



Zarząd
Nieruchomości
Komunalnych
w Lublinie

Komisja Przetargowa

ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin, tel.:+48-81-537-12-31, fax.:+48-81-537-12-01
e-mail: znk@znk-lublin.pl, ePUAP: /znk_lublin/SkrytkaESP, www.znk-lublin.pl

PE/ADMINISTROWANIE/2025

Lublin 2 kwietnia 2025 r.

Wszyscy uczestnicy postępowania

Odpowiedzi na pytania dotyczące wyjaśnień treści SWZ i zmiana treści SWZ

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie Art. 132 ustawy Pzp:

Przetargu nieograniczonego PE/ADMINISTROWANIE/2025 na świadczenie usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie i usługi administrowania poprzez wykonywanie obowiązków związanych z obsługą lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, będących własnością Gminy Lublin, znajdujących się w budynkach zarządzanych przez inne osoby bądź podmioty (np. wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych) lub posadowionych na terenach przyległych do tych budynków wraz z utrzymaniem terenów.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało zamieszczone jest na stronie w dniu
<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/tenders/ocds-148610-5d36cf2f-0f38-4fb9-850e-40d68f88ec94>

Zamawiający udziela odpowiedzi na pytania oraz z dniem 02.04.2025r wprowadza zmiany do treści SWZ, przekazuje treść pytań wraz z wyjaśnieniami:

Pytanie do części B punkt 3 (kropka) 3 – czy Wykonawca ma również świadczyć usługi czyszczenia pieców?

Odpowiedź: Wykonawca zgodnie z zapisem SWZ ma również świadczyć usługi czyszczenia pieców i kominów w budynkach mieszkalnych i użytkowych, będących w zarządzie Zamawiającego, w szczególności na czyszczeniu przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

Pytanie: co winna obejmować cena oferty według punktu 2.1. **druku oferty?** – występuje niezgodność ze sposobem obliczania ceny oferty i wypełniania druku według załącznika kosztorysowego?

Odpowiedź: Cena oferty według pkt 2.1. Druku oferty powinna obejmować cenę oferty na usługę przedmiotu zamówienia obliczoną na podstawie cen jednostkowych z pkt. 2.2.2.3., 2.4., 2.5., 2.6. Zamawiający uzupełni druk oferty o wskazane punkty.

Pytanie do Część 7 – załącznik kosztorysowy do oferty – zestawienie nie zawiera lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że Załącznik kosztorysowy do oferty część 7 zostanie uzupełniony o powierzchnie lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych.

Pytanie do SWZ 1 §1 pkt 5 w jakim zakresie przechowywanie danych poprzednich użytkowników należy rozumieć pod względem przepisów RODO?

Odpowiedź:

Wykonawca zobowiązany jest do przechowywania danych poprzednich użytkowników lokali zgodnie z RODO w zakresie niezbędnym do realizacji celu dla którego zostały zebrane.

Pytanie dotyczy SWZ §1 pkt 7 proszę o wyjaśnienie zwrotu „itp.”, i określenie pełnego zakresu udzielonego upoważnienia?

Odpowiedź: Zamawiający upoważnia Wykonawcę w zakresie własnych uprawnień do wstępu do lokali celem okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania działając zgodnie z art. 10 ustawy ochrony praw lokatora .

Pytanie dotyczy SWZ §1 pkt 11 w dzisiejszych realiach rynku pracy jest mało prawdopodobne zatrudnienie pracownika z wymaganymi kwalifikacjami w ciągu 7 dni. Czy Zamawiający przewiduje wydłużenie tego okresu, tym bardziej, iż niezatrudnienie w tym trybie podlega rygorowi kary umownej w wysokości dwukrotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę (§10 punkt 9) ?

Odpowiedź: Na Wykonawcy ciąży obowiązek zapewnienia ciągłości w zatrudnieniu pracowników celem zapewnienia wykonania powierzonych przez Zamawiającego obowiązków przy realizacji wiążącej umowy. Zamawiający nie przewiduje wydłużenia okresu zatrudnienia pracownika po wyżej 7 dni.

Pytanie do SWZ §1 pkt 13 w jaki sposób Wykonawca ma prowadzić ewidencję czasu pracy pracowników wraz z podaniem czasu i adresu nieruchomości wykonujących czynności administracyjne w biurze i w terenie przy codziennym załatwianiu spraw w kilkunastu budynkach?

Odpowiedź: Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia Książki rejestru prac konserwacyjnych wykonywanych na danym adresie nieruchomości. Rejestr ten będzie udostępniany Zamawiającemu na każde jego żądanie.

Pytanie do SWZ §1 pkt 17 czy Zamawiający zastrzega podjęcie działań wskutek uzyskania informacji wyłącznie od najemców lokali ?

Odpowiedź: Wykonawca przystąpi do usunięcia awarii od momentu uzyskania informacji od najemcy lub użytkownika lokalu lub zgłoszenia od Zamawiającego.

Pytanie do SWZ §1 pkt 19 czy Zamawiający zastrzega obsługę wyłącznie najemców lokali?

Odpowiedź: Wykonawca zobowiązuje się do załatwienia samodzielnie w pełnym zakresie spraw związanych z obsługą najemców/użytkowników.

Pytanie do SWZ §4 pkt 1: co oznacza symbol T? - nie jest ujęty w zestawieniu w §1 punkt 20.

Odpowiedź: Zamawiający poprawi omyłkę i zastąpi wskazany symbol T symbolem TI.

Pytanie do SWZ §4 pkt 7, §5 pkt 11.2 proszę o szczegółowe określenie w umowie wymaganych terminów oraz wymogów z uwagi na rygor kar.

Odpowiedź: Wykonawca zobowiązany jest do przekładania Zamawiającemu materiałów i informacji niezbędnych do sporządzenia sprawozdań i opracowań dotyczących przedmiotu umowy według wymogów i w terminach:

- Za I półrocze każdego roku w terminie do dnia 20 lipca danego roku,
- Za II półrocze każdego roku w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku.

Pytanie W wielu miejscach w umowie i załącznikach do niej występuje zwrot „podstawowe czynności” (np. zał. Nr 2,3,13,11,12,13) – jakie inne czynności przewiduje Zamawiający w ramach przedmiotowej umowy?

Odpowiedź Zamawiający przewiduje w ramach umowy czynności administracyjne, utrzymania terenów oraz czynności konserwacyjne.

Pytanie W wielu miejscach w umowie określone są terminy w dniach (np. §1 p.11, 12,14,15, § 5 p.4.1.5, 4.1.6 itd.) - proszę o sprecyzowanie czy jest o ilość dni roboczych czy kalendarzowych?

Odpowiedź: Terminy określone we wzorze umowy dotyczą dni roboczych.

Pytanie do SWZ §4 pkt 9 Skąd wykonawca pozyska informacje o zmianie zarządcy i administratora w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej

Odpowiedź: Wykonawca po powzięciu wiedzy o zmianie zarządcy i administratora w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania najemców lokali poprzez wywieszenie stosownej informacji na drzwiach wejściowych budynku, tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu.

