

Nr sprawy: DZP.26.139.2023**ODPOWIEDZI NA PYTANIA DO TREŚCI SWZ**

dotyczy: postępowania nr DZP.26.139.2023 na wykonanie opracowania inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej wraz z wyliczeniem udziałów w częściach wspólnych nieruchomości oraz uzyskaniem odrębnych dla każdego lokalu zaświadczeń o ich samodzielności, w podziale na 3 (trzy) części.

W związku z pytaniami Wykonawcy, które wpłynęły do Zamawiającego za pośrednictwem platformy zakupowej, Zamawiający: Zarząd Lokali Miejskich, działając na podstawie art. 284 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.), udziela odpowiedzi na zadane pytania:

Pytania:

1. Czy Zamawiający może podać ile jest lokali mieszkalnych oraz lokali przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne pod każdym z adresów ?
2. Czy przedmiotem jest inwentaryzacja pomieszczeń jedynie w budynku głównym (mieszkalnym wielorodzinnym) na każdej nieruchomości, czy też w budynkach gospodarczych jeśli występują tam komórki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych ?
3. Jeśli na pytanie nr 2 Zamawiający odpowie że należy również objąć inwentaryzacją komórki lokatorskie to pytania mam następujące :
 - a) Czy jeśli ściany działowe pomiędzy poszczególnymi komórkami nie będą zapewniać samodzielności komórek to lokale mieszkalne też należy uznać za niesamodzielne ?
 - b) Kto Wykonawcy wskaże przynależność komórek lokatorskich do poszczególnych lokali (najemca czy administrator) ?
 - c) Czy dla budynków gospodarczych z pomieszczeniami przynależnymi (komórkami) też należy wykonać pełną inwentaryzację w zakresie wyszczególnionym w § 1 ust. 2 i 3 projektu umowy ?
4. Co oznacza zapis projekcie umowy w § 1 ust. 2d), a mianowicie :
 - a) czy wystarczające dla Zamawiającego będzie gdy na fragmencie rysunku poddasza zostaną narysowane osie krokwi i płatwi dachowych, czy też Zamawiający wymaga odrębnego rysunku więźby dachowej ze zwymiarowaniem ?
 - b) czy jeśli w budynkach nie ma poddaszy a są przestrzenie strychowe niskich wysokości np. 50 -120 cm to czy nadal Zamawiający wymaga wykonania rysunków konstrukcji więźby dachowej ?
 - c) co w przypadku poddaszy osłoniętych sufitami czy należy wykonać odkrywki w celu ustalenia rozstawu krokwi dachowych ?
5. Co oznacza zapis projekcie umowy w § 1 ust. 2e), a mianowicie :
 - a) Czy należy wykonać rzuty tylko elewacji w których występuje prześwit bramowy, czyli frontowej i od podwórza z pominięciem elewacji szczytowych ?
 - b) Czy należy wykonać rozwinięcia elewacji wewnętrznych prześwitów bramowych ?
6. Co oznacza zapis projekcie umowy w § 1 ust. 2f), a mianowicie :
 - a) Czy na rzucie dachu należy podać oznaczenia przynależności poszczególnych kanałów do poszczególnych pomieszczeń na kondygnacjach (tak jak czynią to kominiarze) ?
 - b) Jeśli tak to czy Zamawiający udostępni Wykonawcom inwentaryzację kominiarskie wszystkich kominów na budynkach z informacjami o kondygnacjach do których sięgają poszczególne kanały i z informacjami o kolizyjnych (wspólnych) podłączeniach urządzeń z różnych lokali do tych samych kanałów ? Czy też Wykonawca we własnym zakresie będzie musiał uzyskać takie informacje o d kominiarzy ?
7. Jeśli w trakcie pomiarów inwentaryzacyjnych Wykonawca zinwentaryzuje samodzielnie wykonane przez najemców wtórne podziały pomieszczeń, które nie będą miały odzwierciedlenia w zawartych

umowach i będzie podejrzenie że mamy do czynienia z samowolnie wykonaną przebudową lokalu to jaki będzie tryb dalszego postępowania z przedmiotem zamówienia ?

8. W opisie przedmiotu zamówienia w pkt. 6 jest mowa załączniku nr 1 do umowy. W załączonym projekcie umowy nie ma załącznika nr 1. Czy Zamawiający może uzupełnić brakujący załącznik ?

9. W opisie przedmiotu zamówienia w pkt. 7 jest mowa o porównywaniu pomiarów powierzchni z natury z umowami najmu bądź aktami notarialnymi.

a) Czy to oznacza że Zamawiający udostępni Wykonawcom umowy najmu i akty notarialne ?

b) W jaki sposób udostępni te dokumenty i w jakim czasie ?

c) Czy porównywaniu będą podlegać same powierzchnie lokali, czy też szczegółowiej pomieszczeń a może jeszcze szczegółowiej pomiary w pomieszczeniach (długość, szerokość) ?

10. Czy w ramach wykonania rzutów inwentaryzacyjnych Zamawiający wymaga pomiarów i naniesienia na rzutach :

a) wymiarów okien,

b) wymiarów drzwi wewnętrznych,

c) umiejscowienia drzwi wewnętrznych,

d) naniesienia urządzeń kuchennych i łazienkowych (umywalka, WC, brodzik, wanna, kuchnia, piec kaflowy itp.) ?

