

DSR-ZP-III.271.54.2020

**WSZYSCY WYKONAWCY
BIORĄCY UDZIAŁ W NINIEJSZYM POSTĘPOWANIU**

Zamawiający – Miasto Łódź, Urząd Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 104 (zwany dalej również Najemcą), działając na podstawie **art. 38 ust. 3 i ust. 3a** ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.), w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie dialogu konkurencyjnego, pn. *Najem lokali mieszkalnych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – Miasta Łodzi*, **przekazuje wnioski od Wykonawcy** (zwanym dalej również Wynajmującym) **i udziela wyjaśnień:**

„Z uwagi na kilkukrotne zmiany terminu składania ofert przez Zamawiającego oraz istotny upływ czasu od zakończenia negocjacji, biorąc pod uwagę długoterminowy charakter umowy najmu, w opinii Wykonawcy opublikowane w dniu 13.05.2022, z późniejszymi zmianami dokumenty dotyczące Zamówienia wymagają zmian. Przede wszystkim załącznik nr 6 do SIWZ – Umowa najmu wraz z załącznikami, wymaga modyfikacji, szczególnie we wskazanym poniżej zakresie, co znajduje potwierdzenie w przeprowadzonych przez nas konsultacjach dotyczących możliwości sfinansowania przedsięwzięcia.”

Pytanie 1

1. Waloryzacja stawki czynszu najmu.

Aktualne zapisy Załącznika nr 8 do Umowy Najmu pkt. I ust. 2 i 3:

„2. Wysokość opłat wskazanych:

– w pkt 1.1 podlegać będzie corocznej waloryzacji, do końca pierwszego kwartału w oparciu o wskaźnik wymieniony w pkt 3, z zastrzeżeniem spełnienia warunku, że wskaźnik wymieniony w pkt. 3 przekroczy wartość 3% oraz z tym że pierwsza waloryzacja może nastąpić po pierwszym pełnym roku kalendarzowym liczonym od daty podpisania umowy...

3. Waloryzacja, stawki czynszu opisanej w pkt 1.1, będzie dokonywana w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogółem za poprzedni rok kalendarzowy publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przy czym wysokość czynszu nie może przekroczyć **stawek rynkowych**¹ obowiązujących w Łodzi. W celu weryfikacji wysokości stawki czynszu po waloryzacji, nie częściej jak raz na trzy lata, Najemca ma prawo zlecić wycenę stawek rynkowych niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu wpisanemu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Termin sporządzenia wyceny będzie zbieżny z terminem dokonywania waloryzacji. W przypadku gdy wskaźnik będzie ujemny, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty opłat w wysokości równej opłatom obowiązującym za poprzedni rok.”



przy czym pojęcie stawek rynkowych zdefiniowane zostało następująco:

„¹ **Stawki rynkowe** oznaczają - średnią stawkę czynszu za 1 m.kw. powierzchni użytkowej obowiązującej w roku poprzedzającym rok waloryzacji, w lokalach mieszkalnych: a) o porównywalnym metrażu, b) o porównywalnym standardzie i wyposażeniu, c) zlokalizowanych w porównywalnym zasobie mieszkaniowym, d) zlokalizowanych na tym samym osiedlu, w tej samej dzielnicy lub osiedlu, dzielnicy porównywalnie oddalonej od centrum miasta, **ustalonej w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy majątkowego wpisanego do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.**”

W ocenie Wykonawcy, z uwagi na aktualną sytuację rynkową, ww. postanowienia winny brzmieć następująco:

Załącznik nr 8 do Umowy Najmu pkt. 1 ust. 2 i 3 :

„2. Wysokość opłat wskazanych:

– w pkt 1.1 podlegać będzie corocznej waloryzacji, do końca pierwszego kwartału w oparciu o wskaźnik wymieniony w pkt 3 z tym że pierwsza waloryzacja może nastąpić po pierwszym pełnym roku kalendarzowym liczonym od daty podpisania umowy...

3. Waloryzacja, stawki czynszu opisanej w pkt 1.1, będzie dokonywana co roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogółem za poprzedni rok kalendarzowy publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przy czym wysokość czynszu nie może przekroczyć **stawek rynkowych**¹ obowiązujących w Łodzi. W celu weryfikacji wysokości stawki czynszu po waloryzacji, nie częściej jak raz na trzy lata, Najemca ma prawo zlecić wycenę stawek rynkowych niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu wpisanemu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Termin sporządzenia wyceny będzie zbieżny z terminem dokonywania waloryzacji. W przypadku gdy wskaźnik będzie ujemny, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty opłat w wysokości równej opłatom obowiązującym za poprzedni rok.”

a pojęcie stawek rynkowych powinno zostać zdefiniowane jak poniżej:

