

Nowa Ruda, dnia 9 listopada 2015 r

Gmina Miejska Nowa Ruda
ul. Rynek 1
57-400 Nowa Ruda

Nr sprawy: MK.271.5.2015JK

do wszystkich zainteresowanych

Dotyczy: przetargu nieograniczonego na zadanie pn. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda

Na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U z 2013 r., poz. 907 ze zm.) Zamawiający udziela odpowiedzi na złożone pytania dotyczące zapisów podanych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Wyjaśnienia Zamawiającego zostaną zamieszczone na stronie internetowej <http://www.nowaruda.biuletyn.net/>

- 1. Zgodnie z SIWZ, wykonawca ma zapewnić: "Utrzymanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi". Prosimy o przekazanie pełnego wykazu urządzeń przeciwpożarowych.**

Odpowiedź: Zamawiający przedstawia wykaz urządzeń przeciwpożarowych i sprzętu gaśniczego znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda:

- kotłownie: ul. Zaulek nr 7-9 (gaśnica 12 kg ABC), Rynek nr 18a (gaśnica 12 kg BCE), ul. Świdnicka nr 22 (gaśnica 12 kg BCE), ul. Akacyjowa nr 13 (dwie gaśnice 2-4 kg ABC);
- ul. Kłodzka nr 31 – budynek wyposażony w 4 hydranty.

- 2. Zgodnie z SIWZ, wykonawca ma zapewnić: "Obsługę i utrzymanie hydroforni, szamb, zbiorników bezodpływowych i innych urządzeń służących funkcjonowaniu nieruchomości." Prosimy o przekazanie pełnego wykazu urządzeń wskazanych w tym punkcie. Dodatkowo prosimy o informację o średniorocznej ilości nieczystości do odbioru z szamb, z lat ubiegłych oraz planowaną ilość na rok 2016.**

Odpowiedź: Zamawiający podaje wykaz szamb i innych urządzeń, do utrzymania których obowiązany będzie Wykonawca: 10 sztuk szamb zlokalizowanych przy budynkach położonych przy ul. Świdnickiej nr 11, Świdnickiej nr 115, Wł.Reymonta nr 19, Zdrojowisko nr 1, Czarna nr 3, Czarna nr 7, Miedzianka nr 6, Jasna nr 18, Jasna nr 22, Parkowa nr 18 oraz winda mieszcząca się w budynku przy ul. Zaulek nr 7-9. Średnioroczna ilość nieczystości płynnych do odbioru z szamb wynosi 200 m³ i taka ilość przewidziana jest do odbioru w 2016 r.

- 3. Zgodnie z SIWZ, wykonawca ma zapewnić: "Pełną obsługę kotłowni gminnych." Prosimy o przekazanie pełnego wykazu urządzeń kotłowych: kotły, zbiorniki paliwa, węzły, pompy obiegowe, detektory gazu, zbiorniki ciśnieniowe, stacje uzdatniania, etc. Prosimy o uwzględnienie w wykazie informacji czy dane urządzenie objęte jest nadzorem jest nadzorem UDT.**

A. Kotłownia w budynku przy ul. Zaulek 7-9 (gazowa -UDT,ASBIK) Rok produkcji 2000.

Kotły gazowe: Viessmann Paromat – Simplex 130 kW – 2 szt.
Palniki nadmuchowe: Elco Klockner Eko 2.18 T-ZV „DE” – 2 szt.
Ścieżki gazowe: Krom Schroeder CG2RO1 – FT2W – 2 szt.
Sterowniki kotłów: Viessmann Dekamatik M1 oraz Viessmann Dekamatik M2
Sterownik naścienny: Viessmann Dekamatik HK1 – 1 szt.
Naczynie przeponowe: Reflex 800 litrów – 1 szt.
Wymiennik: C.W.U. Dražice 470 litrów – 1 szt. - rok produkcji 2014
Odmulnik: Ter FM5 6,3 litra - 1 szt.
Zawór: 3-drożny z serwomotorem Viessmann SOK 39.OOUi – 1 szt.
Pompa obiegowa C.O.: LFP 40 40POU120A/B – 2 szt.
Pompa mieszająca: Gruntfos UPS 32-25 – 1 szt.
Czujniki zasilania i powrotu: Viessmann - 3 szt.
WWS – 2 szt.
Zasuwy DN 50 z serwomotorami – 2 szt.
ASBIG: moduł alarmowy Gazetex MD-2.Z, detektor gazu Gazetex DEX, sygnalizator dźwiękowy, sygnalizator świetlny, zawór szybkozamykający MAG
Rozdzielnia kotłowni 380V – 1 szt.
Stacja uzdatniania wody: Fleck Europe – 1 szt.
Pompa Cyrkulacyjna: LFP 25Wr60C
Gazomierz Metrix G16
Rejestrator impulsów MacR4

