

Nr sprawy: DZP.26.1.414.2020

## ODPOWIEDŹ NA PYTANIA WRAZ Z MODYFIKACJA SIWZ

dotyczy: ogłoszonego przetargu nieograniczonego nr DZP.26.1.414.2020 na wykonanie przeglądów ogólnobudowlanych budynków administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich, w podziale na 2 części.

ogłoszonego w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 31.12.2020 r. pod numerem: 776877-N-2020.

Zamawiający: Zarząd Lokali Miejskich – działając na podstawie art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843) udziela odpowiedzi na zapytania wykonawcy, które wpłynęły w dniu 2, 4, 7 i 8 stycznia 2021 r. w formie elektronicznej.

### Pytania wykonawców:

1. W projekcie umowy napisano, że dla budynków należących do Skarbu Państwa będzie trzeba wystawić osobną fakturę na każdy budynek. Jednakże wykaz obiektów nie rozróżnia budynków Skarbu Państwa od budynków Gminy. W związku z tym proszę o podanie ilości budynków Skarbu Państwa, na które będzie trzeba wystawić osobną fakturę w podziale na części RON Wschód i RON Centrum.

2. W załączniku nr 10 dla RON Wschód w drugiej tabeli został omyłkowy opublikowany wykaz do przeglądu budowlanego dla roku 2020 zamiast dla 2021 i daty ostatniego przeglądu zostały wskazane jako rok 2019. Czy obiekty te miały przeprowadzony przegląd w 2020 r., czy też nie miały i w związku z tym wszystkie będą musiały zostać skontrolowane w ciągu 30 dni od podpisania umowy?

3. Wg treści SIWZ zakres przeglądu ma obejmować budynki z wykazu w załączniku 9 i 10 : 5.1.4 Zamówienie podzielone zostało na 2 części. Wykaz nieruchomości na których zlokalizowane są budynki objęte przedmiotem zamówienia stanowią załączniki do SIWZ: załącznik nr 9 - przeglądy 5 letnie i roczne i załącznik nr 10 - przeglądy roczne. Część 1 – RON Centrum (5 i 1 roczne- łączna kubatura 693 696,13 m3, 1 roczne- łączna kubatura 889 275,98 m3) Część 2 – RON Wschód (5 i 1 roczne- łączna kubatura 612 853,24 m3, 1 roczne- łączna kubatura 1 637 982,26 m3).

Co w takim razie z obiektami z załączników nr 11 i nr 12? pod które części zamówienia podlegają? Wg w/w danych kubatura dla obu części zgadza się z podaną w załącznikach 9 i 10 Proszę o wyjaśnienie czy mamy nie brać pod uwagę załączników 11 i 12?

4. Proszę o potwierdzenie czy zapis zawarty w projekcie umowy w § 2 pkt.2a i 2c jest wiążący. Analizując tabelę z danymi dla RON Centrum zgodnie z zapisem w § 2 pkt.2a przeglądy pięcioletnie dla 178 ze 199 obiektów należy wykonać w ciągu 30 dni od podpisania umowy. Natomiast dla RON Centrum zgodnie z § 2 pkt.2c wszystkie przeglądy roczne tj. 307 obiektów należałoby wykonać w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy (wszystkie przeglądy zostały wykonane w 2019 roku lub brakuje danych). W sumie dla RON Centrum należałoby wykonać 485 przeglądów w ciągu 30 dni. Jeśli zapis jest wiążący prosimy o zmianę terminu zakończenia zadania na 31.10.2020 dla wszystkich obiektów bez względu na to kiedy odbył się ostatni przegląd dla danego obiektu

5. Obliczenie zużycia poszczególnych elementów i całego obiektu , czy może być przeprowadzone metodą czasową.

6. Punkt 1 wymaga wejścia do lokali , inaczej nie mogę określić zużycia stropów , barierek balkonów , loggii , itp.

7. Do wyceny proszę o podanie ilości lokali na poszczególne części.

### **Odpowiedzi na pytania:**

**Ad. 1 .** Budynki Skarbu Państwa dla których Wykonawca będzie zobowiązany wystawić odrębną fakturę dotyczą części nr 1 – RON Centrum tj. nieruchomości przy ul. Północnej 67 w Łodzi .

Zamawiający dokonuje modyfikacji załącznika nr 10 do SIWZ tj. wykazu nieruchomości stanowiących własność Gminy i Skarbu Państwa – przeglądy roczne w zakresie RON Centrum i zamieszcza zmodyfikowany wykaz.

