



# ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

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

Lublin, dnia 30.10.2015 r.

PE/WSPÓLNOTY/2015

**Znak Postępowania: PE/WSPÓLNOTY/2015**

W odpowiedzi na wniesione przez Wykonawcę pytania z dnia 20.10.2015 r. dot. wyjaśnienia treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia do zamówienia publicznego pod nazwą: usługa administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Lublin, znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z utrzymaniem terenów przyległych, wyjaśniam co następuje:

**Pytanie 1 :** Prosimy o udostępnienie „Instrukcji stosowania i obiegu dokumentów związanych z najmem lokali mieszkalnych”.

**Odpowiedź:**

*Zamawiający wyjaśnia, że Instrukcja stosowania i obiegu dokumentów związanych z najmem lokali mieszkalnych udostępniona została na stronie internetowej Zamawiającego [www.znk-lublin.pl](http://www.znk-lublin.pl) w zakładce "Dokumenty".*

**Pytanie 2 :** Ile w ciągu ostatniego roku zostało wydanych umów najmu na lokale mieszkalne w oparciu o skierowanie wydane przyszłemu najemcy przez Wydział Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin?

**Odpowiedź:**

*W ciągu ostatniego roku tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku zostało zawartych 255 umów najmu.*

**Pytanie 3 :** Ile w ciągu ostatniego roku zostało wydanych skierowań przyszłym najemcom przez Wydział Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin?

**Odpowiedź:**

*W ciągu 2014 roku wydanych zostało przez Wydział Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin 115 skierowań do zawarcia umowy najmu.*

**Pytanie 4 :** Ile w ciągu ostatniego roku zostało wydanych poświadczeń i zaświadczeń związanych z najmem lokali w tym między innymi opinii w zakresie sprzedaży napojów alkoholowych w lokalach użytkowych?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje że nie wymaga od administratora prowadzenia rejestru wystawianych zaświadczeń.

**Pytanie 5 :** Ile w ciągu ostatniego roku prowadzonych było nadzorów robót remontowych wykonywanych przez przyszłego najemcę lokalu mieszkalnego zgodnie z zawartą umową o wykonywanie remontu w zamian za wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu?

**Odpowiedź:**

*W 2014 roku tj. stan na 31 grudnia 2014 roku zostało przeprowadzonych 6 nadzorów robót remontowych wykonywanych przez przyszłego najemcę lokalu mieszkalnego.*

**Pytanie 6 :** Prosimy o wyjaśnienie skrótów ELU, ELC, FE, EW, ELM, EE.

**Odpowiedź:**

*Zamawiający informuje, iż na stronie internetowej [www.znk-lublin.pl](http://www.znk-lublin.pl) w zakładce „O firmie” => „Regulamin Organizacyjny Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie” widnieją pełne nazwy skrótów.*

*ELU – Dział Lokali Użytkowych  
ELC – Dział Rozrachunków Czynszowych  
FE – Dział Ekonomiczny  
EW – Dział Windykacji  
ELM – Dział Lokali Mieszkalnych  
EE – Dział Eksploatacji*

**Pytanie 7 :** Jak często w ciągu ostatniego roku doszło do interwencji lokatorów?

**Odpowiedź:**

*Zamawiający nie prowadzi statystyki i nie posiada wiedzy dotyczącej liczby interwencji lokatorów zasobu objętego przedmiotem zamówienia. Należy wskazać, że w znaczącej części zgłoszenia odbywają się telefonicznie i kierowane są nie tylko do Zamawiającego ale również do administratorów lokali lub bezpośrednio do zarządców wspólnot mieszkaniowych.*

**Pytanie 8 :** Ile razy w ciągu ostatniego roku prowadzone były czynności związane z odbiorem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży?

**Odpowiedź:**

*Zamawiający informuje, że w ciągu 2014 roku przeprowadzono 111 czynności związanych z odbiorem lokali mieszkalnych, 10 czynności związanych z odbiorem lokali użytkowych. Nie przeprowadzono odbioru garaży.*

**Pytanie 9 :** Jaka jest liczba pustostanów?



**Odpowiedź:**

*W zarządzie Zamawiającego stan na dzień 30 czerwca 2015 znajdowało się 36 pustostanów w lokalach mieszkalnych, 29 w lokalach użytkowych i 2 boksy motocyklowe należące do Gminy Lublin w budynkach wspólnot mieszkaniowych.*

**Pytanie 10 :** Do ilu egzekucji doszło w ciągu ostatniego roku?

**Odpowiedź:**

*Zamawiający informuje, że w 2014 roku przeprowadzono 10 egzekucji dotyczących opróżnienia lokali mieszkalnych i 2 egzekucje dotyczące opróżnienia lokali użytkowych.*

**Pytanie 11 :** Do ilu przekazania w najem i odbiorów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wraz z pomieszczeniami przynależnymi doszło w ciągu ostatniego roku?