B. Kotłownia w budynku przy ul. Rynek 18A (gazowa -UDT, ASBIK) Rok produkcji 2001.

Kotły gazowe: Viessmann Paromat – Simplex 345 kW – 2 szt.
Palniki nadmuchowe: Weishaupt WG40M/1-A – 2 szt.
Ścieżki gazowe: DVNGS – 2 szt.
Pompy obiegowe C.O.: LFP 50POe120A/B – 2 szt. oraz LFP 32POe80C – 1 szt.
Pompa mieszająca: LFP 40POe120A/B (niesprawna) - 1 szt.
Pompa ładująca C.W.: Gruntfos UPS 32-60F
Pompa cyrkulacyjna: LFP 32PW80C
Sterowniki kotłów: Viessmann KR – 2 szt.
Sterownik naścienny: Viessmann Dekamatik HK4 – 1 szt.
Naczynia przeponowe: Reflex 600 litrów (do C.O.) – 2 szt. oraz Reflex 300 litrów (do C.W.U.)
Wymiennik C.W.U.: Viessmann Vitocell 100V – 2 szt. (w 1 jest uszkodzona węzownica)
Odmulnik: FO-100/OM – 1 szt.
Stacja uzdatniania wody Fleck Europe – 1 szt.
Rozdzielnia elektryczna 380V – 1 szt.
Zawory mieszające z serwomotorem: DN-50 – 2szt. oraz DN-32 – 1 szt.
ASBIG: moduł alarmowy MD-2, moduł alarmowy MD-X.ZA, detektory gazu Gazetex DEX – 2 szt., zawór szybkozamykający MAG – 2 szt.
Gazomierz: Elster G40 – 2 szt.
Rejestratory impulsów: MacR4 – 2 szt.

C. Kotłownia w budynku przy ul.Świdnicka 22 (olejowa). Rok produkcji 1999/2000.

Kocioł olejowy: Chappfe 90kW – 1 szt.
Palnik nadmuchowy: Brötje O-41-3ELN - 1 szt.
Sterownik kotła: Brötje Eurocontrol KM – 1 szt.

Zawór mieszający: DN40 z serwomotorem – 1 szt.
Odmulnik: Ter FO40 – 1 szt.
Naczynie przeponowe: Reflex 140 litrów - 1 szt.
WWS – 1 szt.
Pompa obiegowa C.O.: Grunfos UPS 40-120/2F – 1 szt.
Rozdzielnia kotłowni 380V – 1 szt.
Zbiorniki cylindryczne metalowe na olej opałowy 2 000 litrów – 2 szt.

D. Kotłownia w budynku przy ul.Akacja 13 (olejowa). Rok produkcji 1993/94.

Kocioł olejowy – WUSPMET 60L-Met/KW60A moc: 60 KW rok produkcji: 1993r.
Palnik: R.B.L. Riello 40G10 54-120KW
Pompa: Grundfos UPS32-60 rok produkcji: 1998r.
Naczynie zbiorcze przeponowe – Reflex 60L
Zasobnik C.W. – 120DM²
Regulator pokojowy – Auraton 200S
Sterownik EbV KSP rok produkcji – 1997r.
Tablica rozdzielcza
Zbiorniki metalowe – 2000L – 2 szt.
Zawór bezpieczeństwa ze zwrotnym – 1,2 cala – 6 barów