**Ad. 2** W zamieszczonych w załączniku nr 10 do SIWZ wykazach nieruchomości Gminnych i Skarbu Państwa nie przeprowadzono przeglądów w 2020 roku. Wykonawca wyłoniony w drodze postępowania przetargowego nie wywiązał się z podpisanej umowy. W związku z powyższym wszystkie ujęte w wykazach nieruchomości będą musiały zostać skontrolowane, zgodnie z modyfikacją **w ciągu 60 dni od daty podpisania umowy.**

Zamawiający dokonuje modyfikacji terminu realizacji zamówienia i zamieszcza nowy projekt umowy po modyfikacji.

**Ad.3.** Załączniki nr 11 i 12 do SIWZ to wykazy budynków objętych wykonaniem przeglądów rocznych i pięcioletnich w nieruchomościach Prywatnych i Współwłasnych administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich. Nie podlegają one żadnej z części zamówienia. Wyjaśniamy , iż zgodnie z zapisami pkt. 5.10 SIWZ zamawiający przewiduje podpisanie odrębnych umów na wykonanie usługi objętej niniejszym zamówieniem dla nieruchomości Prywatnych i Współwłasnych z zachowaniem stawek oferowanych przez Wykonawcę wyłonionego w postępowaniu .

**Ad.4.** Zamawiający przedłuża **do 60 dni od daty zawarcia umowy,** określony w § 2 pkt.2a i 2c projektu umowy termin wykonania przeglądów pięcioletnich i rocznych nieruchomości ujętych w załączniku nr 9 i 10 do SIWZ i dokonuje modyfikacji terminu realizacji zamówienia. Zmodyfikowany projekt umowy stanowi załącznik do niniejszej modyfikacji.

**Ad.5.** Obliczenie zużycia poszczególnych elementów i całego budynku nie może być przeprowadzone metodą czasową. Przeglądy ogólnobudowlane budynków objętych zamówieniem winny być przeprowadzone rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami, a obliczenie zużycia winno być wykonane po dokonaniu oceny elementów budynku podczas przeprowadzonych oględzin nieruchomości.

**Ad.6.** Przegląd 5 letni polega przede wszystkim na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki oraz jego otoczenia. Tak więc przegląd 5 letni jest przeglądem typowo technicznym i nie da się go przeprowadzić bez dokładnej oceny stropów, a tym samym każdego pomieszczenia. Jednocześnie pragnę zauważyć, że żaden z zapisów SIWZ nie zakazuje dostępu do pomieszczeń budynków objętych przedmiotem zamówienia.

**Ad.7.** Wykaz nieruchomości dla których niezbędne jest wykonanie przeglądów sporządzony jest w oparciu o kubaturę, a nie o ilość lokali w poszczególnych budynkach. Jednocześnie informuję, że rozliczenie wykonanych przeglądów następuje również w oparciu o kubaturę nieruchomości

Zamawiający: Zarząd Lokali Miejskich – działając na podstawie art. 38 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.) z uwagi na otrzymanie zapytań do niniejszego postępowania, **dokонуje modyfikacji:**

**SIWZ w zakresie:**

**I. opisu przedmiotu zamówienia.**

**1.**

**Przed modyfikacją było:**

- 5.1. Przedmiotem zamówienia jest **wykonanie przeglądów rocznych** zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz.U. 2020 r. poz.1333 ze zm.) budynków administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich. Dodatkowe regulacje dotyczące kontroli okresowych budynku zawiera Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836). Zgodnie z § 5 ust. 1 tego rozporządzenia, okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. ustawy, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku. Zgodnie z § 5 ust. 2 tego rozporządzenia, w toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji wodnej i kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. Okres gwarancji na wykonane usługi: 12 miesięcy. Każdy protokół z przeglądu winien zawierać obliczenie zużycia poszczególnych elementów składowych obiektu a następnie obliczenie zużycia całego obiektu, ze wskazaniem metody ustalenia stopnia zużycia budynku. Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia kubatury każdego budynku. **Okres gwarancji na wykonane usługi: 12 miesięcy.**
- 5.1.1. Przedmiotem zamówienia jest **wykonanie przeglądów pięcioletnich** zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz.U. 2020 r. poz.1333 ze zm.) **w tym przeglądów rocznych** zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a), budynków administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich. Dodatkowe regulacje dotyczące kontroli okresowych budynku zawiera Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836). W myśl § 6 tego rozporządzenia zakresem okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy (tj. kontroli okresowej co najmniej raz na 5 lat), należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5, oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia. Zgodnie natomiast z § 5 ust. 1 tego rozporządzenia, okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a) ustawy, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku. Zgodnie z § 5 ust. 2 tego rozporządzenia, w toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji wodnej i kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. **Okres gwarancji na wykonane usługi: 60 miesięcy.**