Pytanie dotyczy SWZ §4 pkt 14 co Zamawiający rozumie poprzez zwrot „z wyjątkiem budynków zagrożonych” w części I dotyczącej obsługi lokali we wspólnotach mieszkaniowych?

Odpowiedź: Dotyczy to lokali gminy Lublin pozostających w zarządzie ZNK a znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych pozostających w złym stanie technicznym w przypadku np. decyzji PINB.

Pytanie do SWZ §5 pkt 4.1.4 jeśli najemca/użytkownik lokalu zmieni samowolnie sposób użytkowania, to jak wykonawca ma dopilnować by zmiana ta była zgodna z prawem?

Odpowiedź:

Wykonawca powinien dołożyć wszelkich starań do nie dopuszczenia do sytuacji dokonania przez najemcę/użytkownika lokalu samowoli budowlanej co może skutkować przyznaniem kar umownych przez Zamawiającego za nie wywiązanie się z umowy przedmiotu zamówienia.

W przypadku powzięcia wiedzy przez Wykonawcę o zmianie sposobu użytkowania lokalu przez najemcę/użytkownika, Wykonawca winien niezwłocznie powiadomić o zaistniałym fakcie Zamawiającego celem wezwania najemcy/użytkownika do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

Pytanie do SWZ §5 pkt 5.1.5 oraz pkt 6 Czy dla Zamawiającego oba powyższe punkty są tożsame?

Odpowiedź: Są to dwa różne rodzaje przeglądów. W pkt 5.1.5 to kontrola roczna budynków, której wyniki są przesyłane do Zamawiającego na druk – zał.17, natomiast w pkt 6 dotyczy przeglądów rocznych na podstawie Prawa budowlanego, które są wpisywane w książkę obiektu budowlanego.

Pytanie do SWZ §5 pkt 5.1.6 kiedy ostatecznie wykonawca ma przystąpić do usuwania awarii?

Odpowiedź: Wykonawca zobowiązany jest do określenia czasu w jakim jest stanie zapewnić wykonanie usługi w przedmiocie usunięcia awarii zgodnie z §1 pkt 17 wzoru umowy. Wskazany przez Wykonawcę czas reakcji winien być ostatecznym terminem usunięcia awarii.

Pytanie do §5 pkt 9 w jaki sposób wykonawca ma kontrolować lokal pod względem użytkowania w zgodności z projektem technicznym i instrukcją użytkowania? Czy Zamawiający przekaze Wykonawcy wymagane wyżej dokumenty?

Odpowiedź: Wykonawca zgodnie z upoważnieniem od Zamawiającego w zakresie własnych uprawnień do wstępu do lokali winien dokonać okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania zgodnie z art. 10 ustawy ochrony praw lokatora.

Pytanie do SWZ §5 pkt 14 czy Zamawiający gwarantuje dodatkową zapłatę za użycie sprzętu specjalistycznego (np. podnośnik, WUKO, itp.) niezbędnego do wykonania niektórych czynności w ramach konserwacji (np. skucie tynków z elewacji z użyciem podnośnika)?

Odpowiedź: Zamawiający będzie ponosić koszty wynikające z potrzeby użycia sprzętu specjalistycznego przy wykonywanych pracach.

Pytanie: Czy Zamawiający może sprecyzować procedurę postępowania przy realizacji dodatkowych usług kominiarskich?

Odpowiedź: Wykreśla się punkty 17.9, 17.10, 17.11 a punkty 16.1, 16.2, 16.3 przyjmują następujące brzmienie:

16.1 Wykonawca zobowiązuje się dodatkowo do sporządzenia opinii i protokołów kominiarskich oraz do świadczenia usług dotyczących ustalenia przyczyn nieprawidłowego funkcjonowania przewodów i jednostek zduńskich w okresach poza czyszczeniami. Przed przystąpieniem do wykonania ww. usługi Wykonawca ma obowiązek zgłosić Zamawiającemu adres lokalu wymagającego interwencji (TI).

16.2 Po wykonaniu usług określonych w pkt 16.1 zostaną wydane zalecenia (jeśli zaistnieje taka potrzeba) i każdorazowo opinia kominiarska. Do zlecenia należy dołączyć specyfikację z określeniem ilości sprawdzonych przewodów (w mb) i połączeń (w szt.) a w przypadku sprawdzania lokalu zamieszkałego na specyfikacji winien być także czytelny podpis najemcy/użytkownika. Wydane dokumenty należy przestać niezwłocznie do Zamawiającego (TI). **16.3** Wykonawca zobowiązany jest na wniosek Zamawiającego do nieodpłatnego wystawienia w terminie 3 dni roboczych od daty zlecenia przez Zamawiającego wstępnej opinii kominiarskiej dotyczącej wskazania komina, przewodu oraz miejsca podłączenia: jednostek zduńskich przeznaczonych do remontu urządzeń gazowych przeznaczonych do wymiany bądź podłączenia nowych lub poprawności podłączenia wentylacji – wskazanie konkretnego przewodu (miejsca włączenia – zaznaczone na ścianie pomieszczenia).

Pytanie do SWZ §5 pkt 16.3 w związku z koniecznością podzlecenia usług kominiarskich, a tym samym traktowania wystawiania wszelkich opinii (zarówno wstępnych jak i powykonawczych) jako usługi dodatkowej, jak również w związku z nieznaną ilością planowanych przez Zamawiającego remontów jednostek zduńskich lub pustostanów, proszę o wskazanie ile bezpłatnych opinii wstępnych w okresie obowiązywania umowy Zamawiający żąda od Wykonawcy?

Odpowiedź: Zgodnie z załączoną tabelą: *Kosztorys ofertowy na usługi kominiarskie w latach 2025-2029*. Wykreśla się punkt 17.11 natomiast punkt 16.3 przyjmuje brzmienie: Wykonawca zobowiązany jest na wniosek Zamawiającego do nieodpłatnego wystawienia w terminie 3 dni roboczych od daty zlecenia przez Zamawiającego wstępnej opinii kominiarskiej dotyczącej wskazania komina, przewodu oraz miejsca podłączenia: jednostek zduńskich przeznaczonych do remontu urządzeń gazowych przeznaczonych do wymiany bądź podłączenia nowych lub poprawności podłączenia wentylacji – wskazanie konkretnego przewodu (miejsca włączenia – zaznaczone na ścianie pomieszczenia).

Pytanie do SWZ §5 pkt 17.13 W związku z tym, iż Zamawiający oczekuje rozszerzonej wersji okresowego przeglądu przewodów kominowych o załączniki graficzne czy Zamawiający przekaze Wykonawcy aktualną inwentaryzację przewodów kominowych niezbędną do opracowania wymaganych załączników? W przypadku braku inwentaryzacji Wykonawca podczas okresowego standardowego przeglądu (stwierdzającego drożność

i prawidłowy ciąg w przewodach kominowych z uwzględnieniem ewentualnych usterek) nie ma możliwości określenia „wpiętych” urządzeń do danego przewodu. Ponadto CEEB – według uzyskanych informacji – nie wymaga umieszczania wykazu lokatorów z podpisami.

