

Bełchatów, dnia 24-06-2020

Znak spr.: ZG.2217.23.2019

## **Informacja**

Dotyczy: przetargu na dzierżawę miejsca na wieży ppoż. na Górze Kamieńsk.

W dniu 17.06 br. do Zamawiającego wpłynęły następujące zapytania:

- 1. Pytanie:** *Obecna instalacja fotowoltaiczna nie spełni wymagań w zakresie obsługi urządzeń nadawczych Operatora. Prosimy o wskazanie (jeżeli jest to możliwe) miejsca wykonania przyłącza energetycznego do najbliższego punktu sieci energetycznej w celu wstępnego oszacowania możliwości realizacji tego przedsięwzięcia.*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zaplanowanie i wykonanie ewentualnego przyłącza energetycznego do zasilania urządzeń nadawczych oraz pokrycie kosztów jego wykonania, a także opłat za dostawę energii leży w gestii przyszłego Dzierżawcy.

- 2. Pytanie:** *Prosimy o zmianę 10 letniego okresu obowiązywania umowy. Wymóg podpisania umowy na okres 10 lat nie odzwierciedla obecnych standardów na rynku emisji programów RTV. Standardem na rynku emisji programów RTV są umowy na okres od 3 do 4 lat z możliwością późniejszego przedłużenia. Zainteresowanie Państwa obiektem wynika wprost z konkretnych potrzeb naszych Klientów i możemy Państwu zagwarantować okres współpracy spójny z potrzebami naszych Klientów.*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Nie ma możliwości zmiany okresu obowiązywania umowy.

- 3. Pytanie:** *Prosimy o wprowadzenie do umowy trybu rozwiązania umowy w przypadkach, w których nastąpi zakończenie współpracy pomiędzy Operatorem, a Klientem przed upływem obowiązywania umowy pomiędzy*

**Operatorem a Nadleśnictwem.**

*Istnieją uzasadnione przypadki, gdy Nadawca w wyniku wydanych decyzji administracyjnych UKE/KRRIT nie może prowadzić emisji, a tym samym musi zrezygnować z usług Operatora, bądź Operator jest zmuszony rozwiązać umowę z Nadawcą w przypadkach np. zalegania z opłatami. Brak możliwości rozwiązania umowy pomiędzy Operatorem a Nadleśnictwem w takiej sytuacji oznacza konieczność ponoszenia opłat dla Państwa bez możliwości jednoczesnego uzyskania przychodu od Nadawcy.*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Nie przewidujemy zmian w umowie w opisywanym powyżej zakresie.

- 4. Pytanie:** *Prosimy o zmianę momentu obciążania Operatora opłatą za najem infrastruktury od daty protokolarnego jej przejęcia do używania przez Operatora dopiero po spełnieniu wymagań, o których jest mowa poniżej. Państwo proponujecie zapis „od daty podpisania umowy do daty wykonania instalacji wysokość czynszu stanowi ½ zaoferowanej w przetargu stawki” Biorąc pod uwagę zakres wymagań stawianych Operatorowi dotyczących uzgodnień formalno-technicznych, których to czas może trwać nawet do 10 m-cy jest to bardzo niekorzystny zapis dla Operatora. Należy również założyć sytuację, że Operatorowi nie uda się tych wymagań spełnić, co siłą rzeczy powinno doprowadzić do rozwiązania umowy w określonym trybie bądź ustalenia nowej ścieżki współpracy. Prosimy o wskazanie Podmiotów, z którymi Operator będzie musiał uzgodnić formalno-techniczne oraz eksploatacyjne aspekty instalacji infrastruktury.*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Nadleśnictwo pozostawia zapis dotyczący wysokości stawki czynszu od daty podpisania umowy do daty protokolarnego przekazania gruntu.

- 5. Pytanie:** *Prosimy o uzupełnienie zakresu instalacji tj. 1 anteny nadawczej o dodatkową antenę na potrzeby dosyłu modulacji, bez której Operator nie może świadczyć jakkolwiek usługi.*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Wyzierżawiający wyraża zgodę na montaż anteny na potrzeby dosyłu modulacji.

**6. Pytanie:** *Prosimy o formalne umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego przez firmy telekomunikacyjne do szafy Operatora na potrzeby dosyłu modulacji.*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Doprowadzenie przyłącza telekomunikacyjnego będzie możliwe, jednak należy uwzględnić przy jego ewentualnej realizacji między innymi odpowiednie zapisy ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także ustawy Prawo budowlane.

**7. Pytanie:** *Zmiana rodzaju umowy dzierżawy na umowę najmu*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Nie ma możliwości zmiany umowy dzierżawy na umowę najmu, a wynika to z wewnętrznych regulacji obowiązujących w Lasach Państwowych.

