



### Odpowiedzi na pytania Wykonawcy

w postępowaniu przetargowym ZP-3/PN/2013 pt. „Przetarg nieograniczony na usługę administrowania nieruchomościami będącymi własnością Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Poznaniu, położonych w Lesznie przy ul. Rejtana 117-121 i Ks. Marciniaka 1-10.”

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. informuje, że w dniu 15.03.2013 r. otrzymał od Wykonawcy pismo dotyczące zapisów Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Ze względu na szeroki zakres poruszonych zagadnień przez Wykonawcę, Zamawiający postanowił przesunąć termin wnoszenia wadium, termin składania ofert oraz termin otwarcia ofert o czym zawiadomił znanych sobie Wykonawców i ogłosił na swojej stronie internetowej, dokonując również zmiany ogłoszenia o zamówieniu.

W związku z powyższym Zamawiający informuje:

„Zagadnienie nr 1.

Dot. rozdziału lii SIWZ pkt 3) „Szczegółowe obowiązki administratora nieruchomości”- mając na uwadze, iż zgodnie z zapisem pkt 3) kosztem Wykonawcy jest utrzymanie należytego porządku oraz czystości pomieszczeń, jak również terenu przynależnego do budynków (w tym utrzymanie zieleni) Wykonawca wnosi o podanie;

a) szczegółowej specyfikacji poszczególnych powierzchni wymienionych w załączniku nr 8 do SIWZ i szczegółowy metraż pow.). Wykonawca wnosi jednocześnie u modyfikacje załącznika nr 8 do SIWZ o wskazanie w/w danych:

b) szczegółowej i precyzyjnej specyfikacji pow. poszczególnych terenów, jak również specyfikacji nasadzeń, z podaniem rodzaju roślinności oraz koniecznych zabiegów konserwacyjnych zieleni;

c) dokładnej ilości koszeń, przycinania krzewów, żywopłotów oraz przycinania roślin.

Wykonawca wskazuje, iż brak uregulowania w SIWZ powyższych kwestii narusza art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2010 r. poz. 113, poz. 759 ze zm.), a tym samym uniemożliwia dokonanie właściwej wyceny wartości zamówienia. Wykonawca wskazuje przy tym, iż wiedzę w zakresie powyższych zagadnień posiada na chwilę obecną jedynie podmiot aktualnie administrujący/zarządzający nieruchomościami, objętymi przedmiotem zamówienia.

Odpowiedź:

Zamawiający uszczegółowił wielkość i rodzaj powierzchni w załączniku nr 8 do SIWZ oraz sprecyzował oczekiwania dotyczące konserwacji terenów zielonych.

Zagadnienie nr 2: Dot. Rozdziału III SIWZ pkt 9) „Szczegółowe obowiązki administratora nieruchomości” - w związku z tym, iż kosztem Wykonawcy jest obowiązek wykonywania drobnych napraw eksploatacyjnych, Wykonawca wnosi o podanie informacji dotyczących wysokości nakładów jakie Zamawiający poniósł w okresie ostatnich 3 lat na wykonywanie drobnych napraw eksploatacyjnych, z podziałem na poszczególne lata oraz pozycje zgodnie z załącznikiem nr 7 do SIWZ.

Odpowiedź:

Z uwagi na fakt, że drobne naprawy eksploatacyjne stanowią jeden z elementów całkowitego wynagrodzenia Wykonawcy i jego koszt, Zamawiający nie wymagał od dotychczasowego administratora prowadzenia ewidencji ponoszonych wydatków z tego tytułu. Jednakże celem właściwego oszacowania wartości zamówienia, Zamawiający uważa, że kalkulacja winna wynikać z doświadczenia przyszłego administratora, wieku nieruchomości, a także może zostać dokonana na podstawie wizji lokalnej na terenie nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia.

Zagadnienie nr 3: Odnośnie obowiązku Wykonawcy wykonywania prac naprawczych i modernizacyjnych na placach zabaw - Wykonawca wnosi o podanie szczegółowego zakresu obowiązku Wykonawcy, ze wskazaniem powierzchni, rodzaju urządzeń zamontowanych na placach zabaw oraz wysokości środków przeznaczonych przez Zamawiającego na modernizację placów zabaw.

