



ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

ul. Grodzka 12; 20-112 Lublin
tel. (081) 53-712-00; fax (081) 53-712-01

Lublin, dnia 21.11.2014 r.

PE/ADM-BUD/2014

Znak Postępowania: PE/ADM-BUD/2014

W odpowiedzi na wniesione przez Wykonawcę zagadnienia dot. wyjaśnienia treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia do zamówienia publicznego pod nazwą: Usługa administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, wyjaśniam co następuje:

Pytanie 1 : Czy wśród zasobu objętego zamówieniem znajdują się obiekty budowlane o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²? Proszę o podanie ilości takich obiektów w sztukach w podziale na części zamówienia.

Odpowiedź:

Zamawiający przekazuje informację o ilości objętych przedmiotem zamówienia o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m²:

Część 1- 0 obiektów

Część 2- 0 obiektów

Część 3- 0 obiektów

Część 4- 0 obiektów

Część 5- 0 obiektów

Część 6- 0 obiektów

Część 7- 0 obiektów

Część 8- 1 obiekt

Wśród obiektów objętych zamówieniem nie występują obiekty o powierzchni dachów przekraczających 1000 m².

Pytanie 2 : Proszę o podanie ilości wodomierzy do odczytu w rozbiu na wodomierze w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i garażach w podziale na części zamówienia (załącznik nr 2 do umowy- pkt 7).

Odpowiedź:

Zamawiający przekazuje informację dotyczącą ilości wodomierzy do odczytu w rozbiu na wodomierze w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i garażach:

	<i>lokale mieszkalne</i>	<i>lokale użytkowe</i>	<i>garaże</i>
Część 1	2205	21	1
Część 2	26	13	0
Część 3	288	69	0
Część 4	668	48	0
Część 5	637	61	0
Część 6	351	34	0
Część 7	509	74	1
Część 8	1830	117	0

Pytanie 3 : Czy w przypadku korzystania z podwykonawcy przy realizacji zamówienia w zakresie bieżącej konserwacji, remontów i usuwania awarii Zamawiający dopuszcza, by zapleczem techniczno-warsztatowym dysponował wyłącznie wskazany przez Wykonawcę podwykonawca robót (siwz pkt 1.7)?

Odpowiedź:

Zamawiający dopuszcza by w przypadku korzystania z podwykonawcy przy realizacji zamówienia w zakresie bieżącej konserwacji, remontów i usuwania awarii wskazany przez wykonawcę podwykonawca dysponował zapleczem techniczno- warsztatowym. W takim przypadku Zamawiający wymaga aby Wykonawca załączył do składanej oferty pisemne zobowiązanie, o którym mowa w pkt 8.12 siwz

Pytanie 4 : Proszę o podanie ilości budynków wyposażonych w szamba bezodpływowe w podziale na części zamówienia (załącznik nr 5 do siwz-wzór umowy- §5 ust. 1.4).

Odpowiedź:

Zamawiający przekazuje informacje o ilości budynków wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe:

Część 1- 0 zbiorników

Część 2- 2 zbiorniki

Część 3- 0 zbiorników

Część 4- 4 zbiorniki

Część 5- 1 zbiornik

Część 6- 0 zbiorników

Część 7- 3 zbiorniki

Część 8- 23 zbiorniki

Pytanie 5 : Zdaniem Wykonawcy niedopuszczalnym jest ograniczenie w zakresie dowolnego dysponowania środkami finansowymi przeznaczonymi na realizację zamówienia, przy zachowaniu należytej staranności Wykonawcy i prawidłowej realizacji umowy. Odnosząc się do treści postanowień §9 ust. 5 wzoru umowy Zamawiający w sposób rażący zamierza ingerować w sferę finansową Wykonawcy w trakcie trwania kontraktu, poprzez narzucanie procentowego średniomiesięcznego współczynnika wydatkowania środków finansowych. Wnoszę zatem o zmianę umowy w tym zakresie.

Odpowiedź:

Zamawiający jako samorządowy zakład budżetowy gminy zobowiązany jest do zachowania należytej staranności przy dysponowaniu środkami publicznymi dla realizacji celów statutowych, określonych jako zadania gminy. Wieloletnia praktyka Zamawiającego przy realizacji zadania objętego przedmiotem postępowania pozwala stwierdzić, że struktura finansowa określona w §9 ust. 5 wzoru umowy jest właściwa dla prawidłowej realizacji usługi objętej przedmiotem zamówienia.