Odpowiedź: Nieprawdą jest, że przeglądy okresowe przeglądów kominowych to tylko sprawdzenie drożności i prawidłowego ciągu. Bez ustalenia do którego przewodu podłączone są urządzenia stanowiące wyposażenie lokalu (kuchnie, piece węglowe i gazowe, piecyki gazowe itp.) oraz wentylacje brak jest możliwości ustalenia ilości przewodów węglowych spalinowych, wentylacyjnych i awaryjnych koniecznych do wpisania w p.2 elektronicznego protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych. CEEB nie wymaga potwierdzenia wykonanego przeglądu podpisem lokatora ale wymaga tego Zamawiający który z uwagi na wielokrotnie zgłaszane nieprawidłowości (brak przeglądów lokali) oraz dysponowanie środkami publicznymi jest zobligowany do dołożenia szczególnej staranności w ich wydatkowaniu.

Pytanie do SWZ §7 pkt 1 Jak Zamawiający rozumie powierzenie podwykonawcy prac związanych z usuwaniem awarii (podpunkt 2)) nieznanych i nieprzewidzianych na dzień zawarcia umowy, wykonaniem przeglądów okresowych (podpunkt 3)), nieokreślonych na dzień zawarcia umowy remontów (podpunkt 4)), usług kominiarskich (podpunkt 7)) i przeglądów urządzeń p.poż (podpunkt 8)) w kontekście zapisów punktów umowy: 3,5-20 dotyczących podwykonawstwa?

Odpowiedź: Zamawiający wymaga na każdym etapie realizacji zamówienia stosowanie § 7 zgodnie z umową.

Pytanie do SWZ §7 pkt 19 w jakiej formie dokumentu żąda Zamawiający?

Odpowiedź: Zamawiający żąda od Wykonawcy przedłożenia protokołu potwierdzającego wykonania usługi przez Podwykonawcę oraz potwierdzenia dokonania uregulowania należności za wykonana usługę.

Pytanie do SWZ §8 pkt 2 podpkt 6)a)-d) jak Zamawiający przewiduje waloryzację cen usług dla Wykonawcy i podwykonawców przy uwarunkowaniu przekroczenia średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług o 10% według zapisu z podpunktu 6)b) i d) oraz ograniczenie łącznej wysokości waloryzacji o 15%, biorąc pod uwagę, iż każdy stopień inflacji ma znaczący wpływ na koszty wykonania usług oraz obecną niestabilną sytuację gospodarczo-ekonomiczną i 4.letni okres obowiązywania umowy, jak również fakt, iż branżowe specjalistyczne usługi tj. budowlane, kominiarskie, przeglądy okresowe itp. nie opierają się wyłącznie na stawkach minimalnego wynagrodzenia?

Odpowiedź: Waloryzacja cen usług zostanie dokonana zgodnie z postanowieniami umowy. Na wniosek zamawiającego lub Wykonawcy, nie dzieje się to automatycznie.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: część 7 nie zawiera lokali usytuowanych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

Odpowiedzi: Zamawiający informuje, że Załącznik kosztorysowy do oferty część 7 zostanie uzupełniony o powierzchnie lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Czy Zamawiający poinformuje najemców/użytkowników lokali o obowiązku składania oświadczeń o ilości zamieszkałych osób w lokalu?

Odpowiedź: Załącznik 2 punkt nr 2: Wykonawca informuje najemców o obowiązku składania oświadczeń o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, jak również zbiera takie oświadczenia i przekazuje do ZNK (ELC).

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Co Zamawiający rozumie poprzez stwierdzenie „skuteczne egzekwowanie od najemców/użytkowników..”?

Odpowiedź: Załącznik nr 2 pkt. 4: skuteczne egzekwowanie – podejmowanie wszystkich, możliwych działań - 3 krotna próba wejścia do lokalu mająca na celu wymianę, legalizację,

odczyt wodomierzy lub podzielników ciepła. Jeżeli nadal jest niemożliwa któraś ww. czynności należy powiadomić ZNK.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: czy Zamawiający dopuszcza komisyjne indywidualne określenie zakresu i sposobu zabezpieczenia pustostanów w budynkach wspólnot mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji i wyposażenia lokali w instalacje?

Odpowiedź: Załącznik nr 2 punkt 4 - Zamawiający na wniosek Wykonawcy dopuszcza indywidualne określenie zakresu i sposobu zabezpieczenia pustostanu.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: co Zamawiający rozumie poprzez „Protokolarne wprowadzanie wykonawców zewnętrznych, prowadzących prace w lokalach.....”? Jaki rodzaj robót Zamawiający przewiduje w tym zakresie? Czy Wykonawca ma dokonywać wprowadzenia obcego Wykonawcy na remont lokalu i prowadzić nadzór nad wykonaniem prac czyli pełnić funkcję inspektora nadzoru remontów lokali?

Odpowiedź: Załącznik nr 2 punkt 28 - Wykonawca ma nadzorować pracę zewnętrznych wykonawców poprzez spisanie protokołu wprowadzającego. Nadzór nad wykonywanymi pracami pełni ZNK - inspektorzy nadzoru.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Jak Zamawiający przewiduje zorganizowanie gromadzenia odpadów komunalnych pochodzących z codziennego sprzątania administrowanych terenów do czasu podstawienia zamówionych pojemników?

Odpowiedź: Załącznik 2 poz. 29 – Wykonawca przed przystąpieniem do sprzątania winien wystąpić do ZNK o pojemnik na odpady celem uniknięcia gromadzenia śmieci w nie odpowiednich miejscach.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Czy Zamawiający poinformuje najemców/użytkowników lokali o obowiązku składania oświadczeń o ilości zamieszkałych osób w lokalu?

Odpowiedź: Załącznik 11 punkt 13: zgodnie z regulaminem porządkowym z którego wynika, iż najemcy/użytkownicy zobowiązani są bezzwłocznie powiadamiać Administratora o wszelkich istotnych zmianach dotyczących użytkowania lokalu a w szczególności o zmianach osób zamieszkujących w lokalu.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: W jaki sposób i według jakich kryteriów Wykonawca ma dokonywać rozliczania z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego? Czy to Wykonawca w imieniu Zamawiającego ma sporządzać i dostarczać wezwania do zapłaty z tego tytułu? I jak zapisy z tego punktu odnieść do zabezpieczenia pustostanów według punktu 20 ?

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 15: Zgodnie z Art.6e Ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego - po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Na podstawie protokołu który został spisany w momencie zasiedlenia (wyposażenie danego lokalu) oraz protokołu zdawczo – odbiorczego należy porównać wyposażenia i zniszczenia w lokalu określić zużycie wyposażenia. Kosztorys napraw powinien przygotować Wykonawca, natomiast Zamawiający wystawia wezwanie do zapłaty oraz egzekwuje zapłatę.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: co Zamawiający rozumie przez „ewidencję napraw obciążających najemców”...? Jakie Zamawiający stawia kryteria do rozliczania kosztorysowego napraw koniecznych obciążających wynajmującego?