Wykonawca wskazuje, iż brak uregulowania w SIWZ powyższych kwestii narusza art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.), a tym samym uniemożliwia dokonanie właściwej wyceny wartości zamówienia. Wykonawca wskazuje przy tym, iż wiedzę w zakresie powyższych zagadnień posiada na chwilę obecną jedynie podmiot aktualnie administrujący/zarządzający nieruchomościami objętymi przedmiotem zamówienia.

Odpowiedź:

Na terenie zasobów znajduje się jeden plac zabaw o pow.ok.25m<sup>2</sup> wyposażony w huśtawkę wagową 2 –osobową oraz piaskownicę. Zakres prac związany jest z zapewnieniem bezpieczeństwa korzystających z urządzeń dzieci np. wymiana lub naprawa uszkodzonego elementu, konserwacja, dokręcenie ruchomych elementów i innych. Wysokość środków na modernizację placu zabaw uzależniona jest od wyniku finansowego prowadzonych postępowań, którego w chwili obecnej nie można jej określić.

Zagadnienie nr 4: Dot. Rozdziału III SIWZ pkt. 11) „Szczegółowe obowiązki administratora nieruchomości” - Wykonawca wnosi o precyzyjne i jednoznaczne wskazanie sposobu realizacji obowiązku, polegającego na „zabezpieczeniu zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem”. Co należy rozumieć pod pojęciem: „zabezpieczenie zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem”?

Odpowiedź:

Pod pojęciem zabezpieczenie lokali przed nielegalnym zajęciem należy rozumieć wszystkie czynności uniemożliwiające wejście do lokalu osobom nieuprawnionym, w tym wymiana zamków i monitoring.

Zagadnienie nr 5: Dot. rozdziału III SIWZ pkt 13) „Szczegółowe obowiązki administratora nieruchomości- mając na uwadze, iż do zakresu obowiązków Wykonawcy należy nadzór nad prawidłowym wykonywaniem remontów. Wykonawca wnosi o wskazanie wielkości i rodzaju (z podziałem na branże) planowanych przez Zamawiającego remontów. Wykonawca wskazuje ponad to, iż zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243. poz. 1623 ze zm.) odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów BHP w trakcie wykonywania remontów ponosi kierownik robót.

W związku z powyższym. Wykonawca wnosi o wykreślenie części zapisu pkt 13) w brzmieniu; „w tym nad przestrzelaniem przepisów bhp”.

Odpowiedź:

Zamawiający planuje w roku 2013 zlecić wykonanie naprawy posadzek balkonowych z odmalowaniem balustrad w budynku przy ul. Rejtana oraz naprawę opierzeń, uszczelnienie i konserwację okien dachowych w budynku przy ul. Ks. Marciniaka. Ponadto jak wynika z doświadczenia każdego właściciela i zarządcy budynku na terenie nieruchomości może wystąpić konieczność zlecenia innych trudnych na dzień organizowania przetargu do przewidzenia prac remontowych, w tym przywrócenia do stanu pierwotnego lokali mieszkalnych po eksmisjach, zgonach itp., usunięcia przyczyn i skutków awarii, likwidacji uszkodzeń elementów budynków, będących konsekwencją ekstremalnych warunków pogodowych. Wszystkie wyżej wymienione prace i czynności proceduralne przeprowadzi Zamawiający na swój koszt. Ponadto Zamawiający informuje, że kierownik robót uczestniczy w realizacji prac wymagających pozwolenia na budowę, jednakże w każdej innej sytuacji Zamawiający wymaga aby osoba-przedstawiciel Wykonawcy w ramach nadzoru miał pieczę nad przestrzeganiem przepisów bhp.

Zagadnienie nr 6: Dot. Rozdziału III SIWZ pkt 10) „Szczegółowe obowiązki administratora nieruchomości”- Wykonawca wnosi o wskazanie z zastosowaniem jakiego trybu lub jakich przepisów Wykonawca będzie obowiązany zlecać wykonanie przeglądów, remontów, usuwania awarii, przeprowadzania kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości, jak również urządzeń stanowiących jej wyposażenie?

