

Znak sprawy: ZP.201.32.2023.2

WSZYSCY WYKONAWCY

2023-59014



**Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na „Okresowe, co najmniej raz na pięć lat, kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych wraz z inwentaryzacją zasobu, w podziale na V części”**

Zamawiający, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., informuje, że w toku ww. postępowania wpłynął wniosek o wyjaśnienie treści Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Działając na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019r. - Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.), Zamawiający udziela wyjaśnień treści SWZ.

**Pytanie nr 1:**

W związku z brakiem możliwości sprawdzenia aplikacji nieznanym jest dokładnie przedmiot umowy, stąd Wykonawca wnioskuje o udostępnienie aplikacji w celu sprawdzenia poprawności działania oraz ustalenia, jak długo będzie trwało wprowadzanie danych do aplikacji u najemcy oraz, jak długo będzie przenoszenie protokołów z aplikacji na wersję papierową, jak również czy jest możliwość wygenerowania z aplikacji wersji PDF.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający przewiduje możliwość sprawdzenia poprawności działania aplikacji przez Wykonawcę. Celem utworzenia użytkownika testowego niezbędne jest udostępnienie przez Wykonawcę adresu e-mail oraz numeru telefonu. Jednocześnie Zamawiający informuje, że aplikacja nie ma możliwości generowania wersji PDF.**

**Pytanie nr 2:**

Czy Zamawiający przewiduje zmianę kolejności wypełnienia protokołów? Czy w pierwszej kolejności wersja papierowa u najemcy, a w ciągu trzech dni wpisanie do aplikacji, podczas realizacji całej umowy nie tylko w przypadku awarii systemu.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający nie przewiduje zmiany kolejności wypełniania protokołów z uwagi na szerszy zakres danych gromadzonych w aplikacji niż w protokołach w wersji papierowej.**

**Pytanie nr 3:**

Brak możliwości zapisu w protokole na temat: metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych

czynników, w przypadku kontroli tych elementów; ( prawo budowlane wyraźnie mówi o takim zapisie i jest to wymagane przez PINB.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający dopuszcza możliwość umieszczenia przez Wykonawcę takiego zapisu w protokole.**

**Pytanie nr 4:**

Proszę o wyjaśnienie zapisu: bardzo pilne, mniej pilne, pilne, według Ustawy Prawo Budowlane - Załącznik nr. 2,4 ,9 wzór protokoły z kontroli budynków, garaży.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyjaśnia następujące zapisy:**

- 1. Bardzo pilne – stopień pilności I – stan zagrażający lub mogący zagrozić zdrowiu lub życiu najemców lub użytkowników.** Określa on konieczność wykonania prac w ciągu 30 dni od momentu stwierdzenia takiej konieczności. Dotyczy stanu technicznego mogącego zagrażać zdrowiu lub życiu mieszkańców lub użytkowników. Wymaga natychmiastowego usunięcia.
- 2. Pilne – stopień pilności II** –Określa on prace, które należy zaplanować i wykonać w okresie do końca roku następującego po roku, w którym wykonana została kontrola.
- 3. Mniej pilne-** stopień pilności – III – określa on prace, które należy zaplanować i wykonać w okresie trzech lat od dnia wykonania kontroli.
- 4. stopień pilności – IV** – określa on prace, które należy zaplanować i wykonać w okresie do 5 lat od dnia wykonania kontroli.

**Pytanie nr 5:**

W protokole na budynek jest kilka pozycji dotyczących okien, drzwi, parapetów – prosimy o sprecyzowanie dokładnego elementu, np. okna zewnętrzne, jakie występują w całym budynku czy w częściach wspólnych itd. - Załącznik nr. 2,4.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający precyzuje elementy zewnętrzne i wewnętrzne w zakresie okien, drzwi i parapetów w sposób następujący:**

**Elementy zewnętrzne:**

- Stolarka okienna - dotyczy wszystkich okien w budynku;
- Stolarka drzwiowa dotyczy tylko i wyłącznie drzwi wejściowych;
- Parapety – jako parapety zewnętrzne.

**Elementy wewnętrzne :**

- Stolarka okienna – jeżeli występuje od wewnątrz budynku (np. na klatkach schodowych);
- Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe inne niż do lokalu i inne niż do piwnicy oraz inne niż główne drzwi wejściowe;
- Parapety - jako parapety wewnętrzne, jeżeli występują.

**Pytanie nr 6:**

Czy Zamawiający wymaga uzupełnienia załącznika nr 2 zgodnie z PPU § 2.9, jeśli którykolwiek z elementów budynku nie został sprawdzony z uwagi na brak udostępnienia?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wymaga uzupełnienia załącznika nr. 2 zgodnie z PPU §2.9 pomimo braku udostępnienia któregoś z elementów budynku. Wykonawca uzupełniający protokół winien zaznaczyć, że dany element nie został udostępniony z przyczyn od niego niezależnych.**

**Pytanie nr 7:**

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę zapisu PPU § 2.10 „...w terminie 7 dni od usunięcia awarii chyba, że usunięcie awarii nastąpiło później niż 14 dni przed upływem terminu związania umową (wykonania umowy)”?

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisu § 2 ust. 10 PPU.

**Pytanie nr 8:**

Zapis PPU § 2.20 jest niezgodny z przedmiotem umowy w przypadku jakiegokolwiek nieudostępnienia lokalu\ pomieszczenia do kontroli na co Wykonawca nie ma wpływu.

**Odpowiedź:**

**Za zakończenie czynności kontrolnych w danym budynku uznaje się wykonanie kontroli i inwentaryzacji we wszystkich lokalach i pomieszczeniach udostępnionych przez użytkowników lub najemców oraz uwzględniając sytuację opisaną w §2 ust. 16 pkt 10 w ramach czynności wykonywanych zgodnie z pierwszym i drugim harmonogramem prac.**

**Pytanie nr 9:**

Ocena instalacji gazowej, wodnej, kanalizacyjnej odbywa się na podstawie oceny organoleptycznej, zatem brak możliwości oceny stanu technicznego jako stan techniczny dobry, bardzo dobry: można ocenić tylko szczelność instalacji a nie stan techniczny - Załącznik nr 3 , 9.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wymaga oceny technicznej wyżej wymienionych elementów tylko w zakresie w jakim są one widoczne. Nie wymaga się dodatkowych odkrywek.**

**Pytanie nr 10:**

Czy Zamawiający udostępnia załączniki do umowy nr 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13 w wersji edytowalnej? Jeśli tak, to czy formularze są przygotowane w wersji interaktywnej (deweloperskiej)?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający udostępnia formularze w interaktywnej wersji elektronicznej.**

**Pytanie nr 11:**

Dla części elementów budynku nie da się określić rodzaju lub stanu technicznego organoleptycznie bez wykonywania odkrywek. Czy Zamawiający wymaga wykonania tych czynności? Na przykład:

- rodzaj rurociągu instalacyjnego, który jest zabudowany lub znajduje się w ścianie: Czy wykonawca ma odkuwać instalacje? - rodzaj fundamentów i ich stan techniczny? Czy wykonawca ma je odkopywać? Jeśli tak, to kto wskaże wykonawcy odpowiednie miejsce, gdzie nie dojdzie do uszkodzenia innych sieci, jak sieci niskich prądów czy instalacji elektryczna itd.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający nie wymaga od Wykonawcy wykonania odkrywek.**

**Niniejsze odpowiedzi Zamawiającego stają się integralną częścią SWZ.**

**Powyższe zmiany należy uwzględnić przy składaniu ofert.**