

Warszawa, 8 lutego 2017 r.

Dotyczy postępowania 2/PN/2017 na wybór wykonawcy usług utrzymania i konserwacji oraz pogotowia technicznego dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy oraz Wrocławia, należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

W związku ogłoszeniem ww. postępowania Zamawiający otrzymał następujące pytania od podmiotów potencjalnie zainteresowanych udziałem w postępowaniu:

1. Proszę o odpowiedź na poniższe pytania:

- czy powierzchnia najemców wchodzi w zakres obsługi konserwacyjnej?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż powierzchnia najemców wchodzi w zakres obsługi konserwacyjnej.

- czy posiadają Państwo ilościowe zestawienie zgłoszeń awaryjnych z zeszłego roku i ilościowe zestawienie godzin pracy przy usuwaniu awarii?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż nie posiada ilościowego zestawienie zgłoszeń awaryjnych z zeszłego roku i ilościowe zestawienie godzin pracy przy usuwaniu awarii.

2. Ze względu na krótki czas przeznaczony na dokonanie wizji obiektu Intraco prosimy o możliwość wyznaczenia dodatkowego terminu wizji lokalnej w obiekcie Intraco oraz dodatkowo w poniższych nieruchomościach :

1. Apartamenty Zgoda 6
2. Brazylijska14A
3. Gościeradowska 2
4. Grójecka 22/24
5. Hotel Wilanów (Kubickiego 1,3,21)
6. Jana Pawła II 34

7. Królowej Marysieńki 13
8. Królowej Marysieńki 9
9. Kawalerii 5
10. Kolejowa 19/21
11. Konstancińska 13
12. Krywulta 2
13. Kubickiego 17
14. Kubickiego 19
15. Kubickiego 7
16. Nowy Świat 19
17. Polna 48
18. Szpitalna 1
19. Szpitalna 6
20. Wierzbowa 9
21. Wierzbowa 11
22. Senatorska 27

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż wizje lokalne w dodatkowych obiektach są możliwe, a terminy są indywidualnie uzgadniane z osobami wskazanymi w zapytaniu ofertowym.

3. Podczas wizji lokalnej otrzymaliśmy kilka sprzecznych informacji, które wydają się odmienne co do treści zapisów Załącznika nr 1 do zapytania ofertowego "Opis przedmiotu zamówienia". Sprzeczności dotyczą m.in wyłączeń z zakresu obsługi technicznej, konserwacji, instalacji i urządzeń, które mają zostać objęte innymi postępowaniami. Według uzyskanych informacji dodatkowymi zakresami mają zostać objęte m.in:

- Obsługa systemów wentylacji
- Obsługa instalacji niskoprądowych (w tym BMS)
- Obsługa instalacji ppoż.
- Obsługa kotłów gazowych
- I inne.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż obsługa ww. systemów nie wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia.

4. Podczas wizji w obiektach uzyskaliśmy poniższe informacje :
- 1) W budynku Kaskada Z zakresu obsługi należy wyłączyć instalację doprowadzenia wody lodowej oraz ciepła technologicznego do central wentylacyjnych. Natomiast w opisie przedmiotu zamówienia te instalacje znajdują się w zakresie usługi, ponadto prosimy o doprecyzowanie jakie urządzenia wchodzi w skład instalacji wody lodowej.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż obsługa systemów wentylacji nie wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia.

- 2) W budynku Intraco otrzymaliśmy informację, że z zakresu obsługi należy wyłączyć instalacje : ppoż., BMS, instalacje niskoprądowe, piece gazowe, instalacje grzewczo-chłodnicze oprócz instalacji wody lodowej i wentylacji, prosimy o doprecyzowanie jakie urządzenia wchodzi w skład instalacji wody lodowej i wentylacji.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż obsługa ww. systemów nie wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia.