Wykonawca wskazuje, iż brak uregulowania w SIWZ powyższych kwestii narusza art 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 20J0 nr 113, poz. 759 ze zm.) a tym samym uniemożliwia dokonanie właściwej wyceny wartości zamówienia. Wykonawca wskazuje przy tym, iż wiedzę w zakresie powyższych zagadnień posiada na chwilę obecną jedynie podmiot aktualnie administrujący/zarządzający nieruchomościami, objętymi przedmiotem zamówienia.

Odpowiedź:

Wszystkie postępowania na dostawy, usługi i roboty budowlane przewyższające wartość netto 14.000 euro, realizowane są przez Zamawiającego. W przypadku zamówień poniżej 14.000 euro realizuje Wykonawca za zgodą Zamawiającego. Dokumentem na podstawie, którego Wykonawca może realizować zamówienia jest zatwierdzony przez Zamawiającego wniosek od Wykonawcy (wzór wniosku- druku udostępni Zamawiający). W przypadku postępowań o wartości szacowanej do 15 tys. złotych wyboru wykonawcy, dostawcy, usługodawcy należy dokonać na podstawie pisemnego, telefonicznego, elektronicznego zapytania ofertowego, jeżeli Zamawiający zaleci to na wniosku. Wszystkie postępowania o szacowanej wartości powyżej 15 tys. złotych należy obligatoryjnie przeprowadzić przy zastosowaniu pisemnego zapytania ofertowego. Z zapytań ofertowych Wykonawca sporządza protokół według wzoru, który udostępni Zamawiający.

Zagadnienie nr 7: Dot. rozdziału X SIWZ „Opis sposobu Obliczania ceny oferty” Wykonawca wnosi o wyjaśnienie części zapisu, w brzmieniu: „(...) koszty nadzoru nad czynnościami utrzymania porządku i czystości nieruchomości i jej otoczenia”, z uwagi fakty, iż zgodnie z SIWZ to Wykonawca ponosi koszty utrzymania porządku i czystości nieruchomości, objętych przedmiotem zamówienia, jak również ich otoczenia. Czy w związku z powyższym należy uznać, iż Wykonawca ma nadzorować swoje własne czynności?

Odpowiedź:

Dla Zamawiającego jest nieistotne czy prace porządkowe wykonuje administrator, czy zleca firmie zewnętrznej, dlatego też oczekujemy nadzoru nad wykonywaną pracą.

Zagadnienie nr 8: Wykonawca wnosi o dokonanie zmiany treści SIWZ poprzez dodanie zapisów dot. harmonogramu, sposobu i terminów przekazywania nieruchomości Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Odpowiedź:

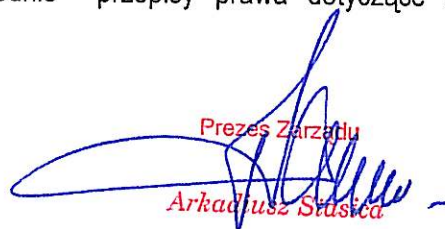
Zamawiający dokonuje zmiany zapisów w części SIWZ, poprzez doprecyzowanie zamieszczonej informacji i podaje, że w umówionym przez strony terminie nastąpi przejęcie/przekazanie pełnej dokumentacji od dotychczasowego administratora przy współudziale Zamawiającego. Przejęcie/przekazanie nastąpi w dwóch etapach 1 dzień dokumentacja techniczno-administracyjna, 2 dzień spisanie liczników, przekazanie kluczy ewentualna wizja w terenie.

Zagadnienie nr 9: Wykonawca wnosi o udzielenie informacji, czy księgi obiektów objętych przedmiotem zamówienia, jak również dokumentacja techniczna wymagana przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, e /m.) prowadzone są na bieżąco, a więc są aktualne i kompletne?"

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że Książki obiektów budowlanych prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp.z o.o. jako długoletnia, profesjonalna firma zarządzająca zasobami własnymi i zleconymi zna i stosuje odpowiednie przepisy prawa dotyczące zarządzania nieruchomościami.

  
Prezes Zarządu  
Arkadiusz Stasiśca