**Odpowiedź:**

*W ciągu ostatniego roku tj. stan na 31 grudnia 2014 roku zostało przekazanych w najem: 99 lokali mieszkalnych, 23 lokale użytkowe i 7 garaży. Zamawiający informuje, że w ciągu 2014 roku przeprowadzono 111 czynności związanych z odbiorem lokali mieszkalnych, 10 czynności związanych z odbiorem lokali użytkowych. Nie przeprowadzono odbioru garaży.*

**Pytanie 12:** Ile w ciągu ostatniego roku zostało skierowanych wniosków o wszczęcie postępowania sądowego o nakaz eksmisji lub zapłaty należności?

**Odpowiedź:**

*W ciągu 2014 roku skierowano 24 wnioski o wszczęcie postępowania sądowego w celu uzyskania wyroku eksmisyjnego z lokali mieszkalnych i 17 wniosków o eksmisję z lokali użytkowych. Zamawiający informuje, iż w ciągu ostatniego roku skierowano 143 wnioski o zapłatę zaległości istniejących na kontach lokali mieszkalnych jak również 33 wnioski o zapłatę zaległości istniejących na kontach lokali użytkowych.*

**Pytanie 13:** Kto zajmuje się konserwacją instalacji oraz węzłów c.o.?

**Odpowiedź:**

*Konserwacja instalacji i węzłów c.o. nie została objęta przedmiotem zamówienia.*

**Pytanie 14:** Ile w ciągu ostatniego roku przyjęto zgłoszeń o awariach lub potrzebach napraw bieżących?

**Odpowiedź:**

*Zamawiający nie prowadzi statystyki i nie posiada wiedzy dotyczącej liczby zgłoszeń o awariach i naprawach bieżących w zasobie objętym przedmiotem zamówienia. Należy wskazać, że w znaczącej części zgłoszenia odbywają się telefonicznie i kierowane są nie tylko do Zamawiającego, ale również do administratorów lokali lub bezpośrednio do zarządców wspólnot mieszkaniowych.*

**Pytanie 15:** Ile w ciągu ostatniego roku przeprowadzonych było postępowań odszkodowawczych powstałych w następstwie awarii i zdarzeń losowych?

**Odpowiedź:**

*Zamawiający informuje iż w 2014 roku ze względu na właściwość przekazał do Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych 8 wniosków odszkodowawczych powstałych w następstwie awarii i zdarzeń losowych. Jednocześnie informujemy, iż nie prowadzone są statystyki ani rejestry zgłoszeń odszkodowawczych kierowanych do w/w Zarządów.*

**Pytanie 16:** Prosimy o podanie kwoty jaką Zamawiający planuje przeznaczyć na realizację zamówienia.

**Odpowiedź:**

*Zgodnie z art. 86 ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający podaje kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia bezpośrednio przed otwarciem ofert.*

**Pytanie 17:** Co zamawiający rozumie pod pojęciem usuwania awarii?

**Odpowiedź:**

*Zamawiający rozumie pod pojęciem usuwania awarii podjęcie wszelkich możliwych działań celem wyeliminowania problemu w przypadku stwierdzenia niesprawności obiektu, uniemożliwiającej jego funkcjonowanie, jak również poprzez przywrócenie mu pełnej sprawności w celu dalszej eksploatacji.*

**Pytanie 18:** Czy wszystkie osoby wskazane w zał. Nr 3 do SIWZ muszą wykazywać się wiedzą i doświadczeniem określonymi w par. 6. Warunki udziału w postępowaniu, ust. 6.1 ppkt.3? Czy wystarczy jedna osoba?

**Odpowiedź:**

*Zamawiający wymaga, by na każdą część zamówienia Wykonawca dysponował co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia określone w pkt 6.1 ppkt 3 a,b,c SIWZ. Załącznik nr.3 określa wymaganą przez Zamawiającego minimalną liczbę osób niezbędną do prawidłowego wykonania czynności polegających na obsłudze administracyjno-eksploatacyjnej najemców, utrzymania czystości i zieleni oraz czynności konserwacyjno - remontowych.*

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a

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

mgr inż. Marek Pastusiak