5. Zgodnie z informacjami umieszczonymi w opisie przedmiotu zamówienia w zakresie świadczonych usługi konserwacji instalacji i urządzeń obiektowych znajdować się będą **m.in.** :

- a. Instalacje elektro – energetyczne
- b. Instalacje gazowe (z wyłączeniem kotłów gazowych)
- c. Instalacje CO
- d. Instalacje wod – kan
- e. Instalacje ciepła technologicznego
- f. Instalacje wody lodowej
- g. Konserwacja budynków i budowli

W otrzymanych dokumentach przetargowych otrzymaliśmy również Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego (wykaz instalacji) w którym zostały umieszczone urządzenia oraz instalacje :

- Instalacje elektro – energetyczne
- Instalacje CO , CT
- Instalacje gazowe
- Instalacje wod – kan
- Inne (np. drzwi automatyczne ul. Kolejowa 19)

Natomiast w załączniku nr 3 nie występują Instalacje wody lodowej. W obiekcie Intraco umieszczono tylko 5 pozycji przeznaczonych do obsługi w zakresie instalacji wod-kan oraz instalacje CO.

Prosimy o informacje czy pozostałe instalacje i urządzenia nie wymienione w załącznik nr 3 we wszystkich lokalizacjach są wyłączone z przedmiotu zamówienia ?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż zgodnie z dokumentacją przetargową załącznik nr 3 nie jest zestawieniem kompletnym lecz „ otwartym”. Wybrany wykonawca po podpisaniu umowy będzie zobowiązany do wykonania przeglądu zerowego. Wg tego zestawienia zostanie ewentualnie uzupełniony załącznik nr 3 – Zestawienie posiadanych instalacji obiektowych

Jeżeli pozostałe instalacje znajdują się w zakresie konserwacji prosimy o przesłanie pełnej listy instalacji i urządzeń z podaniem ich ilości, typu, producenta i ważności okresu gwarancji dla danego urządzenia.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż pozostałe instalacje objęte będą odrębnym postępowaniem.

6. W celu wyjaśnienia zakresów obsługi wszystkich obiektów objętych przetargiem prosimy o odpowiedzi na poniższe pytania :

1) Jakie instalacje i urządzenia oprócz ujętych w Załączniku nr 3 (wykaz instalacji) wchodzi w zakres obsługi ?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż pozostałe instalacje nie wchodzące w zakres niniejszego postępowania będą objęte odrębnym postępowaniem.

2) Czy w zakres obsługi (wykonywanie konserwacji) mają zostać objęte:

- bramy wjazdowe rolowane lub segmentowe do garaży,
- bramy ppoż.,
- drzwi przeciwpożarowe,
- splity,
- fancoile/klimakonwektory,
- agregaty chłodnicze, rooftopy, agregaty skraplające,
- agregaty prądotwórcze (np. Intraco) ,
- DSO,
- SAP,
- BMS,
- CCTV,
- KD,
- SSWiN,
- bramki uchylne i tripody,
- klapy oddymiające,
- klapy odcinające w kanałach ppoż.,
- gaśnice i hydranty,
- instalacje tryskaczowa wraz z pompownią ppoż.,
- zbiorniki ppoż,
- instalacja wykrywania CO (np : Gazex),
- wentylatory pożarowe,
- nawilżacze powietrza,

- stacje redukcji gazu,
- separatory tłuszczu i substancji ropopochodnych,
- stacje uzdatniania wody,
- szlabany,
- windy, platformy dla osób niepełnosprawnych
- rękawy ewakuacyjne w budynku Intraco

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż powyższe obszary nie wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia i będą objęte odrębnym postępowaniem.

- drzwi automatyczne, (w załączniku nr 3 , jedna lokalizacja ul. Kolejowa 19)
- kurtyny powietrzne,

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż ww. obszary należą do przedmiotu zamówienia jedynie w zakresie doprowadzenia zasilania.

Jeżeli któreś z wymienionych powyżej urządzeń i instalacji mają zostać objęte przedmiotem zamówienia prosimy o podanie ilości urządzeń, typy, producentów dla poszczególnych urządzeń z rozbiorem dla każdego obiektu.

W przypadku instalacji SAP, DSO, CCTV, KD, SSWIN, GAZEX prosimy również o podanie ilości elementów instalacji tj: Ilość ROP, Ilość czujek w systemie SAP, ilość kamer, ilość przejść monitorowanych w KD, ilość czujek PIR i stłuczeniowych, manipulatorów w systemie SSWiN itp.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż obsługa ww. instalacji i urządzeń nie wchodzi w zakres tego postępowania. Wykonawca w tym zakresie będzie prowadził odrębne postępowanie.