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 17 - Ewidencja napraw określana jest na podstawie protokołu który sporządzony jest w dniu zasiedlania oraz protokołu sporządzonego podczas zdania lokalu.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Czy termin 7. dni dotyczy dni roboczych czy kalendarzowych? Czy Zamawiający wymaga korespondencji listem poleconym czy za zwrotnym potwierdzeniem odbioru?

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 18 - Termin dotyczy 7 dni roboczych, natomiast wymagana korespondencja to list polecony za potwierdzeniem odbioru.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Czy Wykonawca ma zgłaszać lokale zwolnione bezzwłocznie czy dopiero wolne meldunkowo oraz po demontażu liczników energii elektrycznej i gazu?

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 19 - Wykonawca powinien zgłaszać lokale zwolnione bezzwłocznie do Zamawiającego, natomiast do Wydziału Spraw Mieszkaniowych lokal powinien być zgłoszony w momencie kiedy jest możliwy do zasiedlenia czyli wolny meldunkowo oraz po zdemontowaniu liczników.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Kto będzie ponosił koszt naprawy skrzynki pocztowej w przypadku nieodzyskania kluczy od poprzedniego najemcy/użytkownika lokalu? Załącznik 2 punkt 19 wskazuje, iż koszty te obciążają Zamawiającego. Czy obowiązuje ta sama zasada dla budynków z części B?

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 21 - Koszty naprawy skrzynki pocztowej będą ponoszone przez Zamawiającego dla lokali w budynkach WM jak również dla lokali w budynkach Gminy.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Co Zamawiający rozumie poprzez stwierdzenie „skuteczne egzekwowanie od najemców niereagujących na ogłoszenie...”? Korespondencja dotycząca przeglądów okresowych (powiadomienia, wezwania, itp.) jest ściśle związana z najmem lokali. Czy koszty powiadomienia o przeglądach za pisemnym potwierdzeniem ponosi Zamawiający zgodnie z punktem 18.? Jak rozumieć i w jakim kontekście stosować zapis, „a także celem zastępczego usunięcia przyczyn i skutków awarii” w tym punkcie dotyczącym przeglądów okresowych?

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 26 - zgodnie z Regulaminem porządkowym – Najemcy /Użytkownicy lokali są zobowiązani zezwalać na wstęp do lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów instalacji, konserwacji, remontu albo usunięcia awarii nieruchomości wspólnej. Koszt powiadomienia za pisemnym potwierdzeniem odbioru o przeprowadzanych przeglądach będzie obciążał Zamawiającego w przypadku budynków Gminy jak również lokali w budynkach Wspólnot i lokalach w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Jeżeli żaden z mieszkańców lokalu nie jest obecny albo odmawia udostępnienia lokalu, upoważnione przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie i Administratora osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: w punkcie 5.1.5 wzoru umowy Zamawiający wymaga sporządzenia informacji, o której mowa w tym punkcie uwzględniającej podział na naprawy bieżące i główne, natomiast załącznik nr 10 do umowy dotyczy kontroli podstawowej placu zabaw. Załącznik nr 17 do umowy (sprawozdanie z okresowych przeglądów) również wymaga określenia wyłącznie napraw bieżących i głównych. Którą wersję Zamawiający uznaje jako właściwą?

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 27: załącznik zostanie zmieniony w punkcie 27 będzie zmiana na załącznik nr 17, w punkcie 5.1.5 - załącznik 17 - stanowi sprawozdanie z okresowych przeglądów.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ Jakie Zamawiający stawia kryteria do wykonywania kosztorysów, o których mowa w w.w. punktach?

Odpowiedź: Załącznik 11 punkt 28 oraz 29 – koszty tych robót powinny być wykonane metodą szczegółową, na podstawie stawek SEKOCENBUD 100%.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Centralna Baza Emisyjności Budynków? W jakim konkretnym zakresie Zamawiający wymaga aktualizacji danych? Wobec braku dostępu do sytemu Wykonawca ma możliwość składania dokumentów wyłącznie w formie papierowej.

Odpowiedź: Załącznik nr 11 punkt 41 – Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Wykonawca ma obowiązek informowania o wszystkich zmianach związanych ze zmianą źródła ciepła. Wykonawca powinien składać dokumenty w formie papierowej do Urzędu Miasta Lublin.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: zgodnie z obowiązującymi przepisami występuje obowiązek dokonywania wyłącznie deratyzacji w określonych terminach (Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Uchwała Rady Miasta Lublin) Wobec powyższego oraz w związku z koniecznością zlecenia tych usług firmom specjalistycznym prosimy o podanie w jakim zakresie (które elementy w budynku) i z jaką częstością Zamawiający wymaga wykonania usług dezynsekcji i dezynfekcji ?

Odpowiedź: Załącznik nr 12 część A punkt 4 - Deratyzacja powinna być wykonywana zgodnie z zaleceniami służb sanitarno-epidemiologicznych, a także w przypadku zauważenia obecności gryzoni w budynku. W budynkach wielorodzinnych deratyzacja powinna obejmować zarówno pomieszczenia wspólne, jak i elementy infrastruktury, takie jak kanalizacja, piwnice, strychy, klatki schodowe i inne miejsca, które mogą sprzyjać pojawianiu się gryzoni.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: czy konieczność użycia sprzętu specjalistycznego np podnośnik w przypadku usuwania gniazd owadów z miejsc trudno dostępnych Zamawiający uznaje jako roboty awaryjne rozliczane według punktu 14 umowy?

Odpowiedź: Załącznik nr 12 punkt 6: konieczność użycia sprzętu specjalistycznego np. podnośnika w przypadku usuwania gniazd owadów z miejsc trudno dostępnych będzie dodatkowo opłacone przez Zamawiającego.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: „wykaz podstawowych czynności konserwacyjnych Część I” – nie zawiera żadnych czynności konserwacyjnych; czy Zamawiający przewiduje dla tej części czynności konserwacyjne?

Odpowiedź: Załącznik 13 do umowy określa wykaz czynności które wymaga Zamawiający.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Proszę o wskazanie różnic w załącznikach: 4 i 14, 5 i 15, 6 i 16, 8 i 26, 9 i 27, 10 i 28. Czy Zamawiający dopuszcza stosowanie załączników zamiennie?

Odpowiedź: Załączniki nr 4 i 14 załączniki - 5 i 15, załączniki 8 i 26 , załączniki 9 i 27 , załączniki 10 i 28 – stosujemy zamiennie.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: Co Zamawiający rozumie przez „rodzaj prac” i jak do nich przypisać jednostkę miary, koszt jednostkowy i obmiar robót?

Odpowiedź: Załącznik nr 17 do umowy dotyczy sprawozdania z okresowych przeglądów: „rodzaj prac” to zakres robót, opisanie prac remontowych, „koszt jednostkowy” cena jednej jednostki miary, jednostki miary – m², m³, sztuki.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: ostatnia kolumna odnosi się do załącznika nr 4, który stanowi ewidencję wodomierza; jaki załącznik ma być stosowany?

Odpowiedź: Załącznik nr 19 do umowy: W załączniku nr 19 w kolumnie „rodzaj prac” zostanie zmieniony zapis rodzaj wykonywanych prac (należy podać punkty z załącznika nr 13 do umowy).