„¹ **Stawki rynkowe** oznaczają - średnią stawkę czynszu za 1 m.kw. powierzchni użytkowej obowiązującej w roku poprzedzającym rok waloryzacji, w lokalach mieszkalnych: a) o porównywalnym metrażu, b) o porównywalnym standardzie i wyposażeniu, c) zlokalizowanych na tym samym osiedlu, w tej samej dzielnicy lub osiedlu, dzielnicy porównywalnie oddalonej od centrum miasta, **ustalonej w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy majątkowego wpisanego do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.**”

W zakresie pkt. 2 w uzasadnieniu wskazujemy, że wprowadzenie minimalnego wzrostu inflacji 3%, który implikuje waloryzację oznacza, że w przypadku rocznej inflacji 2,99% przez 20 lat waloryzacja nie będzie dokonana mimo, iż łączna inflacja w tym okresie wyniosłaby ponad 80% przy niezmięniętej wartości czynszu. Powyższe może uniemożliwić Wykonawcy osiągnięcie jakiegokolwiek zysku z realizacji umowy najmu, a nawet zagraża poniesieniem przez niego szkody. Mając na uwadze długoterminowy charakter umowy najmu oraz znaczne zaangażowanie finansowe i organizacyjne Wykonawcy na etapie inwestycyjnym, postanowienia umowy ograniczające możliwość waloryzacji wynagrodzenia są dla Wykonawcy nieakceptowalne.



W zakresie treści pkt. 3 w uzasadnieniu wskazujemy, że definiowanie rynkowych stawek czynszu poprzez odniesienie do „zlokalizowania w porównywalnym zasobie mieszkaniowym” jest nieprawidłowe. Zgodnie z treścią projektu umowy najmu (§ 1 ust. 2 projektu umowy najmu), uprawnienie podnajęcia mieszkania w budynku stanowiącym przedmiot najmu przysługiwać będzie osobom fizycznym, spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Łodzi, określone przez przepisy prawa miejscowego. „Zasób mieszkaniowy” odnosi się więc m.in. do mieszkań komunalnych i socjalnych będących w zasobie mieszkaniowym Miasta Łodzi, co pozwala stwierdzić, że ceny najmu takich mieszkań miałyby na podstawie pkt. I ust. 3 Załącznika nr 8 do umowy najmu stanowić czynnik kształtujący zasady waloryzacji czynszu najmu. Mając na uwadze, że zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy najmu, waloryzacja nie należy się Wykonawcy jeżeli wskaźnik cen towarów i usług ogółem za poprzedni rok kalendarzowy publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego nie przekroczy wartości 3% i jednocześnie wysokość czynszu nie może przekroczyć stawek rynkowych kształtowanych m.in. w oparciu o stawki czynszu najmu lokali komunalnych – to mechanizm zmiany wysokości czynszu najmu zawarty w projektowanych postanowieniach umowy stanowi quasi- waloryzację, nie spełniającą zasadniczej funkcji waloryzacji, jaką jest uzyskanie przez wierzyciela równowartości ekonomicznej wierzytelności z chwili jej powstania, w razie zmiany siły nabywczej pieniądza.

Ponadto, Wykonawca wskazuje, iż standard budynku przeznaczonego na potrzeby przedmiotu najmu znacznie przewyższa standard mieszkań zasobu mieszkaniowego mieszkań komunalnych, zatem kształtowanie zasad waloryzacji czynszu najmu w oparciu o wysokość czynszu lokali zlokalizowanych w porównywalnym zasobie mieszkaniowym jest nieadekwatny i rażąco niekorzystny dla Wykonawcy.

Pytanie 2

2. Waloryzacja opłaty eksploatacyjnej.

Aktualne zapisy Załącznika nr 8 do Umowy Najmu pkt. II w ust. 11:

„...11. Wysokość opłaty eksploatacyjnej za 1 m² wynajętego Lokalu nie przekroczy 40% miesięcznej stawki czynszu za 1 m² Lokalu obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym...”

W ocenie Wykonawcy, z uwagi na aktualną sytuację rynkową, limit wysokości opłat eksploatacyjnych nie powinien mieć miejsca, stąd też ww. punkt powinien brzmieć następująco:

pkt. II w ust. 11 Załącznika nr 8 do Umowy Najmu:

„...11. Wysokość opłaty eksploatacyjnej za 1 m² wynajętego Lokalu jest niezależny od miesięcznej stawki czynszu za 1 m² Lokalu obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym...”

