve obveznosti v zvezi z predmetom koncesije. Slednje vključuje tudi koncesionarjeve podizvajalce oziroma kooperante. Še posebej je izključena vsakršna odgovornost koncesionarja za škodo izhajajočo iz ali nastalo v zvezi z organizacijo in izvajanjem kakršnekoli dejavnosti v in na objektu, ki je predmet koncesije v času uporabe pravne osebe javnega prava, razen dejavnosti koncesionarja, ki je predmet koncesije."

Vprašanje 5:

Glede na 1. odgovor z dne 17. 11. 2011 se lahko projektna družba priključi k pogodbenemu razmerju. Kako se v tem primeru točno glasi (formulira) pogodbeno določilo?

Odgovor 5:

Naročnik bo dopolnil 4. člen Koncesijske pogodbe z naslednjim odstavkom:

" V koncesijsko razmerje lahko namesto koncesionarja vstopi projektna družba v lasti koncesionarja, pri čemer koncesionar jamči za vse obveznosti projektne družbe iz koncesijske pogodbe."

Vprašanje 6:

Ali spadajo pod komunalni prispevek pristojbine, dajatve in stroški postavitve za komunalno opremljanje zemljišča z napetostjo, vodo, kanalizacijo, plinom, cestami? To pomeni, da koncesionar nima dodatnih stroškov s komunalnim opremljanjem zemljišča z napetostjo, vodo, kanalizacijo, plinom, telefonijo ...? Kako je na tem mestu točno določena ta storitev?

Odgovor 6:

Komunalni prispevek pomeni nadomestilo stroškov temeljne komunalne opreme naselij, na katero se lahko priključi objekt. Koncesionar nosi stroške komunalne opreme od priključnih točk na posamezno infrastrukturo do objekta, meja obdelave / priključitve je obdelana v projektni dokumentaciji.

Vprašanje 7:

Glede na 1. odgovor z dne 17. 11. 2011 bo nakup s strani izdajatelja koncesije mogoč konec maja 2013. Podatek "konec maja 2013" je nenatančen. Prosim za obvezujoče naznanilo plačila (dan). Kako bodo plačani dodatni stroški (npr. obresti) koncesionarja, če bo plačilo zamujalo?

Odgovor 7:

Naročnik bo dopolnil 4. odstavek 1. člena Koncesijske pogodbe z naslednjim stavkom:

"Koncedent bo sredstva zagotovil 60. dan po predložitvi uporabnega dovoljenja za objekt s strani koncesionarja."

Vprašanje 8:

Predvidevamo, do bo tudi uporabnik (javnopravna oseba, katere ustanovitelj je Mestna občina Novo mesto) sklenil primerno obvezno škodno zavarovanje in bo o tej sklenitvi z vzdrževanjem obvestil koncesionarja. Prosim za vnos primerne točke v pogodbi.

Odgovor 8:

Naročnik bo dopolnil 3. odstavek 2. člena Pogodbe o medsebojnih razmerjih z naslednjim stavkom:

"Uporabnik bo zavaroval škodno zavarovanje za škodo, nastalo pri uporabi objekta."

Vprašanje 9:

Ali bo naročnik posredoval pavšalno ponudbo načrtovalca Sadar+Vuga d. o. o.? Zajema ta ponudba vse storitve načrtovanja, ki morajo biti zagotovljene v fazi PZI? Predlagamo, da se ponudba doda k pogodbi kot priloga.

Odgovor 9:

Glej odgovor št.10.

Vprašanje 10:

Tveganje pri projektiranju od gradbenega dovoljenja dalje je obveza ponudnika. Predvidevamo, da pri tem ponudnik potrebnega projektanta prosto izbere. Prosim za potrditev te domneve.

Odgovor 9, 10:

Kot bilo dogovorjeno MORA koncesionar prevzeti VSE obveznosti po pogodbi o projektiranju med MONM in projektantom. Zato mora biti pogodba o projektiranju sestavni del razpisne dokumentacije. Že sklenjena pogodba o projektiranju se v vseh členih prenese na koncesionarja.

Vprašanje 11:

Kakšna je z vidika naročnika prednost, če je finančna ustanova članica v konzorciju? Predlagamo izbris te točke.

Odgovor 11:

Prednost naročnika udeležbe finančne ustanove v konzorciju je v tem, da je na tak način finančna konstrukcija projekta zaprta brez kakršnihkoli tveganj. Merilo bo ostalo v razpisni dokumentaciji.

Vprašanje 12:

Predvidevamo, da koncesionar ni odgovoren za tveganja v zvezi z zagotavljanjem napetosti, zemeljskega plina in pitne vode, saj ne ležijo na njegovem vplivnem področju (npr. stavka dobavitelja energije). Prosimo za potrdilo te domneve.

Odgovor 12:

Vaša domneva je pravilna.

Vprašanje 13:

Pojasnila 7, 7/1, 7/2 in 7/3 ne predvidevajo postavk za dodatne stroške, ki jih ima koncesionar (npr. upravljanje projekta, davki, pristojbine, dajatve ...). Prosimo za navedbo, kje se takšni stroški upoštevajo.