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: czy Zamawiający zamierza rozszerzyć zobowiązanie mieszkańców o udostępnienie lokali w celu przeprowadzenia **wszelkich** wymaganych przeglądów okresowych a nie tylko przeglądów instalacji?

Odpowiedź: Załącznik nr 24 do umowy punkt 9 i 10 -Zamawiający rozszerzył zakres wymaganych przeglądów zapis brzmi: „wszelkich wymaganych prawem przeglądów, w tym przeglądów instalacji, konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.”

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: do jakich czynności w umowie należy zastosować załącznik nr 25?

Odpowiedź: Załącznik nr 25 - można pominąć ze względu iż właściwe będzie zastosowanie będzie załącznika nr 4 lub 14.

Pytanie do załącznika nr 6 SWZ: proszę Zamawiającego o wyjaśnienie treści załączników, szczególnie w odniesieniu do zwrotów: „...umów zawartych z Zarządem Nieruchomości Komunalnych...” czy też wymaganie nazwy bądź podpisu zakładu kominiarskiego? Ponadto proszę o wyjaśnienie kto ponosi koszt powtórnego badania wskazanego w punkcie 2 Nakazu – załącznika nr 32 do umowy.

Odpowiedź: Załącznik nr 31 i 32 - zostanie prawiony na właściwe zapisy. Koszt powtórnego badania w lokalu będzie obciążał najemcę/użytkownika zgodnie zapisem w załączniku nr 32.

Pytanie:

Proszę Zamawiającego o wyjaśnienie przedmiotu zamówienia wraz z zastosowanymi stawkami VAT w załączniku kosztorysowym do oferty:

a) w SWZ opis przedmiotu zamówienia (punkt 4.1) jest zbieżny z punktem 1 oferty, jednak w dalszej części tego punktu (pierwsza kropka) zamawiający wskazuje na administrowanie lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych, budynkach o własności Gminy Lublin (...) w umowie §1 punkt 1 powierzenie przez Zamawiającego Wykonawcy całokształtu prac również obejmuje zakres zbieżny z opisem w SWZ – jaki ostatecznie zasób jest przedmiotem zamówienia w przypadku Gminy – budynki czy wyłącznie lokale?

b) W załączniku kosztorysowym do oferty w części 1.2 w poz. 3 Zamawiający zastosował VAT 23% dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych – zgodnie z KOB administrowanie budynkami mieszkalnymi podlega zwolnieniu z podatku VAT. Czy stawka w załączniku jest prawidłowa?

Odpowiedzi:

a) W przypadku budynków Gminy Lublin przedmiot zamówienia brzmi : całokształt prac związanych ze świadczeniem usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

b) Zamawiający informuje, iż nastąpiła oczywista omyłka pisarska mając powyższe na uwadze załącznik kosztorysowy do oferty część 7 winien wyglądać w następujący sposób:

1.2 Lokale w budynkach Gminy Lublin i znajdujących się w samoistnym posiadaniu gminy

Lp.	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia	Cena jednostkowa netto	Stawka podatku VAT	Podatek VAT	Miesięczna cena brutto
1	2	3	4	5	6 = 3 x 4 X 5	7 = 3 x 4 +6
		m ²	zł/m ²	%	zł	zł
1.	Lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych	17 669,71		zw.		

2.	Lokale mieszkalne w budynkach użytkowych	0,00		23%		
3.	Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	1 548,54		zw.		
4.	Lokale użytkowe w budynkach użytkowych	2 496,20		23%		
5.	Garaże	571,02		23%		
					RAZEM	

Pytanie:

Załącznik nr 3 do wzoru umowy punkt A 2. oraz załącznik nr 12 do wzoru umowy punkt B 2: proszę Zamawiającego o wskazanie numerów działek i ich powierzchni do sprzątania chodników położonych wzdłuż nieruchomości w rozumieniu art.5 ust.1 pkt.4 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Wykaz – załącznik nr 1 do wzoru umowy nie zawiera takich działek.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż przedmiot przetargu został określony w sposób właściwy, zaś uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych położonych wzdłuż nieruchomości przyległych do przedmiotu zamówienia zostało zlecone przez inne jednostki Urzędu Miasta Lublin.

Pytania do załącznik nr 13 do umowy:

a) naprawa parapetów zewnętrznych – w części wspólnej czy również przynależnych do poszczególnych lokali?

Odpowiedź Naprawa parapetów zewnętrznych dotyczy też naprawy w części wspólnej i przynależnych do lokali.

Pytanie do punkt 1.7 b): uzupełnienie ubytków tynku w lokalach zgodnie z umową najmu należy do obowiązków najemcy; czy Zamawiający wymaga od Wykonawcy wykonania takich napraw za najemcę?

Odpowiedź: Ubytki tynku w lokalach wynikające ze zwykłego zużycia uzupełnia najemca/użytkownik lokalu natomiast ubytek powstały na skutek naprawy awarii uzupełnia Wykonawca.

Pytanie do punkt 1.8 c): jakich „kontrolerek” i „prowadzenia dzienniczków” wymaga Zamawiający?

Odpowiedź c): Montaż kontrolerek np. założenie plomby gipsowej lub szklanej na pęknięcie elewacji budynku, które służy kontroli powstałych pęknięć. Dzienniczek – zapis obserwacji założonych kontrolerek w formie dowolnej (zeszyt, plik).

Pytanie do punktu 1.11: „uzupełnienia oszklenia” – proszę o dokładne określenie czy chodzi o standardowe szklenie szkłem gładkim lub zbrojonym czy też o wstawianie pakietów zespolonych w oknach PCV?

Odpowiedź d): Zamawiający wyjaśnia, iż wymaga od Wykonawcy zastosowanie materiałów tożsamyh z pierwowzorem , w przypadku braku możliwości ich pozyskania zastosowanie materiałów równoważnych.

Pytanie do punktu 1.11: „uzupełnianie samozamykaczy” – z uwagi na znaczną różnicę w cenie tych urządzeń zależnej od jakości i rodzaju proszę o dokładne określenie jakiego rodzaju samozamykaczy (sprężynowe, olejowe, z mechanizmem zębatkowym, itp.) wymaga Zamawiający w ramach uzupełnienia?

Odpowiedź e) Zamawiający wyjaśnia, iż wymaga od Wykonawcy zastosowanie materiałów tożsamyh z pierwowzorem, w przypadku braku możliwości ich pozyskania zastosowanie materiałów równoważnych.

Pytanie do punktu 3.3. czy Zamawiający wymaga wymiany **wszystkich** zaworów wodnych, również w lokalach mieszkalnych i użytkowych?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, iż wymaga wymiany wszystkich zaworów wodnych, również w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Pytanie do punktu 3.9: w jakich okresach Zamawiający wymaga przeglądu okresowego przykanalików i jakiego protokołu w tym zakresie wymaga Zamawiający?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, iż wymaga przeglądu okresowego przykanalików zgodnie z pkt. 5.1.5 załącznika nr 6 do SWZ dot. przeglądu rocznego.

