

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 pytanie od podmiotu potencjalnie zainteresowanego udziałem w postępowaniu:

1. Co Zamawiający rozumie pod pojęciem "całkowitego utrzymania" instalacji i urządzeń? (Zapytanie ofertowe pkt II)- pojęcie bardzo szerokie wymagające doprecyzowania.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż rozwinięcie pojęcia "całkowitego utrzymania" stanowi pkt 4 Zapytania ofertowego, a uszczegółowienie – Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego.

2. Proszę o podanie definicji konserwacji w rozumieniu Zamawiającego.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż pod pojęciem „konserwacja” rozumie się wykonanie wszelkich czynności mających na celu utrzymywanie nieruchomości w pełnej sprawności technicznej.

3. Czy Wykonawca będzie otrzymywał zgłoszenia o nieprawidłowościach bądź awariach wyłącznie od Zamawiającego czy również bezpośrednio od najemców?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż zgłoszenia o nieprawidłowościach bądź awariach będą przekazywane zarówno przez Zamawiającego, jak i najemców.

4. Ponieważ Wykonawca nie będzie miał w zakresie swoich obowiązków konserwacji i serwisów znacznej części instalacji i urządzeń, jakie będzie rozgraniczenie odpowiedzialności pomiędzy różnymi podmiotami? (np. w przypadku awarii).

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż odpowiedzialność Wykonawcy obejmuje instalacje i urządzenia obiektowe, których dotyczy niniejsze postępowanie.

Odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie pozostałych instalacji i urządzeń (nie objętych niniejszym postępowaniem) spoczywać będzie na inny podmiot, wybrany w odrębnym postępowaniu. Zamawiający oczekuje współpracy Wykonawcy usługi z innymi podmiotami świadczącymi usługi konserwacji i przeglądów w zakresie innych instalacji i urządzeń.

5. Prosimy o wyjaśnienie niespójności: W zakresie jest instalacja gazowa z wyłączeniem kotłów gazowych (zapytanie ofertowe oraz Załącznik nr 1) a „uruchamianie pieców gazowych” (Załącznik nr 1). Czy obsługa pieców jest po stronie Wykonawcy? Jeżeli tak, to w jakim zakresie?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż w zakresie niniejszego postępowania znajduje się wyłącznie instalacja gazowa, z wyłączeniem urządzeń (kotłów gazowych).

6. Prosimy o wyjaśnienie niespójności zapisów odnośnie czasu podjęcia działań/czasu reakcji pomiędzy zapytaniem ofertowym 1,5h a opisem przedmiotu zamówienia 1h.

ODPOWIEDŹ

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

7. Czy sporządzanie ofert ma mieć formę uproszczoną czy ma się odbywać w oparciu o stawki KNR?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż wycena prac dodatkowych powinna mieć formę uproszonego kosztorysu ofertowego, pozwalającego na weryfikację kosztów (przedmiary, ilości, ceny jednostkowe).

8. Czy Zamawiający dopuszcza wcześniejsze informowanie o zmianach w przypadku zwiększenia ilości obiektów (z 3 dni roboczych np. do 30 dni)? Czy w związku ze

zwiększeniem ilości obiektów zwiększeniu ulegnie wynagrodzenie? W jaki sposób będzie kalkulowane?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż w załączniku nr 1 do Zapytania ofertowego określono dolną granicę terminu zawiadomienia o zmianach ilości obiektów. Wykonawca będzie informowany z wyprzedzeniem pozwalającym na ustalenie nowej wysokości wynagrodzenia. Dotyczy to zarówno przypadku zwiększenia, jak i zmniejszenia ilości obiektów.

Kalkulacja podwyższenie wynagrodzenia oparta będzie na ofercie cenowej złożonej w niniejszym postępowaniu (cena w przeliczeniu na 1 m² powierzchni), z uwzględnieniem specyfiki obiektu włączanego do umowy i będzie przedmiotem odrębnych negocjacji.

W przypadku zmniejszenia ilości obiektów – wynagrodzenie zostanie zmniejszone o wartość wynikającą ze złożonej oferty

9. Czy asysta przy pracach serwisowych realizowanych przez firmy trzecie w zakresie instalacji nie objętych Zamówieniem będzie dodatkowo płatna, czy ma być w kalkulowana w wynagrodzenie ryczałtowe?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż asysta przy pracach serwisowych realizowanych przez firmy trzecie powinna być w kalkulowana w wynagrodzenie ryczałtowe.