Odgovor 13:

Vsi stroški investicije morajo biti zajeti v investicijski vrednosti oziroma v amortizaciji kot elementu v strukturi stroškov. Davek na dodano vrednost je element v strukturi stroškov. Drugih pristojbin in dajatev v času uporabe objekta ni.

Vprašanje 14:

Iz katerih razlogov lahko izdajatelj koncesije odkloni upravičeno spremembo stroškov? Prosimo za spremembo te pogodbene točke tako, da se bo izdajalec koncesije v vsakem primeru strinjal z upravičenimi spremembami stroškov.

Odgovor 14:

Upravičene spremembe cene ure uporabe koncedent ne more odkloniti. Odkloni lahko samo takšen predlog koncesionarja za spremembo cene ure uporabe, ki ne bi bil v skladu s kriteriji spreminjanja cene ure uporabe iz 23. člena Koncesijske pogodbe.

Vprašanje 15:

Predvidevamo, da tveganja tal, ki ne izhajajo iz geologije (kontaminacije, arheologija, vojni relikti) krije izdajatelj koncesije. Ker ta tveganja niso znana vnaprej, predstavljajo koncesionarju nepreračunljivo tveganje. Prosimo za potrditev te domneve.

Odgovor 15:

Potrjujemo domnevo.

Vprašanje 16:

Ali je Novo mesto v tem trenutku že zemljiškoknjižni/civilnopravni lastnik vseh zemljišč, ki so potrebna za ta projekt?

Odgovor 16:

MONM ima sklenjene vse kupoprodajne pogodbe, vpis v ZK na nekaterih parcelah še poteka.

Vprašanje 17:

Pri predmetnem modelu javno-zasebnega partnerstva gre za projektno financiranje. V ta namen bo ustanovljena projektna družba, ki bo opremljena z lastnim kapitalom lastnikov in tujim kapitalom financiranih bank. Upravljanje kredita tujega kapitala bo prevzela projektna družba, ki generira za to potrebne dohodke iz plačil izdajatelja koncesije. Neposredno plačilo kredita tujega kapitala s strani mesta Novo mesto (glede na 1. odgovor z dne 17. 11. 2011) do sedaj ni bilo predvideno. Ta možnost

vodi do drugačne strukture pogodbe, do drugačnih plačilnih tokov in do drugačnih kalkulativnih osnov, tako da bi morala biti podrobno opisana. Naročnik mora določiti, katero varianto je potrebno ponuditi.

Odgovor 17:

Občina ne more biti plačnica kredita, ki bi ga najel koncesionar za financiranje projekta, saj bi takšen način bil zadolžitev občine po slovenski zakonodaji. Koncesionar pa lahko odstopi vsakomesečno terjatev do pravne osebe javnega prava za uporabo objekt banki financerki.

Vprašanje 18:

Kdaj bo predloženo gradbeno dovoljenje?

Odgovor 18:

Gradbeno dovoljenje bo koncesionarju predloženo ob podpisu pogodb, torej najkasneje do 28.02.2012.

Vprašanje 19:

Koncesionarju je treba zagotoviti minimalen čas gradnje od obstoja vseh predpogojev za začetek gradnje. Predlagamo minimalen čas gradnje 13 mesecev. Ali bo naročnik to določilo v tem smislu spremenil?

Odgovor 19:

Naročnik bo dopolnil drugi stavek 3. člen Koncesijske pogodbe z naslednjim:

", pri čemer velja, da je v vsakem primeru čas gradnje 13 mesecev od podpisa te pogodbe, Pogodbe o podelitvi stavbne pravice in Pogodbe o medsebojnih razmerjih."

Vprašanje 20:

Ali razumemo ta člen tako, da si je Novo mesto pridržalo pravico, da predčasno nadomesti investicijo koncesionarja preko financiranja skladno z 9. členom razpisa? Kako izgledajo točna določila plačil in potek pri predčasnem plačilu kredita? V primeru predčasnega plačila investicije se morajo koncesionarju v vsakem primeru povrniti stroški, ki so pri tem nastali (npr. "breakage cost" banke).

Odgovor 20:

Za primere iz 21. člena Koncesijske pogodbe velja koncedentova nadomestitev stroškov predčasnega plačila investicije koncesionarju. Posebej pa opozarjamo, da to ne velja za primer koncedentovega plačila iz 1. člena Koncesijske pogodbe.

Vprašanje 21:

Letna poraba energije je s 190.000 kWh električne energije, 3.000 m³ pitne vode in 30.000 m³ zemeljskega plina natančno določena. Prav tako so natančno določeni letni stroški za tekoče vzdrževanje v znesku 25.000 € brez DDV. V skladu z 22. členom je koncesionar upravičen do letne uskladitve cen za uporabo objekta (in s tem tudi do stroškov za porabo energije za tekoče vzdrževanje). Predvidevamo, da morajo biti do oddaje ponudbe v pojasnilih 7, 7/1, 7/2 in 7/3 navedene predpisane vrednosti ter da se te vrste stroškov v skladu z 22. členom lahko spreminjajo. Prosimo za potrditev domneve.