Zamawiający nie będzie dokonywał zmiany warunków określonych we wzorze umowy w tym zakresie

Pytanie 6 : Czy Zamawiający wymaga, aby cała korespondencja wysyłana była za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, czy też dopuszcza możliwość korzystania z euro skrzynek w przypadku korespondencji tzw. zwykłej, niewymagającej potwierdzenia doręczenia jej do adresata (załącznik nr 2 do wzoru umowy- pkt 19)?

Odpowiedź:

Zamawiający dopuszcza możliwość korzystania z euro skrzynek przy dostarczaniu korespondencji o charakterze ogólnoinformacyjnym. W zakresie określonym zał. nr 2 pkt 19 do wzoru umowy Zamawiający wymaga aby korespondencja doręczona była za potwierdzeniem odbioru.

Pytanie 7 : Proszę o podanie w podziale na części zamówienia, ilości zainstalowanych liczników ciepła, o których mowa w załączniku nr 2 do wzoru umowy- pkt 40.

Odpowiedź:

Zamawiający przekazuje informację o ilości zainstalowanych liczników ciepła:

Część 1- 0 liczników

Część 2- 0 liczników

Część 3- 0 liczników

Część 4- 0 liczników

Część 5- 41 liczników (w 1 budynku)

Część 6- 0 liczników

Część 7- 0 liczników

Część 8- 0 liczników

Pytanie 8 : Proszę o podanie w podziale na części zamówienia, dokładnego metrażu powierzchni do sprzątania w rozbiciu na powierzchnie wewnętrzne, chodniki, tereny zielone, trawniki żywopłoty, place zabaw itp. (załącznik nr 3 do wzoru umowy- pkt A ppkt 1, pkt B ppkt 1, pkt C ppkt 10).

Odpowiedź:

Zamawiający na etapie przygotowania zamówienia uwzględnił przekazane przez Gminę Lublin wyrysy z mapy ewidencyjnej i wypisy z rejestru gruntów dla nieruchomości, w których określone są granice i powierzchnie działki- stanowiące załącznik do wiążącego Zamawiającego z Gminą Lublin porozumienia. Zamawiający nie posiada danych, o które wnosi Wykonawca. Stosownie do pkt 13.10 siwz Zamawiający zaleca aby Wykonawca dokonał oględzin przedmiotu zamówienia.

Pytanie 9 : Proszę o podanie ilości piaskownic znajdujących się w zasobach objętych niniejszym zamówieniem w podziale na części zamówienia wraz z podaniem w tonach ilości piasku do zakupu i wymiany przez Wykonawcę w okresie wiosennym (załącznik nr 3 do wzoru umowy- pkt B ppkt 10).

Odpowiedź:

Zamawiający przekazuje informacje o ilości piaskownic znajdujących się w zasobach objętych przedmiotem zamówienia wraz z szacunkową ilością potrzebnego do zakupu i wymiany piasku:

Część 1- 4 piaskownice, ok. 5 ton piasku

Część 2- 0 piaskownic

Część 3- 0 piaskownic

Część 4- 3 piaskownice, ok. 3,5 tony piasku

Część 5- 0 piaskownic

Część 6- 0 piaskownic

Część 7- 0 piaskownic

Część 8- 4 piaskownice, ok. 2,5 tony piasku.

Pytanie 10 : Proszę o podanie ilości obiektów stwarzających zagrożenie, wyłączonych z eksploatacji znajdujących się w zasobach objętych niniejszym postępowaniem w podziale na części zamówienia (załącznik nr 4 do wzoru umowy- pkt 1 ppkt 1.12).

Odpowiedź:

Zamawiający na etapie przygotowania zamówienia uwzględnił wyłącznie obiekty zamieszkane, niewyłączone z użytkowania.

Pytanie 11 : Proszę o podanie ilości budynków wyposażonych w zsypy w podziale na części zamówienia (załącznik nr 4 do wzoru umowy- pkt 7 ppkt 7.1).