Pytanie 3

3. Zasady waloryzacji czynszu najmu i opłaty eksploatacyjnej.

Zgodnie z aktualną treścią Załącznika nr 8 do Umowy Najmu pkt 7





„Aktualizacja załącznika nr 6 oraz załącznika nr 7 do umowy powodująca wzrost kosztów Najemcy w całym okresie umowy lub wzrost w jakimkolwiek roku objętym umową powyżej wysokości środków ujętych w budżecie miasta Łodzi oraz w WPF, wymaga sporządzenia aneksu do Umowy opatrzonego „data pewną”, zmiany nie przekraczające kwot ujętych w budżecie miasta oraz w WPF wymagają tylko akceptacji właściwej w sprawie jednostki organizacyjnej Miasta Łodzi.”

Waloryzacja czynszu i opłat eksploatacyjnych winna odbywać się automatycznie według zasad wskazanych w Umowie. Obecne brzmienie tego punktu oznacza, że pomimo zaistnienia wszystkich przesłanek do waloryzacji może do niej nie dojść jeżeli nie będzie takiej woli po stronie Zamawiającego. Mając na uwadze długoterminowy charakter najmu objętego postępowaniem, sprawna waloryzacja czynszu najmu jest dla Wykonawcy jednym z podstawowych warunków współpracy.

Pytanie 4

4. Termin przekazania Przedmiotu Najmu.

W ocenie Wykonawcy, aktualny brak stabilizacji polityczno-gospodarczej, wpływający m.in. na niestabilność cen materiałów budowlanych oraz istotne utrudnienia w pozyskiwaniu podwykonawców, daje Wykonawcy asumpt do wystosowania propozycji zmiany do Umowy najmu w zakresie wydłużenia terminu przekazania Przedmiotu Najmu poprzez zmianę projektowanego brzmienia § 3 ust. 9 Umowy Najmu:

„...do 30 (trzydziestu) miesięcy od daty podpisania umowy, z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia tego terminu zgodnie z § 3 ust. 18.¹

¹ terminy podane w ust. 9 zostaną zmienione zgodnie z treścią oferty zawierającą ostateczne terminy jakie wykonawca zaoferuje w swojej ofercie złożonej w niniejszym postępowaniu.”

na:

„...do 48 (czterdziestu ośmiu) miesięcy od daty podpisania umowy, z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia tego terminu zgodnie z § 3 ust. 18.¹

¹ terminy podane w ust. 9 zostaną zmienione zgodnie z treścią oferty zawierającą ostateczne terminy jakie wykonawca zaoferuje w swojej ofercie złożonej w niniejszym postępowaniu...”

Odpowiednie zmiany powinny zostać wprowadzone również w formularzu ofertowym w tym zakresie.

Pytanie 5

5. Wysokość kar umownych.

Zgodnie z § 15 ust. 1 pkt e.1. Umowy Najmu, Najemca uprawniony jest do naliczenia Wynajmującemu kary umownej w wysokości 75% sumy czynszów za Przedmiot najmu za okres, do którego umowa miała obowiązywać, w przypadku gdy dojdzie do rozwiązania w okresie 5 lat od zawarcia umowy. Pozostałe postanowienia, tj. § 15 ust. 1 pkt e.2. i 2.3. Umowy Najmu przewidują kary umowne odpowiednio w wysokości 50% i 25% sumy czynszów za Przedmiot najmu za okres, do którego umowa miała obowiązywać w przypadku jej wygaśnięcia w okresie odpowiednio 10 i 15 lat od zawarcia umowy.





Zgodnie z § 15 ust. 3 Umowy Najmu, maksymalna łączna wysokość kar umownych naliczonych zgodnie z postanowieniami umowy nie może przekroczyć równowartości 75% sumy czynszów za cały okres obowiązywania umowy.

Kary umowne zastrzeżone zostały w rażąco wygórowanej wysokości. Uprawnienie Zamawiającego do konstruowania zapisów umownych w sprawie zamówienia publicznego nie może być nadużywane i prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia po stronie Zamawiającego poprzez ustalenie rażąco wygórowanych kar umownych. Zamawiający ustalił kary umowne rażąco wygórowane, co bezzasadnie podraża ofertę wykonawcy oraz stanowi naruszenie zasady uzyskania najlepszych efektów zamówienia.

Jednym z najistotniejszych dla Wykonawcy warunków Umowy Najmu jest obniżenie limitu kar umownych do 10% sumy czynszów za cały okres obowiązywania umowy.

Pytanie 6

6. Brak możliwości cesji praw i obowiązków na spółkę celową oraz podmiot finansujący.

Zgodnie z treścią § 10 Umowy Najmu „*Żadna ze Stron nie ma prawa dokonać cesji jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy, bez pisemnej zgody drugiej Strony pod rygorem nieważności.*”

Jak wynika z odpowiedzi na wnioski o wyjaśnienie treści SIWZ z dnia 28.06.2022 r., Zamawiający poinformował, że nie wyraża zgody na dokonanie przez Wynajmującego cesji praw i obowiązków z umowy na spółkę celową, dedykowaną do tego przedsięwzięcia lub podmiot finansujący Wynajmującego.