Odgovor 21:

Potrjujemo vašo domnevo.

Vprašanje 22:

Dejanska poraba zemeljskega plina, elektrike in pitne vode naj bi se po enem letu poslovanja prilagodila na dejansko porabo. Ker tudi v prihodnjih letih poslovanja ne bo mogoče preračunati in vplivati na faktorje, kot so vrsta in obseg uporabe ter vremenski vplivi, bi bilo potrebno predvideti mehanizme prilagajanja. Bo naročnik dopolnil ta določila?

Odgovor 22:

Vrsta in obseg porabe sta določena v 9. členu razpisne dokumentacije. Od vremenskega vpliva pa je odvisna poraba zemeljskega plina. Naročnik bo s spremembo razpisne dokumentacije določil temperaturni primanjkljaj pri katerem velja poraba zemeljskega plina 30.000 Sm³. Temu primerno bo vnesel spremembo tudi v koncesijsko pogodbo.

Vprašanje 23:

Iz katerih razlogov lahko izdajatelj koncesije odkloni upravičeno spremembo stroškov? Prosimo za spremembo te pogodbene točke, tako da se bo izdajalec koncesije v vsakem primeru strinjal z upravičenimi spremembami stroškov.

Odgovor 23:

Glej odgovor št. 14.

Vprašanje 24:

V tem trenutku ni predviden scenarij odpovedi pred začetkom obratovanja objekta. Bo naročnik tukaj dodal dopolnila?

Odgovor 24:

Da. Naročnik bo v najkasneje v začetku naslednjega tedna objavil spremembe in dopolnitve razpisne dokumentacije.

Vprašanje 25:

Pogodbena kazen pavšalno na neodpisane vrednosti ni sprejemljiva. Ker je bila pri kršitvah pogodbe v fazi obratovanja storitev postavitve opravljena in zaključena v skladu s predpisi, se mora neodpisana vrednost poravnati (plačati). Penali se tako lahko nanašajo le na delež odplačila storitev. Ali bo naročnik predelal to pogodbeno točko?

Odgovor 25:

Mestna občina Novo mesto je izbrala varianto javno-zasebnega partnerstva z namenom, da koncesijsko razmerje traja 15 let. Občina nikakor ne more dopustiti, da bi koncesionar v času obratovanja objekta s svojimi kršitvami pogodbenega razmerja občino prisilil v prekinitev pogodbe po krivdi koncesionarja brez povračila škoda, ki pa mora biti tako visoka, da prepreči namerno prekinitev koncesijske pogodbe po krivdi koncesionarja. V kolikor bo koncesionar ravnal v skladu s koncesijsko pogodbo, do plačila škode sploh ne more priti.

Vprašanje 26:

Ali drži, da je tukaj mišljeno dežurstvo 24 ur na dan, 365 (366) dni na leto? Ali drži, da je potrebna prisotnost (24 ur na dan, 365 (366) dni na leto) koncesionarja (paznika stavbe)?

Odgovor 26:

43. člen koncesijske pogodbe definira : " Koncesionar mora imeti organizirano 24 urno dežurno službo, tako da usposobljeni delavci koncesionarja pridejo na mesto okvare na objektu najkasneje v 60

minutah po prejemu obvestila o potrebi za prisotnost koncesionarja." Določilo ne pomeni obveznost koncesionarja, da zagotovi prisotnost skrbnika stavbe, temveč da pooblaščenim usposobljenim delavcem koncesionarja pridejo na mesto okvare v 60 minutah. Pooblaščenim usposobljenim delavcem koncesionarja so lahko tudi njegovi kooperanti za posamezna področja (elektika, strojne instalacije....).

Vprašanje 27:

Zavarovanje stavbe 10 dni po sklenitvi pogodbe ni mogoče, saj v tem trenutku stavba še ne obstaja. Prosimo za spremembo člena, po katerem je potrebno izdajatelju koncesije posredovati potrdilo zavarovanja 3 mesece po začetku obratovanja objekta.

Odgovor 27:

Se strinjamo s prvim stavkom. Tekst bo popravljen na 10 dni od dokončanja objekta in pridobitve uporabnega dovoljenja.

Vprašanje 28:

Predvidevamo, da bo javna ustanova sklenila primerno obvezno škodno zavarovanje in ga posredovala koncesionarju ob začetku obratovanja. Ali bo izdajatelj koncesije sprejel pogodbeno točko v koncesijski pogodbi?

Odgovor 28:

Glej odgovor št.8

Vprašanje 29:

Vsebuje obseg storitev javne ustanove tudi čiščenje in nego zunanjih naprav (čiščenje parkirnih mest, nega zelenic, zimska služba ...) ter zunanost stavbe (fasada, streha, okna ...)?

Odgovor 29:

Da.