10. Czy wymiana osprzętu elektrycznego, opraw oświetleniowych itp. (w przypadku instalacji elektroenergetycznej) będzie ograniczona co do ilości w ramach jednorazowego zlecenia? Wymiana jednej czy dwóch opraw generuje inne zapotrzebowanie czasowe niż wymiana 20 czy 50 szt.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż wymiana osprzętu elektrycznego, opraw oświetleniowych itp. będzie uzależniona od aktualnego zapotrzebowania.

11. Czy rozdzielnie elektryczne na dzień przejęcia nieruchomości w obsługę będą wyposażone w aktualne schematy, oznaczenia, opisy?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie gwarantuje, iż na dzień przejęcia wszystkie rozdzielnie elektryczne będą wyposażone w aktualne schematy, oznaczenia.

12. Czy zwyczki, podnośniki lub koszt prac alpinistycznych potrzebnych do wykonania zakresu usług mają być uwzględnione w cenie ryczałtowej, czy będą refakturowane?

ODPOWIEDŹ

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

13. W treści zapytania ofertowego pkt II.7 nakładacie Państwo obowiązek wykonania przeglądu zerowego wszystkich 101 obiektów w Warszawie oraz 1 we Wrocławiu w przeciągu 30 dni od podpisania Umowy. Proszę o informację czy dla każdego z obiektów oczekujecie Państwo oddzielnego protokołu (dokumentu) czy zestawienia zbiorczego?

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż sporządzony powinien zostać oddzielny protokół dla każdej nieruchomości.

14. W części VIII, pkt. 4, 1 jest napisane:

Harmonogram powinien przewidywać:

- w każdym budynku wielolokalowym obecność konserwatora co najmniej jeden raz w tygodniu
- w budynku INTRACO (ul. Stawki 2) oraz KASKADA (Al. Jana Pawła II 12) Zleceniobiorca powinien zapewnić stałą obecność konserwatorów w liczbie gwarantującej wykonywanie prac zgodnie z przedmiotem zamówienia w godzinach 8.00 – 16.00
- w budynkach pozostałych (willowych) obecność konserwatora co najmniej jeden raz w miesiącu.

Pytanie: prosimy o określenie dotychczasowej minimalnej ilości etatów na stanowisku konserwatora potrzebnych do obsługi wszystkich Państwa nieruchomości w ww. kryteriów.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż pozostawia kwestie obsady etatów na stanowiskach konserwatorów do uznania Wykonawcy.

15. W części VIII, pkt. 4, B jest napisane:

Posiadanie lub dysponowanie osobami posiadającymi niezbędne doświadczenie i kwalifikacje zawodowe przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji w zakresie przypisanym umową:

Dla zadania nr 1 – Wykonawca powinien dysponować co najmniej konserwatorami /serwisantami, posiadającymi:

- a. co najmniej jedna osoba posiadająca kwalifikacje dozоровe i eksploatacyjne w zakresie grup G1,
- b. co najmniej jedna osoba posiadająca kwalifikacje dozоровe i eksploatacyjne w zakresie grup G2,
- c. co najmniej jedna osoba posiadająca kwalifikacje dozоровe i eksploatacyjne w zakresie grup G3,

Pytanie: Prosimy o podanie akceptowalnych minimalnych kryteriów dot. uprawnień i certyfikatów dla pracownika fizycznego na stanowisku konserwatora. Czy uprawnienia SEP GR1, E (eksploatacja do 1kV) będzie wystarczająca?

Jednocześnie informujemy, że osoba oddelegowana jako Koordynator Projektu dla Państwa będzie posiadała ww. wymagane uprawnienia.

ODPOWIEDŹ

Zamawiający wyjaśnia, iż pracownik fizyczny na stanowisku konserwatora nie musi posiadać uprawnień E i D SEP. Wymaga się, aby wykonawca dysponował kadrą posiadającą uprawnienia określone w zapytaniu ofertowym.

Z poważaniem

Marzena Krajewska

Główny Specjalista

tel. +48 22 850 91 85

tel. kom. +48 603 978 479