3) Prosimy o zestawienia ilościowe instalacji oświetlenia awaryjnego oraz ewakuacyjnego w obiektach gdzie w kolumnie ilość urządzeń załącznika nr 3 (zestawienie posiadanych instalacji) umieszczono informacje że jest jedna szt.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż obsługa instalacji ppoż., w tym instalacji oświetlenia awaryjnego nie wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia.

- 4) Czy w zakresie przeglądów znajdują się pomiary natężenia oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego ?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż powyższe usługi nie wchodzą w zakres przedmiotu zamówienia.

- 5) Prosimy o zestawienie ilości punktów objętych wykonywaniem przeglądów (gazomierze lub inne punktu przyłączeniowe) w obiektach gdzie istnieje instalacja gazowa.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż zestawienie punktów zawiera załącznik nr 3. Zgodnie z dokumentacją przetargową załącznik nr 3 nie jest zestawieniem kompletnym lecz „ otwartym”. Wybrany wykonawca po podpisaniu umowy będzie zobowiązany do wykonania przeglądu zerowego. Wg tego zestawienia zostanie ewentualnie uzupełniony załącznik nr 3 – Zestawienie posiadanych instalacji obiektowych

- 6) Prosimy o doprecyzowanie czasu reakcji Serwisu Mobilnego.

W Zapytaniu Ofertowym czas reakcji wynosi do 1,5 godziny, a w załączniku nr 1 – Opis Przedmiotu Zamówienia wynosi do 1 godziny, jaki czas reakcji pogotowia technicznego jest wymagany przez Zamawiającego?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż prawidłowy czas podjęcia działań wynosi 1,5 h.

- 7) Prosimy o informację na jakich zasadach Zamawiający przewiduje rozliczanie usług Awaryjnych, czy to będzie stawka roboczogodziny technika plus dojazd do miejsca zdarzenia? Czy Awarie mają być wycenione w ryczałcie?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż usuwanie awarii ma być uwzględnione w wycenie ryczałtowej.

Jeżeli Awarie mają być wycenione w cenie ryczałtowej, prosimy o przesłanie zestawienia awarii dla poszczególnych nieruchomości z wyszczególnieniem rodzaju awarii i jakiej instalacji awaria dotyczyła wraz z podaniem czasu trwania każdej awarii z ostatnich dwunastu miesięcy.

nie posiadamy

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż dotychczas nie prowadził ewidencji awarii i czasu trwania każdej awarii.

- 8) Prosimy o informację jak Zamawiający przewiduje rozliczanie awarii w przypadku konieczności wezwania serwisów specjalistycznych zewnętrznych do instalacji nie będących w zakresie obsługi Wykonawcy oraz czy Wykonawca musi zapewnić asystę podczas takich interwencji?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż wszystkie instalacje będą posiadały obsługę konserwacji. Jeżeli będzie taka konieczność zamawiający dopuszcza możliwość wezwania serwisów specjalistycznych zewnętrznych i obciążenie na podstawie re-faktury źródłowej 1/1.

W przypadku serwisów specjalistycznych zewnętrznych Zamawiający wymaga asysty Wykonawcy a asysta winna być wliczona w cenę ryczałtową

- 9) Prosimy o informację czy w zakresie postępowania przetargowego powinny być ujęte przeglądy budowlane wymagane Prawem Budowlanym?

Jeżeli mają być ujęte prosimy o doprecyzowanie jakie to mają być przeglądy.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż w zakresie postępowania przetargowego nie powinny być ujęte przeglądy budowlane wymagane Prawem Budowlanym.

- 10) Prosimy o informację czy w cenie ryczałtowej powinny być wliczone koszty wynajmu wózków wyżek koszowych itp. Czy wynajem wózków będzie rozliczany w postaci np. re-faktury ?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż tego typu usługa jest traktowana jako usługa dodatkowa, i będzie wyceniana przez Wykonawcę odrębnie.

Jeżeli tak prosimy o podanie ile razy w przeciągu ostatnich dwunastu miesięcy z takich wózków korzystano?

- 11) Jednocześnie zwracamy się z prośbą o możliwość zadawania pytań po odbyciu dodatkowych wizji lokalnych po uzyskaniu odpowiedzi na pytania po dodatkowych wizjach lokalnych.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż dopuszcza możliwości zadawania pytań najpóźniej do dnia 8 lutego 2017 r. do godz. 14.00.