## Po modyfikacji jest:

- 5.1. Przedmiotem zamówienia jest **wykonanie przeglądów rocznych** zgodnie art. 62 ust. 1 pkt. 1 (z wyłączeniem lit. b i c) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. 2020 r. poz.1333 ze zm.) budynków administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich. Dodatkowe regulacje dotyczące kontroli okresowych budynku zawiera Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836). Każdy protokół z przeglądu winien zawierać obliczenie zużycia poszczególnych elementów składowych obiektu a następnie obliczenie zużycia całego obiektu, ze wskazaniem metody ustalenia stopnia zużycia budynku. Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia kubatury każdego budynku. **Okres gwarancji na wykonane usługi: 12 miesięcy.**
- 5.1.1. Przedmiotem zamówienia jest **wykonanie przeglądów pięcioletnich** zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. 2020 r. poz.1333 ze zm.) **w tym przeglądów rocznych** zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 (z wyłączeniem lit. b i c), budynków administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich. Dodatkowe regulacje dotyczące kontroli okresowych budynku zawiera Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836). **Okres gwarancji na wykonane usługi: 60 miesięcy.**

## 2.

### Przed modyfikacją było:

#### 5.1.4 Zamówienie podzielone zostało na 2 części.

Wykaz nieruchomości na których zlokalizowane są budynki objęte przedmiotem zamówienia stanowią

załączniki do SIWZ:

załącznik nr 9 - przeglądy 5 letnie i roczne

i

załącznik nr 10 - przeglądy roczne.

Część 1 – RON Centrum (5 i 1 roczne- łączna kubatura 693 696,13 m<sup>3</sup>, 1 roczne- łączna kubatura 889 275,98 m<sup>3</sup>)

Część 2 – RON Wschód (5 i 1 roczne- łączna kubatura 612 853,24 m<sup>3</sup>, 1 roczne- łączna kubatura 1 637 982,26 m<sup>3</sup>)

### Po modyfikacji jest:

#### 5.1.4 Zamówienie podzielone zostało na 2 części.

Wykaz nieruchomości na których zlokalizowane są budynki objęte przedmiotem zamówienia stanowią

załączniki do SIWZ:

załącznik nr 9 - przeglądy 5 letnie i roczne

i

załącznik nr 10 - przeglądy roczne.

Część 1 – RON Centrum (5 i 1 roczne- łączna kubatura 693 696,13 m<sup>3</sup>, 1 roczne- łączna kubatura 883 748,98 m<sup>3</sup>)

Część 2 – RON Wschód (5 i 1 roczne- łączna kubatura 602 809,24 m<sup>3</sup>, 1 roczne- łączna kubatura 1 567 355,27 m<sup>3</sup>)

**II. Formularza ofertowego (w pkt. 6) - załącznik nr 1 do SIWZ. Poprawiony formularz stanowi załącznik do niniejszej modyfikacji .**

**III. Projektu umowy - załącznik nr 7 do SIWZ w zakresie terminu wykonania usługi objętej przedmiotem zamówienia. Poprawiony projekt umowy stanowi załącznik do niniejszej modyfikacji.**

**IV. Wzoru protokołu z okresowej 5 letniej kontroli stanu technicznego budynku - załącznik nr 8 do SIWZ. Poprawiony wzór protokołu stanowi załącznik do niniejszej modyfikacji.**

**V. Wzoru protokołu z okresowej 1 rocznej kontroli stanu technicznego budynku - załącznik nr 8a do SIWZ. Poprawiony wzór protokołu stanowi załącznik do niniejszej modyfikacji.**

**VI. Wykazów nieruchomości dla części nr 1 i nr 2 objętych przedmiotem zamówienia - załącznik nr 9 i nr 10 do SIWZ. Zmodyfikowane wykazy stanowią załączniki do niniejszej modyfikacji.**

Załączniki do modyfikacji:

1. Załącznik nr 1 do SIWZ – formularz ofertowy po zmianach
2. Załącznik nr 7 do SIWZ – projekt umowy po zmianach,
3. Załącznik nr 8 do SIWZ – wzór protokołu z okresowej 5 letniej kontroli stanu technicznego budynku po zmianach,
4. Załącznik nr 8a do SIWZ – wzór protokołu z okresowej 1 rocznej kontroli stanu technicznego budynku - po zmianach,
5. Załącznik nr 9 do SIWZ – wykaz nieruchomości dla części nr 1 i nr 2 objętych przeglądem 5 letnim i rocznym - po zmianach,
6. Załącznik nr 10 do SIWZ – wykaz nieruchomości dla części nr 1 i nr 2 objętych 1 rocznym przeglądem - po zmianach,
6. Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia.

Kierownik  
Wydziału Zamówień Publicznych

Jarosław Gąsiorek