**8. Pytanie dot. §2 ust 1. umowy :** „Akceptacja projektu (instalacji na wieży) przez Wyzierżawiającego jest wymagana dla ważności umowy.” Jeżeli nie będzie akceptacji to czy nasza Umowa będzie „nieważna”? Prosimy o wskazanie podstawy?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Warunek nie podlega negocjacom. Nadrzędnym zadaniem wieży jest zabezpieczenie p-poż terenów leśnych. Wszelkie inne instalacje nie mogą zakłócać pracy urządzeń Wyzierżawiającego zamontowanych na wieży i nie mogą wpływać negatywnie na skuteczność obserwacji terenów leśnych. Brak akceptacji przez Wyzierżawiającego proponowanych przez Dzierżawcę rozwiązań i instalacji spowoduje nieważność umowy.

**9. Pytanie dot. §3 ust. 4 Umowy „Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za okres dwóch miesięcy.”**

**Art. 703 kodeksu cywilnego stanowi bowiem: „Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.”. Jest to przepis semiimperatywny (jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, zastrzeżony przez ustawodawcę na korzyść dzierżawcy). Termin 3 miesięcy można wydłużyć, ale nie można go ani skrócić ani w ogóle usunąć. Nawet wolą stron.**

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zapis umowy pozostaje bez zmian. Art. 703 k.c. ma charakter względnie obowiązujący. Strony umowy dzierżawy są uprawnione do wyłączenia obowiązku udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

**10. Pytanie dot. zapisu „Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia istotnych postanowień umowy – m. in. korzystania z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem i warunkami określonymi w niniejszej umowie, zwłaszcza §2 ust. 2c.”. Mamy katalog otwarty. Nie są zdefiniowane przypadki istotnych naruszeń. Ryzyko, iż to co przez Wydzierżawiającego zostanie uznane za istotne nie będzie za takowe uznane przez Dzierżawcę.**

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zapisy umowy pozostają bez zmian.

**11. Pytanie dot. § 3 ust. 5: „Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia i**

bez prawa do odszkodowania w przypadku zgłoszenia do przedmiotu dzierżawy uzasadnionych roszczeń restrykcyjnych.”.

Jaki jest powód wprowadzenia aż tak kategorycznego zapisu? Nie widzimy takiego, prosimy o wyjaśnienie?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zapis pozostaje, ze względu na wewnętrzne regulacje obowiązujące w Lasach Państwowych.

**12. Pytanie dot. § 5 ust. 2:** *„Dzierżawcy nie wolno odstępować praw wynikających z niniejszej umowy w całości lub częściowo osobom trzecim, wynajmować, wydzierżawiać ani oddawać w bezpłatne użytkowanie lub korzystać z dzierżawionej powierzchni w sposób naruszający przepisy o ochronie środowiska naturalnego.”*

*Pojawia się ograniczenie ewentualnego udostępnienia instalacji na rzecz podmiotów trzecich. Chcielibyśmy zaznaczyć, iż Nadawca (czyli Klient Operatora) musi w szafie technicznej zainstalować swoje urządzenia na potrzeby usługi emisji sygnału RTV. W praktyce oznacza to, że upoważnione osoby mają tzw. dostęp serwisowy, czyli w przypadku awarii tych urządzeń bądź prac konfiguracyjno-konserwacyjnych. Formalnie taki dostęp musi być zapewniony w umowie pomiędzy Operatorem, a Nadleśnictwem. Za działania tych osób odpowiada oczywiście Operator. Są to standardowe praktyki na rynku RTV.*

**Odpowiedź Zamawiającego:** Obsługa serwisowa urządzeń nie jest przekazaniem uprawnień wynikających z umowy, lecz usługą realizowaną na rzecz Dzierżawcy. Zapis dotyczy sytuacji, gdy Operat przekazuje swoje uprawnienia innym podmiotom, np. w formie umowy poddzierżawy, podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania.

**13. Pytanie dot. § 6 ust. 5:** *„Dzierżawca zobowiązuje się do czasowego wyłączenia własnych instalacji w terminie do 3 godzin od momentu otrzymania takiego polecenia (telefonicznie, pisemnie, mailem) na czas wskazany w poleceniu Wydierżawiającego.” Nie jest określone przede*

***wszystkim na jaki czas. Dzierżawca, jako Operator, ma swoje umowy SLA z nadawcami i płaci kary umowne za brak sygnału. Nie możemy sobie pozwolić na nieokreślone terminy wyłączeń, a dodatkowo bez skatalogowania i określenia sytuacji oraz warunków dla tego typu działań Wydzierżawiającego.***

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zapis pozostanie bez zmian. Celem zapisu jest zapewnienie bezpieczeństwa innym urządzeniom znajdującym się na wieży, konserwacja wieży, jak również sprawne funkcjonowanie systemu obserwacyjnego. Wydzierżawiający nie jest w stanie w sposób sztywny określić ram czasowych wyłączenia instalacji jak również wszystkich przypadków, w których takie wyłączenie będzie konieczne.

Podpisał

mgr inż. Jarosław Zając

Nadleśniczy  
Nadleśnictwa Bełchatów

/podpisano elektronicznie/