

PROTOKÓŁ Z NEGOCJACJI

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia na „Koncesję na usługi świadczone w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego z wykorzystaniem infrastruktury Term Warmińskich”.

Nr sprawy: OR.272.12.2015

Negocjacje prowadzono w dniu 02.10.2015 roku - w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim (początek godz. 11.00, zakończenie godz. 14.15)

W negocjacjach udział wzięli:

ze strony Partnera Publicznego zwanego dalej PP :

1. Elżbieta Lendo

ze strony Powiatu Lidzbarskiego:

1. Jarosław Kogut ,

2. Mirosław Marek ,

3. Marek Żelichowski ,

4. Dorota Adamowicz,

5. Jacek Wiśniowski.

Negocjacje prowadzono w oparciu o zaproszenie do negocjacji z dnia 29.09.2015 r.

Przebieg negocjacji:

Powitanie osób biorących udział w negocjacjach oraz określenie przedmiotu negocjacji przez Wicestarostę Pana Jarosława Koguta

Przedmiot negocjacji

Omówienie potrzeb i wymagań Powiatu i Partnera Prywatnego zgodnie z opisem określonym w ogłoszeniu o koncesji na usługi świadczone w ramach partnerstwa publiczno –prywatnego z wykorzystaniem infrastruktury Term Warmińskich:

1. *Usługi Term Warmińskich będą miały charakter usług publicznie dostępnych.*

Brak uwag do ww. punktu.

2. *Usługi Term Warmińskich będą świadczone codziennie, w tym w dni ustawowo wolne od pracy. Dopuszczalne będzie zaprzestanie świadczenia usług lub danej usługi w celu przeprowadzenia niezbędnych konserwacji i napraw, na łączny okres nie dłuższy, niż 14 dni w każdym roku kalendarzowym. Ponadto dopuszczalne będzie zaprzestanie świadczenia usługi lub usług:*

a) z przyczyn niezależnych od partnera prywatnego takich jak np. awarie techniczne, przerwy w dostawie energii elektrycznej oraz nieszczęśliwe wypadki,

b) na wniosek partnera prywatnego, za pisemną zgodą Powiatu Lidzbarskiego.

Brak uwag do ww. punktu.

3. *Usługi Term Warmińskich będą świadczone: -w okresie od 1 maja do 30 września - co najmniej w godzinach od 8.00 do 20.00, -w okresie od 1 października do 30 kwietnia - co najmniej w godzinach od 8.00.00 do 18.00.*

Brak uwag do ww. punktu.

4. *Usługi Term Warmińskich będą świadczone z zachowaniem wszelkich wymogów określonych w przepisach prawa, w tym dotyczących bezpieczeństwa oraz warunków sanitarno-higienicznych.*

Brak uwag do ww. punktu.

Wniosek o udostępnienie PP Studium Wykonalności dla Term Warmińskich. Od kiedy wskaźniki określone w

5. *Partner prywatny będzie pokrywał wszystkie koszty związane ze świadczeniem usług Term Warmińskich i utrzymaniem majątku Term Warmińskich, w tym koszty eksploatacji zabudowanych urządzeń oraz remontów i napraw, a także wymiany zużytych lub utraconych elementów infrastruktury i wyposażenia.*

Pytanie zadane przez PP, kto występuje do dostawców sprzętu i wykonawców robót budowlanych w przypadku wystąpienia awarii, usterek w okresie gwarancji (ewentualna rękojmia?). Konieczność doprecyzowania tej kwestii w umowie.

Odpowiedź udzielona przez Powiat: Do dostawców i wykonawców występuje Partner Prywatny na podstawie pełnomocnictwa, które zostanie mu udzielone po podpisaniu umowy.

6. *Partner prywatny będzie mógł udostępniać elementy infrastruktury Term Warmińskich innym podmiotom w celu wykonywania przez nie działalności gospodarczej wyłącznie za zgodą Powiatu Lidzbarskiego, wyrażoną na piśmie. Nie dotyczy to udostępniania elementów infrastruktury Term Warmińskich organizatorom konferencji, seminariów, szkoleń etc. na okres nie przekraczający 14 dni.*

Pytanie zadane przez Partnera Prywatnego w jakim czasie Powiat będzie musiał udzielić odpowiedzi na złożony wniosek?

Ustalono, że będzie to maksymalnie 7 dni, w przypadku braku udzielonej odpowiedzi ze strony Powiatu - domniemanie, że jest zgoda.

7. *Partner prywatny będzie obowiązany do używania w materiałach informacyjnych, reklamowych i wszystkich innych odnoszących się do usług Term Warmińskich pojęcia (nazwy) i logo TERMY WARMIŃSKIE, według logotypu określonego lub zaakceptowanego przez Powiat Lidzbarski.*

Ustalono, że nazwa Termy Warmińskie będzie istniała samodzielnie, oraz będzie używana przez Operatora przy promowaniu wspólnie z innymi obiektami zarządzanymi przez Operatora.