Pytanie do punkt 4: czynności te obejmuje roczny przegląd instalacji gazowej w budynku dokonywany przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie; na czym ma polegać okresowe kontrolowanie stanu technicznego tej instalacji przez Wykonawcę?

Odpowiedź: Z uwagi na przedmiot zamówienia (w zakresie również przeglądy kominiarskie) na Wykonawcy spoczywa obowiązek przeprowadzania czynności określonych w załączniku nr 13 do umowy pkt.4. Z uwagi na to iż Zamawiający dopuścił podzlecania, jak również bezpośredniego zatrudnienia osób posiadających stosowne uprawnienia kominiarskie.

Pytanie do załącznika 13 do umowy: proszę o sprecyzowanie czy przy wykonaniu napraw wymagających użycia sprzętu specjalistycznego (np. spawarka – punkt 6.4, czy podnośnik do wykonania prac na wysokości, itp.) Zamawiający ponosi koszt użycia takiego sprzętu?

Odpowiedź: Zamawiający będzie ponosić koszty wynikające z potrzeby użycia sprzętu specjalistycznego przy naprawach wymagających jego użycia.

Pytanie: Czy Zamawiający dopuszcza wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy częściowo pieniądzu i częściowo w gwarancjach ubezpieczeniowych – w odniesieniu do zapisów w punkcie 19.2 SWZ oraz § 11 wzoru umowy?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że nie dopuszcza wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy częściowo w pieniądzu i częściowo w gwarancjach ubezpieczeniowych. Zamawiający wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w jednej z form wskazanej w postępowaniu.

Pytanie : Zapytanie do treści SWZ : czego dotyczy załącznik nr 10.2.5 o którym mowa w punkcie 10.4 SWZ (str. 12)

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż wykreśli z treści SWZ przywołany w punkcie 10.4 załącznik nr 10.2.5.

Pytanie:

Prosimy o wyjaśnienie dlaczego w pkt. 4.4 SWZ dla części 3 (rejon II) Zamawiający wymaga zatrudnienia jedynie 2 osób na 2 pełnych etatach do obsługi administracyjnej/ W chwili obecnej wykonujemy na rzecz Zamawiającego czynności określone w Zamówieniu (świadczenia usługi administrowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i na terenach przyległych do budynków oraz świadczenia usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych,

pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomościami Komunalnymi w Lublinie) dla części 3 (rejon III) i zatrudniamy do tych czynności 7 osób na 6 i 5/8 etatu do obsługi administracyjnej. Ponadto Zamawiający w obecnym Zamówieniu, poszerzył jego zakres o wykonywanie usług kominiarskich co sprawia konieczność zatrudnienia dodatkowych osób na etatach do obsługi administracyjnej związanej z koordynacją i organizacją tych usług.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż po przeprowadzeniu szczegółowej analizy dotyczącej zapotrzebowania osobowego do obsługi przedmiotowego zamówienia doszedł do wniosku (popartego wieloletnimi obserwacjami) iż do obsługi części III (rejonu III) optymalna liczbą osób potrzebnych do obsługi zamówienia będą 2 etaty do obsługi administracyjnej. Ponadto w przedmiocie dodatkowych czynności (wykonywanie usług kominiarskich) Zamawiający informuje, iż dla całości przedmiotu zamówienia zakres związany z usługami kominiarskimi obsługiwała jedna osoba w wymiarze etatu ¼.

Pytanie:

prosimy o wyjaśnienie zapisu w sprawie przetargu PE/ADMINISTROWANIE/2025 dotyczącego usług administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, oraz usługi administrowania poprzez wykonywanie obowiązków związanych z obsługą lokali mieszkalnych i użytkowych i garaży, będących własnością Gminy Lublin, znajdujących się w budynkach zarządzanych przez inne osoby bądź podmioty.

Prosimy o informację dotyczącą punktu 4.5 SWZ. Zamawiający nie dopuszcza powierzenia podwykonawcom czynności obsługi administracyjnej określonych w §4 i 5 wzoru umowy (SWZ) - gdzie we wzorze umowy (załącznik 6 do SWZ) §7 widnieje:

1. Zamawiający dopuszcza powierzenie przez Wykonawcę podwykonawcy wraz związanych z : usługami kominiarskimi określonymi w §5 pkt.18 – co jest sprzecznym zapisem

Być może zlecającemu chodziło aby §7 pkt.1, ust 7 brzmiał „usługami kominiarskimi określonymi §5 pkt.17”.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż dopuszcza powierzenie przez Wykonawcę podwykonawcy prac związanych z usługami kominiarskimi określonymi §5 pkt 17 – 17.9.

Pytanie do SWZ str. 4 pkt.11 : prosimy o wskazanie, czy zamówienia będą składane przez Zamawiającego, czy też zamówienie składa we własnym zakresie Wykonawca, a poniesionymi kosztami obciąża Zamawiającego.

Odpowiedź: Wykonawca we własnym zakresie zajmuje się wymianą piachu a następnie obciąża kosztami Zamawiającego

Pytanie do SWZ str. 4 pkt 12: czy Zamawiający będzie miał zawartą umowę z przedsiębiorstwem zajmującym się tego rodzaju usługą celem zamawiania dodatkowych kontenerów.

Odpowiedź : Zamawiający zawiera umowę z przedsiębiorstwem i zamawia po wcześniejszym zgłoszeniu dodatkowe kontenery.

Pytanie do SWZ str.5 pkt 3 prosimy o wyjaśnienie o jakich piecach jest mowa w tym zapisie z uwzględnieniem, że obowiązek czyszczenia pieców znajdujących się w lokalach jest obowiązkiem najemcy/użytkownika.

Odpowiedź: Zamawiający usunie zapis dotyczący czyszczenia pieców w lokalach. Obowiązek czyszczenia pieców w lokalach leży po stronie najemcy/użytkownika lokalu.

Pytanie do SWZ str. 5 pkt3 prosimy o wyjaśnienie zapisu: „utrzymywanie budynków objętych przedmiotem zamówienia, wraz ze znajdującymi się w nich lokalami oraz przyległym

terenem zgodnie z ich funkcją użytkową, w stanie wymaganym przez odpowiednie przepisy i instrukcje techniczne”, w jaki sposób będzie stosowany przez Zamawiającego w sytuacji gdy już w momencie zawarcia umowy budynek jest w złym stanie technicznym wskazującym na

długoletnie nie wykonywanie prac remontowych/naprawczych - np. odpadający tynk na powierzchni większej niż określona w umowie i załącznikach jako kwalifikująca się do bieżącej naprawy?

Odpowiedź: W sytuacji gdy zawieramy umowę na nowy budynek i przyjmujemy budynek zgodnie z jego stanem obecnym to wykonawca jest zobowiązany do utrzymania budynku w tym stanie i nie doprowadzać do pogorszenia. Jeżeli budynek po przejęciu będzie wymagał niezbędnych prac remontowych zostaną one zlecone i dodatkowo zapłacone.