11. W opisie przedmiotu zamówienia w pkt. 8 jest mowa o przygotowaniu wniosku o uzyskanie samodzielności lokali i złożeniu w imieniu Zamawiającego w Wydziale UiA UM Łodzi. Pytania:

a) Wnioskodawcą musi być właściciel budynku. Kto będzie wnioskodawcą (Urząd Miasta Łodzi, Zarząd Lokali Miejskich czy Wspólnota Mieszkaniowa danego adresu) ?

b) W jakim terminie wnioskodawca przygotowuje pełnomocnictwo dla Wykonawcy do reprezentowania wnioskodawcy ?

c) Kto dokonuje opłat skarbowych od pełnomocnictw oraz od zaświadczeń dla lokali przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne ?

d) Czy przed wystąpieniem z wnioskiem Zamawiający przewiduje wcześniejszy odbiór dokumentacji i sprawdzenia jej pod kątem kompletności ?

Odpowiedzi:

1. Zamawiający dysponuje następującymi informacjami dotyczącymi liczby lokali znajdujących się w niżej wymienionych nieruchomościach.

Część I				
L.p.	Adres	Kubatura	Liczba lokali stanowiących własność Gminy Miasto Łódź	Całkowita liczba lokali
1.	Sasank 43	2 156	7	69
2.	Gombrowicza 18	184	1	1
3.	Gdańska 57	4 992	7	19
4.	Zbocze 21	1 689	1	9
5.	Więckowskiego 6	6 068	11	18

Część II				
L.p.	Adres	Kubatura	Liczba lokali stanowiących własność Gminy Miasto Łódź	Całkowita liczba lokali
1.	Grabowa 8	4 756	23	25
2.	Wierzbowa 16	4 814	6	20
3.	Dowborczyków 20	7 500	4	25
4.	Doroszewskiego 7	12 300	3	71

Część III				
L.p.	Adres	Kubatura	Liczba lokali stanowiących własność Gminy Miasto Łódź	Całkowita liczba lokali
1.	Sowińskiego 26	1 486	4	8
2.	Kominiarska 10/20	12 248	3	68
3.	Ossowskiego 8	13 600	2	42

2. Przedmiotem jest wykonanie inwentaryzacji wszystkich budynków posadowionych na terenie danej nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości położonej przy ul. Gombrowicza 18, dla której sporządzić należy inwentaryzację wyłącznie budynku posadowionego w narożniku ul. Gombrowicza i Joanny.
3.
 - a) Jeżeli komórki nie stanowią pomieszczeń przynależnych dla lokali mieszkalnych a są włączane do części wspólnych nieruchomości nie ma potrzeby określania samodzielności tych pomieszczeń.
 - b) Informację w zakresie zaliczenia komórek, jako pomieszczeń przynależnych wykonawca otrzyma od Wydziału Nadzoru Właścicielskiego.
 - c) tak.
4.
 - a) wystarczające będą rysunki zawierające osie krokwi i płatwi dachowych.
 - b) tak, ale zgodnie z pkt a).
 - c) wykonawca nie wykonuje odkrywek, jeżeli istnieje możliwość wykonania rysunków krokwi i płatwi bez wizji a na podstawie istniejącej dokumentacji budynku bądź wizji zewnętrznej, wykonawca zobowiązany jest do wykonania rysunków, jeśli nie, inwentaryzacja nie będzie zawierać wskazanych rysunków.
5.
 - a) należy wykonać rzuty wszystkich elewacji.
 - b) nie jest konieczne wykonanie rozwinięcia elewacji wewnętrznych prześwitów bramowych.
6.
 - a) nie, wystarczy na rysunku oznaczyć przewody kominowe.
 - b) nie dotyczy.
7. Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia rzutu każdego z pomieszczeń według istniejącego stanu faktycznego; wykonawca nie podejmuje żadnych działań związanych z ustaleniem ich zmiany struktury.
8. Zamawiający udostępnia załącznik nr 1 do projektu umowy.
9. Zamawiający w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy przekaze wykonawcy:
 - numer KW nieruchomości, w której ujawnione są powierzchnie lokali wyodrębnionych, zgodnie ze sporządzonymi przy sprzedaży aktami notarialnymi,
 - wykaz lokali gminnych z podaniem powierzchni, które ujawnione są w umowach najmu
 - dane te podlegają porównaniu z danymi obmiarów z natury.
10. Wykonawca wymaga podania wymiarów okien i drzwi wewnętrznych oraz umiejscawianie drzwi wewnętrznych. Brak konieczności nanoszenia urządzeń kuchennych i łazienkowych.
11. Wykonawca występuje z wnioskiem o wydanie zaświadczeń o samodzielności jako pełnomocnik Gminy Miasta Łódź. Nie ponosi opłat. Pełnomocnictwo sporządzane jest w chwili zadeklarowania przez wykonawcę gotowości do wystąpienia o wydanie zaświadczeń.

Powyższe **nie skutkuje** przedłużeniem terminu składania i otwarcia ofert.

Termin składania ofert upływa w dniu **03.10.2023 r. o godz. 10:00.**

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **03.10.2023 r. o godz. 10:10**

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Ogłoszenia, a treścią udzielonych wyjaśnień, jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze oświadczenie Zamawiającego.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 do projektu umowy.

**Kierownik
Wydziału Zamówień Publicznych**

Jarosław Gąsiorek