8. *Partner prywatny zapewni, że zespołem ludzkim odpowiedzialnym za świadczenie usług Term Warmińskich będzie kierowała osoba posiadająca wykształcenie wyższe oraz co najmniej 5-letnie doświadczenie w zarządzaniu obiektami rekreacyjnymi obejmującymi basen pełnowymiarowy.*

Brak uwag do ww. punktu.

9. *Partner prywatny, który poza świadczeniem usług Term Warmińskich będzie prowadził także inną działalność, zapewni prowadzenie wyodrębnionej rachunkowości w sposób umożliwiający obiektywne ustalenie jego przychodów z tytułu świadczenia usług Term Warmińskich oraz kosztów świadczenia tych usług.*

Partner Prywatny zaproponował, że będzie przedstawiał kwartalne raporty przychodów z tytułu świadczenia usług Term Warmińskich oraz kosztów świadczenia tych usług.

10. Partner prywatny będzie zobowiązany do posiadania, przez cały okres wykonywania umowy partnerstwa publiczno-prywatnego, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności polegającej na świadczeniu usług Term Warmińskich, na sumę co najmniej 1.000.000 zł.

Brak uwag do ww. punktu.

11. Partner prywatny będzie obowiązany do ubezpieczenia, na własny koszt, infrastruktury Term Warmińskich od zniszczenia lub uszkodzenia wskutek zdarzeń losowych lub rozmyślnych działań osób trzecich, na sumę co najmniej 20.000.000 zł, i do utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały okres wykonywania umowy partnerstwa publiczno-prywatnego. Partner prywatny będzie zobowiązany do dokonania cesji praw z polisy na rzecz Powiatu Lidzbarskiego.

Brak uwag do ww. punktu.

12. Partner prywatny będzie obowiązany do poddania się kontroli prawidłowości realizacji umowy partnerstwa publiczno-prywatnego, wykonywanej przez Powiat Lidzbarski.

Brak uwag do ww. punktu.

13. Na stworzenie/nabycie majątku Term Warmińskich Powiat Lidzbarski otrzymał dofinansowanie ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007-2013, na podstawie umowy UDA-RPWM.02.01.03-28-001/10-00. Partner prywatny będzie świadczył usługi Term Warmińskich w sposób zapewniający wywiązanie się Powiatu Lidzbarskiego ze zobowiązań wynikających z tej umowy, dotyczących osiągnięcia i utrzymania wskaźników rezultatu projektu Termy Warmińskie oraz zachowania trwałości tego projektu.

Pytanie Partnera Prywatnego, od kiedy mają być wykonane wskaźniki?

Czy trwałość zatrudnienia ma trwać przez 2 lata?

14. Partner prywatny rozpocznie świadczenie usług Term Warmińskich w terminie 90 dni od dnia przekazania mu majątku Term Warmińskich. Przekazanie partnerowi prywatnemu majątku Term Warmińskich nastąpi w późniejszym z poniższych terminów: -30 dni od dnia zawarcia umowy partnerstwa publiczno-prywatnego, -30 dni od dnia otrzymania przez Powiat Lidzbarski pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Przewidywany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego: wrzesień 2015 r.

Brak uwag do ww. punktu.

15. Jeżeli umowa partnerstwa publiczno-prywatnego zostanie zawarta przed dokonaniem odbioru technicznego obiektu budowlanego, Powiat Lidzbarski, na wniosek partnera prywatnego, umożliwi udział jego przedstawicieli w odbiorze technicznym.

Propozycja przedstawiona dotycząca okresu trwania umowy:

- a) umowa na 10lat z możliwością przedłużenia umowy na kolejne 5

b) Podział na trzy okresy pięcioletnie z opcją automatycznego przedłużenia.

16. *Partner prywatny zawrze we własnym imieniu wszelkie umowy niezbędne do świadczenia usług Term Warmińskich, w szczególności umowy z dostawcami mediów.*

Kto ponosi koszty za media do momentu uruchomienia obiektu?

dotychczas zawarte umowy na dostawę mediów zostaną scedowane na PP w ciągu 30 dni od momentu przekazania obiektu z zachowaniem okresów rozliczeniowych. Rozpoczęcie usługi nastąpi w ciągu max 90 dni od dnia przekazania mu majątku. Precyzyjne zapisy do zawarcia w umowie. Umowy podpisane są do końca 2015 r. Od roku 2016 PP sam podpisuje umowy na media.

Wniosek złożony przez PP o udostępnienie podpisanych umów na media. Konieczność określenia daty sporządzenia cesji .