Pytanie do SWZ str.5 pkt 3: prosimy o wyjaśnienie zapisu: „poddawanie okresowej kontroli budynków i ich instalacji zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i pkt 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i zapewnienie usług kominiarskich”, poprzez wskazanie przyczyn, dla których Zamawiający włączył do zakresu zamówienia obowiązek świadczenia usług kominiarskich, w sytuacji gdy usługi kominiarskie nie są świadczone przez podmioty zajmujące się administrowaniem nieruchomości/zarządzaniem nieruchomościami na terenie miasta Lublin, tym samym w tym zakresie konieczne jest skorzystanie z podwykonawcy (o czym Zamawiający miał wiedzę w momencie dokonywania opisu przedmiotu zamówienia). Prosimy o wyjaśnienie w jaki sposób Zamawiający będzie oceniał doświadczenie i dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania zamówienia w zakresie świadczenia usług kominiarskich, skoro w tym zakresie nie wymaga spełniania żadnych warunków, ani dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż dopuszcza powierzenie przez Wykonawcę podwykonawcy prac związanych z usługami kominiarskimi i wykonywaniem przeglądów urządzeń ppoż. w budynkach. Zamawiający nie będzie oceniał doświadczenia i dysponowania osobami skierowanymi do świadczenia usług kominiarskich te czynności są po stronie wykonawcy.

Pytanie do SWZ str.5 pkt 3 – prosimy o modyfikację zapisu o treści: „dokonywanie wiosną kontroli okresowej budynków potwierdzonej protokołem sporządzonym wg wymagań określonych w § 4, 5, 6 i 7 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 z późn. zm.) i informowanie o jej wynikach Zamawiającego” na następujący zapis: „dokonywanie wiosną kontroli okresowej budynków potwierdzonej protokołem sporządzonym wg wymagań określonych w § 4, 5, 6 i 7 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 z późn. zm.) i informowanie o jej wynikach Zamawiającego celem podjęcia decyzji przez Zamawiającego co do podjęcia prac naprawczych/remontu”.

Odpowiedź: Zapis zostaje bez zmian: „dokonywanie wiosną kontroli okresowej budynków potwierdzonej protokołem sporządzonym wg wymagań określonych w §4,5,6 i 7 ust.1i2 rozporządzenia ministra Spraw wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. nr 74 poz. 836 z późn. zm.) i informowanie o jej wynikach Zamawiającego.”

Pytanie do SWZ Str. 7 pkt 5 (oferta str. 4 pkt 5) – prosimy o informację, który zapis jest właściwy?

Odpowiedź: Zamawiający zmieni termin obowiązywania umowy od 01.07.2025r.

Pytanie do oferty: prosimy o modyfikację zapisów w pkt. 2.1 poprzez uzupełnienie o pkt. 2.3 tj. cenę oferty wynikającą z obliczeń dokonanych na podstawie załącznika kosztorysowego (pkt.1.2). W obecnym stanie rzeczy wartość całkowita oferty brutto, którą podaje się w pkt. 2.1 zawiera wyłącznie podsumowanie za usługę administrowania lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych i w budynkach spółdzielni mieszkaniowych pkt. 2.2.

Odpowiedź: Cena oferty według pkt 2.1. Druku oferty powinna obejmować cenę oferty na usługę przedmiotu zamówienia obliczoną na podstawie cen jednostkowych z pkt. 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6. Zamawiający uzupełni druk oferty o wskazane punkty. Zamawiający uzupełni pkt 1 „Obliczenia miesięcznej ceny brutto” w Załączniku kosztorysowym do oferty do każdej z części o tabele z kosztorysowym zestawieniem na usługi kominiarskie.

Pytanie do umowy § 1 pkt 13: prosimy o wykreślenie punktu z umowy z uwagi na fakt, że pracownicy wykonujący czynności administracyjne będą zatrudnieni w ramach umów o pracę, a czynności wykonywane są określone w obowiązkach pracownika oraz wykonywane są w czasie pracy pracownika, które to kwestie reguluje ustawa kodeks pracy. Ewentualnie prosimy o wskazanie, w jaki sposób Zamawiający oczekuje prowadzenia ewidencji i załączenia jej wzoru?

Odpowiedź: Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia Książki rejestru prac konserwacyjnych wykonywanych na danym adresie nieruchomości objętym umową administracyjną. Rejestr ten będzie udostępniany Zamawiającemu na każde jego żądanie celem weryfikacji realizacji zamówienia.

Pytanie do umowy § 1 pkt 19 – prosimy o zmianę zapisu poprzez dodanie „nie mniej niż 5 razy w tygodniu, z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy”?

Odpowiedź: Zamawiający nie przewiduje wprowadzenia zmiany zapisu w § 1 pkt 19. Obecny zapis „zabezpieczenie przyjęć interesantów nie mniej niż 5 razy w tygodniu, w tym co najmniej raz w godzinach popołudniowych” jest prawidłowy i pozostaje bez zmian.

Pytanie do umowy § 5 pkt 4.1.1 – prosimy o przedstawienie harmonogramu i wskazanie podmiotu, który założy przedmiotowe książki?

Odpowiedź: Na Zamawiającym spoczywa obowiązek założenia książki obiektu budowlanego natomiast Wykonawca prowadzi i uzupełnia

Pytanie do umowy § 5 pkt 16.3 – prosimy o zmianę terminu na „10 dni roboczych”?

Odpowiedź: Zamawiający nie przewiduje zmiany terminu z 3 dni roboczych na 10 dni roboczych

Pytanie do umowy prosimy o zmianę § 7 pkt 1 ppkt 7 poprzez zastąpienie wskazanego w nim § 5 pkt 18 na § 5 pkt 17, 18, 19.?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż nastąpi zmiana numeracji.

Pytanie do umowy § 7 pkt 8 – prosimy o wykreślenie „w szczególności”.

Odpowiedź: Zamawiający nie przewiduje wprowadzenia zmiany.

Pytanie do załącznika nr 11 do umowy pkt. 24 – co Zamawiający rozumie przez pełnienie nadzoru nad pogotowiem technicznym.

Odpowiedź: Zamawiający wymaga potwierdzenia przez Wykonawcę zasadności wykonania dodatkowych czynności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości poprzez wykorzystanie materiałów wbudowanych przez firmę świadczącą usługę pogotowia technicznego.

Pytanie do załącznika nr 13 do umowy część II pkt 1.1 – co zamawiający rozumie przez niewielką naprawę pokrycia dachu? Prosimy o wskazanie maksymalnej powierzchni podlegającej naprawie.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, iż miejscowa likwidacja przecieków wody z dachu poprzez miejscową naprawę, wstawienie łat na powierzchni dachu podlegać będzie naprawie do 7% powierzchni dachu.

Pytanie do załącznika nr 2 do SWZ z dnia 26.02.2025 r. – Prosimy o wyjaśnienie jak należy rozumieć § 5 ust. 10 załącznika nr 6 do SWZ tj. „.... Rozliczenia kosztów i wydatków związanych z powierzonym zakresem obowiązków”. W jakiej formie i w jakim zakresie Wykonawca ma realizować ten zapis?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, iż w Cz. II § 5 ust. 10 dotyczy rozliczenia kosztów, wydatków i usług związanych z wykonaniem umowy, które należy przedstawić w załącznikach nr 18 i 19 zgodnie z punktem 11.1 i 11.2.