- 12) Z uwagi na dużą ilość pytań oraz chęć zapoznania się z innymi nieruchomościami zwracamy się z prośbą o przedłużenie terminu składania ofert co najmniej o 7 dni roboczych od uzyskania dodatkowych odpowiedzi na zadane pytania.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie przewiduje możliwości przedłużenia terminu złożenia ofert.

- 13) Prosimy o potwierdzenie, iż draft umowy będzie podlegał negocjacjom.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż nie wyklucza możliwości negocjacji pewnych zapisów umowy na dalszym etapie postępowania i dopuszcza możliwość wniesienia uwag i niewielkich zmian do projektu Umowy.

- 14) W dokumentach zapytania wskazane jest, iż wszelkie zakupy materiałów i/lub części zamiennych lub usług dodatkowych odbywać się mają na zasadzie refaktury 1:1. Czy Zamawiający nie dopuszcza narzutu Wykonawcy?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż nie dopuszcza narzutów Wykonawcy z tytułu zakupu materiałów i/lub części zamiennych.

- 15) Prośba o potwierdzenie poprawności rozumienia intencji Zamawiającego: Czy w cenie ryczałtowej mają zostać ujęte koszty prac związanych z Interwencjami Awaryjnymi (w tym koszty dojazdów) oraz pracami Konserwacyjnymi niezależnie od pory dnia, ilości osób koniecznych do danej interwencji oraz koszty drobnych materiałów niezbędnych do Konserwacji i Interwencji awaryjnej.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający potwierdza zgodnie z punktem I ust. 8 Opisu Przedmiotu Zamówienia.

16) Dokument ZAPYTANIE OFERTOWE punkt VIII.3. POSIADANE PRZEZ WYKONAWCĘ NIEZBĘDNEJ WIEDZY, DOŚWIADCZENIA – Czy Zamawiający dopuszcza modyfikację tego wymogu jeśli Wykonawca istnieje na rynku krócej niż wskazane 5 lat?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie dopuszcza modyfikacji wymagań określonych w punkcie VIII.3 Zapytania ofertowego.

17) Czy Zamawiający dopuszcza złożenie oferty przez Konsorcjum Firm?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający dopuszcza złożenie oferty przez Konsorcjum Firm. Patrz odpowiedzi na pytania nr 1.

18) Załącznik 1 OPZ punkt II.11 - Czy wszelkie prace konserwacyjne (oraz wszelkie materiały i części zamienne niezbędne do ich wykonania) mają zostać ujęte w miesięcznej cenie ryczałtowej i nie będą podlegały dodatkowemu wynagrodzeniu?

ODPOWIEDŹ

Zgodnie z punktem I ust. 8 Opisu Przedmiotu Zamówienia. W wynagrodzeniu ryczałtowym należy uwzględnić koszt materiałów pomocniczych i robocizny. Pozostałe materiały i części zamienne niezbędne do wykonania konserwacji rozliczane będą na podstawie refaktury 1/1. Zamawiający zobowiązuje wykonawcę do przedstawienia przy refakturze faktury źródłowej.

19) Prosimy o informację czy istnieje możliwość wydłużenia terminu składania ofert do dnia 15.02.2017.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie przewiduje wydłużenia terminu składania ofert

20) Prosimy o potwierdzenie, że niezbędne materiały eksploatacyjne i części zamienne konieczne do wykorzystania podczas planowanych przeglądów eksploatacyjnych urządzeń będą rozliczane oddzielnie, a ich koszt będzie pokrywał Zamawiający. Informacja zawarta w punkcie I.6. zgodnie

ze wskazaniem z punktu V.1. nie precyzuje listy materiałów, które powinien zapewnić wykonawca.

ODPOWIEDŹ

Zgodnie z punktem I ust. 8 Opisu Przedmiotu Zamówienia oraz inne drobne materiały eksploatacyjne.. Pozostałe materiały i części zamienne niezbędne do wykonania przeglądów eksploatacyjnych rozliczane będą na podstawie refaktury 1/1. Zamawiający zobowiązuje wykonawcę do przedstawienia przy refakturze faktury źródłowe.

Z poważaniem

Marzena Krajewska

Główny Specjalista

tel. +48 22 850 91 85

tel. kom. +48 603 978 479