17. *Po zakończeniu świadczenia usług Term Warmińskich partner prywatny przekaze Powiatowi Lidzbarskiemu infrastrukturę Term Warmińskich w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jej zużycia wskutek prawidłowego używania. Ponadto partner prywatny przekaze Powiatowi Lidzbarskiemu nowe (nieużywane) elementy wyposażenia w rodzaju i liczbie odpowiadającym elementom wyposażenia Term Warmińskich przekazanym partnerowi prywatnemu przez Powiat Lidzbarski w celu rozpoczęcia świadczenia usług Term Warmińskich, zgodnie z powyższym pkt 14.*

Przedstawiono wniosek ze strony PP o zmianę zapisu w części dotyczącej wyposażenia. Propozycja: elementy wyposażenia zostaną zwrócone w stanie, pozwalającym na dalsze użytkowanie przez okres co najmniej jednego roku. Powiat przeprowadzi inwentaryzację wyposażenia, w sytuacjach spornych ma być powołany niezależny rzeczoznawca. Precyzyjne zapisy do wprowadzenia w umowie.

Partner Prywatny zobowiązuje się do przekazywania Powiatowi corocznego sprawozdania z przeprowadzonej inwentaryzacji.

Niezbędny zapis w umowie, że Powiat otrzyma w stanie niepogorszonym cały obiekt po zakończeniu umowy.

18. *Partner prywatny będzie zobowiązany do ustanowienia zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Powiatu Lidzbarskiego wynikających z niewykonywania lub nienależytego wykonywania umowy przez partnera prywatnego. Wartość tego zabezpieczenia wyniesie 1.000.000 zł. Zabezpieczenie będzie ustanowione w formie hipoteki, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej.*

Przedstawiono wniosek ze strony PP o ustanowienie zabezpieczenia w formie hipoteki.

19. Propozycja przedstawiona przez PP co do sposobu uiszczania czynszu przez PP na rzecz Powiatu Lidzbarskiego:

b) czynsz stanowiący ustaloną kwotę, płatny miesięcznie podlegający waloryzacji (opcja proponowana przez PP) + czynsz stanowiący % od zysku (formuła kwartalna)

W przypadku straty Powiat nie partycypuje w kosztach ponoszonych przez Partnera Prywatnego.

Czynsz stanowiący ustaloną kwotę nie będzie zależny od dochodu, będzie on natomiast podlegał podwyższeniu corocznie o stopę inflacji, w przypadku wystąpienia deflacji, cena czynszu się nie obniży.

Partner Prywatny zobowiązuje się do przedstawiania corocznego rozliczenia finansowego.

20. Pytanie zadane przez Partnera Prywatnego: kto przeprowadzi szkolenia dla kadry technicznej operatora?

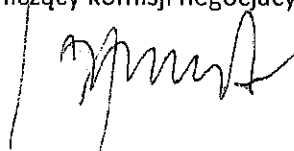
Szkolenia zostaną przeprowadzone przez wykonawców i dostawców sprzętu w terminie ustalonym z Partnerem Prywatnym.

21. Informacja przekazana przez Burmistrza o podjęciu uchwały o podatku od nieruchomości, która pozwala na zmieszenie wysokości podatku o 50 %

22.

Na tym zakończono I etap negocjacji. Ustalono II etap negocjacji na 6 października 2015 r. na godz. 10.00

Przewodniczący komisji negocjacyjnej



PROTOKÓŁ Z NEGOCJACJI

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia na „Koncesję na usługi świadczone w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego z wykorzystaniem infrastruktury Term Warmińskich”.

Nr sprawy: OR.272.12.2015

Negocjacje prowadzono w dniu 06.10.2015 roku - w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim (początek godz. 11.00, zakończenie godz. 14.15)

W negocjacjach udział wzięli:

ze strony Partnera Prywatnego zwanego dalej PP :

1. Elżbieta Lendo

ze strony Powiatu Lidzbarskiego:

1. Marek Żelichowski ,

2 Mirostaw Marek ,

3. Dorota Adamowicz,

4. Jacek Wiśniowski.

Negocjacje prowadzono w oparciu o zaproszenie do negocjacji z dnia 29.09.2015 r.

Przebieg negocjacji:

Powitanie osób biorących udział w negocjacjach oraz określenie przedmiotu negocjacji przez Pana Marka Żelichowskiego, zastępującego przewodniczącego komisji.

Przedmiot negocjacji

Omówienie potrzeb i wymagań Powiatu i Partnera Prywatnego zgodnie z opisem określonym w ogłoszeniu o koncesji na usługi świadczone w ramach partnerstwa publiczno –prywatnego z wykorzystaniem infrastruktury Term Warmińskich:

Przedmiotem spotkania było omówienie projektu umowy, przekazanej Partnerowi oraz członkom komisji w dniu poprzednim.

Projekt umowy został szczegółowo umówiony, wszelkie niejasności zostały wyjaśnione. Partner Prywatny nie miał istotnych uwag, dlatego też projekt umowy został zaakceptowany przez obie strony.

Na tym zakończono ostatni etap negocjacji. Kolejnym etapem będzie zaproszenie Partnera Prywatnego do złożenia oferty.

Przewodniczący komisji negocjacyjnej

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marek Zieliński". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized initial 'M' and a long, sweeping tail.