Pytanie: W związku z koniecznością skalkulowania właściwego ceny oferty niezbędne jest otrzymanie powierzchni terenów utwardzonych we wszystkich rejonach podlegających zwalczaniu gołoledzi. Prosimy o podanie tych powierzchni.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż przedmiot przetargu został określony w sposób właściwy, zaś uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych położonych wzdłuż nieruchomości przyległych do przedmiotu zamówienia zostało zlecone przez inne jednostki Urzędu Miasta Lublin.

Pytanie: W związku z koniecznością dokonania właściwej kalkulacji ceny oferty niezbędne jest poznanie pracochłonności poszczególnych obowiązków wykonawcy. Regulamin porządku domowego w drugim punkcie 11 części II "Obowiązki mieszkańców" określa że "osoby upoważnione przez ZNK i Administratora mają prawa wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej." Jaka jest procedura wydawania przez ZNK tych upoważnień? Czy będzie to jednorazowe upoważnienie dla Wykonawcy czy do każdej sprawy Wykonawca będzie musiał uzyskiwać oddzielne upoważnienie? Punkt 8 rozdział III "Przepisy porządkowe" - na jakich zasadach Wykonawca zostanie upoważniony do wydawania zgody na zastawianie korytarzy, schodów i klatek schodowych przez osoby wykonujące remont lokalu? Czy będzie to jednorazowe upoważnienie dla Wykonawcy czy do każdej sprawy Wykonawca będzie musiał uzyskiwać oddzielne upoważnienie? Kto i na jakiej podstawie będzie egzekwował koszty wywozu tych odpadów?

Odpowiedź: W związku z otrzymanym pytaniem dotyczącym Regulaminu Porządku Domowego mieszkańców lokali komunalnych pozostających w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie – Zamawiający przekłada jak poniżej:

1. Część II „Obowiązki mieszkańców” pkt 11:

- zgodnie z art.10 ust.1 Ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel (w tej sytuacji pracownik Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie jako przedstawiciel Gminy Lublin) ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

Natomiast Administrator ma obowiązek ustalić termin „wejścia” do lokalu i zawiadomić o wyznaczonym terminie odpowiednią jednostkę Policji (dzielnicowego),

2. Część III „Przepisy porządkowe” pkt 8:

- Wykonawca upoważniony jest na wydanie zgody na okres 7 dni na zastawianie ciągów komunikacyjnych w przypadku konieczności wykonania prac remontowych w lokalu. Na czas remontu na podstawie zawartej umowy o wykonaniu remontu stroną jest Administrator nadzorujący remont. Natomiast inspektor nadzoru na podstawie zawartej umowy o remont nadzoruje wykonanie remontu. W warunkach wykonania remontu lokalu winien zostać zawarty zapis zobowiązujący usunięcie odpadów na własny koszt przez lokatora lokalu i we własnym zakresie.

Pytanie do Załącznika nr 2 do wzoru umowy: Pkt. 7 – czy dotyczy wodomierzy z odczytem radiowym?

Odpowiedź: Zamawiający wymaga aby co najmniej raz w roku administrator dokonał kontrolnego odczytu wodomierzy we wszystkich lokalach i garażach, łącznie ze sprawdzeniem prawidłowości opłombowania i podłączeń bez względu na typ zainstalowanego wodomierza.

Pytanie do Załącznika nr 2 do wzoru umowy: Pkt. 23 – „pisemne potwierdzenie” dotyczy powiadamiania o terminie (I, II, III) przeglądu czy realizacji przeglądu lokalu?

Odpowiedź: Zamawiający wymaga, aby „pisemne potwierdzenie” było realizowane przy dokonywaniu realizacji przeglądu lokalu.

Pytanie do Załącznika nr 2 do wzoru umowy: Pkt.32 – czy Gmina Lublin umożliwi dostęp do CEEB, by móc dokonywać aktualizacji danych?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż Wykonawca otrzyma dostęp/ możliwość aktualizacji danych w systemie CEEB.

Pytanie do Wzoru umowy – załącznik nr 6 do SWZ: §1 pkt.13 – czy lista obecności pracownika będzie wystarczającym dokumentem?

Odpowiedź: Zamawiający w §1 pkt.13 określił jakich danych wymaga w celu potwierdzenia ewidencji czasu pracy pracowników.

Pytanie do Wzoru umowy – załącznik nr 6 do SWZ: część II §5 pkt. 4.1.1. – kto zakłada książkę obiektu budowlanego?

Odpowiedź: Na Zamawiającym spoczywa obowiązek założenia książki obiektu budowlanego natomiast Wykonawca prowadzi i uzupełnia.

Pytanie do Wzoru umowy – załącznik nr 6 do SWZ: część II §5 pkt. 5.1.5 – czy nie prawo budowlane określa przegląd budowlany raz w roku ?

Odpowiedź: Zamawiający wymaga przeprowadzenia przeglądu budowlanego zgodnie z prawem budowlanym § 5 pkt. 6. W pkt 5.1.5 Zamawiający wymaga wykonania kontroli rocznej, której wyniki są przesyłane na druku załącznika nr 17.

Pytanie do Wzoru umowy – załącznik nr 6 do SWZ: część II §5 pkt. 17.6 – co składa się na zakres usług kominiarskich w całodobowym, świątecznym dyżurze?

Odpowiedź: Zamawiający informuje iż w zakres świadczonych usług kominiarskich w całodobowym świątecznym dyżurze obejmuje uczestnictwo związane z wystąpieniem zdarzeń losowych.

Pytanie do Wzoru umowy – załącznik nr 6 do SWZ: część II §5 pkt. 17.8 – jakie inne (itp.) zdarzenia losowe ?

Odpowiedź: Zamawiający informuje że zdarzenia losowe uznaje się sytuacje, które powodują szkodę na mieniu lub na zdrowiu, mają miejsce w konkretnym miejscu i czasie, a także występują niezależnie od naszej woli.

Pytanie do Wzoru umowy – załącznik nr 6 do SWZ: część II §7 pkt.7 – czy dotyczy usług kominiarskich czy p. poż ?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż dopuszcza powierzenie przez Wykonawcę podwykonawcy prac związanych z usługami kominiarskimi i wykonywaniem przeglądów urządzeń ppoż. w budynkach.

Pytanie do Wzoru umowy – załącznik nr 6 do SWZ: część II §8 pkt.2 6) b) d) – z czego wynika przyjęty wskaźnik 10%? Czy wynagrodzenie „będzie podlegać” czy „może będzie podlegać”?

Odpowiedź: Wskaźnik 10% został przyjęty przez Zamawiającego. Właściwym zapisem jest wynagrodzenie „może będzie podlegać waloryzacji”. Wynagrodzenie podlega waloryzacji na wniosek Zamawiającego lub Wykonawcy, nie dzieje się to automatycznie.

Z up. DYREKTORA ZNK
Z-ca DYREKTORA
ds. Eksploatacji

mgr Jan Jarowicki