Pomimo braku zgody Zamawiającego na zmianę postanowień Umowy Najmu w ramach wyjaśnień SIWZ, Wykonawca informuje, iż zgoda taka jest dla niego jednym z niezbędnych warunków umożliwiających realizację przedsięwzięcia, jak również pozostaje standardem kontraktowym oraz rynkowym w realizacji zamówień wymagających od Wykonawców uzyskania finansowania realizacji zadania.

„Reasumując, brak powyższych zmian (jak również zmian dotychczas wnioskowanych przez Wykonawcę w ramach negocjacji oraz wniosków o wyjaśnienie SWIZ), znacząco utrudnia prawidłową kalkulację oferty przez Wykonawcę oraz powoduje konieczność alokowania środków na trudne do zmierzenia ryzyka, co wpływa na istotny wzrost wyceny. Dokonanie przez Zamawiającego modyfikacji postanowień projektowanej umowy znacząco zmniejszyłoby ryzyko występowania różnic interpretacyjnych jej postanowień oraz ryzyko Zamawiającego wynikające z odpowiedzialności za treść dokumentacji składającej się na SWIZ. Dlatego wnosimy o wprowadzenie zaproponowanych zmian.”

Odpowiedź na wnioski od 1 do 6:

Zamawiający nie dopuszcza możliwości zmian ww. zapisów w zakresie zaproponowanym przez Wykonawcę, co zostało uzasadnione podczas zebrania Wykonawców w dniu 03.04.2023 r.

Kwestie te były przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu z Wykonawcami i wnikliwych rozważań Zamawiającego, w tym także uzgodnień ze Skarbnikiem Miasta. W efekcie, wypracowane zostały zapisy umowy (wraz z załącznikami), które były wypadkową oczekiwań wszystkich Wykonawców biorących udział w dialogu oraz Zamawiającego.





Dodatkowo, Zamawiający podkreśla:

- w zakresie wniosku Wykonawcy nr 4 – w § 16 umowy, pn. „Zmiany umowy”, Zamawiający w uzgodnieniu z Wykonawcami przewidział szereg zmian istotnych postanowień umowy, m.in. w zakresie zmiany terminu jej realizacji w przypadkach opóźnień w realizacji spowodowanych przyczynami niezależnymi od Wykonawcy,
- w zakresie wniosku Wykonawcy nr 5 – dotyczącego § 15 umowy, pn. „Kary umowne”, Zamawiający w trakcie dialogu poinformował Wykonawców, że będzie stosował kary umowne tylko w sytuacji zawinionej przez Wykonawcę, a nie z przyczyn od Niego niezależnych. Dotyczy to wszystkich dokumentów koniecznych do uzyskania. I nie będzie stosował kar za niedotrzymanie terminów pośrednich,
- Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi jest najsprawniej działającym Wydziałem w Polsce jeśli chodzi o sprawność wydawania decyzji administracyjnych (1 miejsce w rankingu Polskiego Związku Firm Deweloperskich w 2022 r.). Średni czas wydawania decyzji o warunkach zabudowy w m-cu marcu br wyniósł 61 dni, a decyzji o pozwoleniu na budowę 31 dni.

Ponadto, Miasto zapewniło, że zobowiązuje się do priorytetyzacji procesów związanych z uzyskiwaniem pozwoleń/uzgodnień niezbędnych do realizacji niniejszego projektu, wtedy gdy procedura toczy się w Urzędzie Miasta Łodzi lub jednostce powiązanej.

W ślad za tym, Wykonawcy po uwzględnieniu przytoczonych powyżej zapisów, wyrazili wolę złożenia oferty w postępowaniu.

Punkt 12.2 i 12.4 SIWZ w brzmieniu POZOSTAJĄ BEZ ZMIAN:

12.2 Ofertę należy złożyć:

do dnia	14.04.2023 r.	do godz.	10:00
----------------	----------------------	-----------------	--------------

12.4 Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi w siedzibie Zamawiającego Wydziału Zamówień Publicznych Departament Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Ks. Ignacego Skorupki 21 – III Piętro, pok. 15.

w dniu	14.04.2023 r.	o godz.	11:00
---------------	----------------------	----------------	--------------

Pozostałe zapisy SIWZ wraz z załącznikami także nie ulegają zmianie.

**z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Agnieszka Mroczek-Marchewka
/podpis nieczytelny/
Z-ca Dyrektora
Wydziału Zamówień Publicznych**

Otrzymują:

- Wykonawcy wg rozdzielnika

Zamieszczono:

- strona internetowa Zamawiającego (<http://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/>)