Odpowiedź:

Zamawiający przekazuje informacje dotyczące ilości budynków wyposażonych w zsypy:

Część 1- 1 budynek

Część 2- 0 budynków

Część 3- 0 budynków

Część 4- 0 budynków

Część 5- 0 budynków

Część 6- 1 budynek

Część 7- 0 budynków

Część 8- 0 budynków

Pytanie 12 : Proszę o doprecyzowanie dokumentacji przetargowej w części dotyczącej pogotowia technicznego i usuwania awarii. Niespójne bowiem są postanowienia § 4 ust. 2 pkt 2.6 umowy z treścią § 5 ust. 1 pkt 1.2, jak również z zapisami § 9 ust. 6 wzoru umowy. Proszę również o wskazanie, kto ponosi koszty pogotowia technicznego oraz potwierdzenie, że koszty związane z zabezpieczeniem i usunięciem awarii podlegają rozliczeniu na zasadach opisanych w § 9 ust. 7 wzoru umowy.

Odpowiedź:

Usługa pogotowia technicznego powierzona została przez Zamawiającego odrębnie na mocy zawartej umowy z wybranym podmiotem. Jej treść Zamawiający przekaże Wykonawcy,

któremu udzielone zostanie zamówienie. Czynności określone w § 4 ust. 2 pkt 2.6 dotyczą zdarzeń i towarzyszących im skutków, nie przewidzianych w umowie na usługę pogotowia technicznego. Zamawiający potwierdza, że koszty związane z zabezpieczeniem i usunięciem awarii podlegają rozliczeniu według zasad określonych w § 9 ust. 7 wzoru umowy

Pytanie 13 : Proszę podać uśrednione roczne koszty eksploatacji, konserwacji, drobnych napraw oraz awarii przypadające na 1m² zasobu objętego zamówieniem, w oparciu o koszty poniesione w ostatnich latach.

Odpowiedź:

Zamawiający przekazuje informacje dotyczące kosztów administrowania za 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na podstawie cen obowiązujących w latach 2012 - 2014.

Część 1

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,15 zł/m² brutto

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - brak

lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - 0,46 zł/m² brutto

lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 0,74 zł/m² brutto

garaże - 0,26 zł/m² brutto

Część 2

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,30 zł/m² brutto

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - brak

lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - brak

lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 1,05 zł/m² brutto

garaże - 0,69 zł/m² brutto

Część 3

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 0,98 zł/m² brutto

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - 1,21 zł/m² brutto

lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - 0,59 zł/m² brutto

lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 0,53 zł/m² brutto

garaże - 0,23 zł/m² brutto

Część 4

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,52 zł/m² brutto

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - brak

lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - 0,52 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 0,64 zł/m² brutto
garaże - 0,25 zł/m² brutto

Część 5

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,38 zł/m² brutto
lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - 1,62 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - 0,85 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 0,86 zł/m² brutto
garaże - 0,74 zł/m² brutto

Część 6

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,31 zł/m² brutto
lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - brak
lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,12 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 1,03 zł/m² brutto
garaże - 0,98 zł/m² brutto

Część 7

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,55 zł/m² brutto
lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - 1,91 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - 0,20 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 0,25 zł/m² brutto
garaże - 0,25 zł/m² brutto

Część 8

lokale mieszkalne usytuowane w budynkach mieszkalnych - 1,25 zł/m² brutto
lokale mieszkalne usytuowane w budynkach użytkowych - 1,56 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych - 0,29 zł/m² brutto
lokale użytkowe usytuowane w budynkach użytkowych - 0,52 zł/m² brutto
garaże - 0,34 zł/m² brutto

W okresie obowiązywania umowy powyżej podane stawki waloryzowane były dwukrotnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Zamawiający nie jest w stanie podać uśrednionych kosztów eksploatacji, konserwacji, drobnych napraw oraz awarii przypadających na 1m² zasobu objętego zamówieniem.

Wielkości jakimi dysponuje Zamawiający w tym zakresie odnoszą się do całości zasobu pozostającego w zarządzie Zamawiającego, również nie objętego przedmiotem zamówienia.

Ponieważ treść udzielonych odpowiedzi na powyższe pytania istotnie wpłynie na kalkulację stawki wnioskuję o przesunięcie terminu składania ofert na mocy art. 38 ust. 6 ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004 roku z późn. zmianami.

Zamawiający wyznacza nowy termin składania ofert na dzień 02.12.2014r. godz. 12:45 zaś stosowne ogłoszenie o zmianie ogłoszenia zostało przekazane do Urzędu Publikacji Unii Europejskiej w dniu 21.11.2014r.

up. DYREKTORA ZN.
Z-ca DYREKTORA
ds. eksploatacji

mgr inż. Marek Pastusiał

Otrzymują:

1. **Adresat**
2. *a/a*