E. Wymiennikownia c.o. w budynku przy ul. Kłodzka 31

Odmulnik – 10dm³ - rok produkcji 1976 r.
Rozdzielnia elektryczna
Wymiennik ciepła przeciwprądowy – JAD – 2 szt.
Odmulacz siatkowy – 31dm³
Pompy obiegowe: Rundfos:
1. UPS 51-60
2. UPC 40-120
3. UPC 50-120
Naczynia zbiorcze – Reflex:
1. 200L
2. 320L
Ciepłomierz elektroniczny – Kamstrup Multical
Introodmulnik – Termen TerFOM20 – 2001r. - 1,1dm³
Zawór bezpieczeństwa – 1 CAL DUCO – 3 BARY
C.W.
Ciepłomierz – Kamstrup Multical 3
Wymiennik ciepła przeciwprądowy – 1szt.
zasobnik C.W. – Viessmann 750dm³
Pompa ładująca C.W. - Omnigena – ONI 25-40/180
Pompa cyrkulacyjna – LFP 25Por60C
Naczynie zbiorcze przeponowe – Reflex – 250L
Reduktor ciśnienia wody
Zawór bezpieczeństwa SUR – 1 CAL - 6 BARÓW – 2 szt.

- 4. Zgodnie z SIWZ: "Wykonawca zobowiązany będzie do dokonywania przeglądów technicznych budynków, lokali, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa.". Prosimy o przekazanie pełnego wykazy**

wyposażenia technicznego, o którym mowa w niniejszym zapisie.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że wyposażenie techniczne, które podlega rocznym przeglądom technicznym to 10 sztuk szamb zlokalizowanych przy budynkach położonych przy ul. Świdnickiej nr 11, Świdnickiej nr 115, Wł. Reymonta nr 19, Zdrojowisko nr 1, Czarna nr 3, Czarna nr 7, Miedzianka nr 6, Jasna nr 18, Jasna nr 22, Parkowa nr 18 oraz winda mieszcząca się w budynku przy ul. Zaulek nr 7-9.

- 5. Zgodnie z SIWZ, wykonawca ma zapewnić: "Flagowanie w okresie świąt państwowych i lokalnych, zarządzanych budynków – zgodnie z dyspozycją Zamawiającego.". Prosimy o podanie ilości punktów do flagowania, wysokości na jakiej flagi są montowane, oraz informacji kto powinien zapewnić flagi.**

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że istnieje 37 punktów do flagowania, zlokalizowanych na wysokości od 2,20 m do 3,80 m. Zamawiający wymaga flagowania zarządzanych obiektów 7 razy w roku. Dodatkowo mogą wystąpić święta lokalne wymagające flagowania, jednak nie więcej niż 3 w ciągu roku. Zakup flag spoczywa na Zamawiającym.

- 6. Zgodnie z SIWZ: "Wykonawca zapewni całodobową obsługę zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii.". Prosimy o podanie oczekiwanego czasu reakcji dla powyższego zapisu.**

Odpowiedź: Zamawiający wymaga, aby czynności całodobowej obsługi zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii podejmować niezwłocznie, nie później niż do 1 godziny od chwili zgłoszenia przez mieszkańca lub Zamawiającego i wykonać w dniu zgłoszenia awarii. Gotowość do podjęcia czynności ma być codziennie przez 24 godziny na dobę.

- 7. Prosimy o podanie ilości przewodów wentylacyjnych, kominowych i dymowych, zainstalowanych w obiektach objętych niniejszym przetargiem.**

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że w obiektach objętych postępowaniem jest 837 przewodów dymowych i wentylacyjnych.

- 8. Prosimy o informację ile obiektów jest wyposażonych w instalację odgromową.**

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że w instalację odgromową wyposażony jest jeden budynek.

- 9. Prosimy o informację ile budynków powinno zostać poddane kontroli pięcioletniej budowlanej i elektrycznej, w trakcie umowy, tj. 19 miesięcy od jej podpisania.**

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że w trakcie obowiązywania umowy będzie zachodziła konieczność przeprowadzenia przeglądu budowlanego pięcioletniego 53 budynków, a pięcioletni przegląd elektryczny obejmie 103 budynki.

- 10. Prosimy o potwierdzenie, że sposób rozliczania przedstawiony w §9 pkt.3 ppkt.1-2 umowy, obejmuje zarówno prace uwzględnione w rocznym planie remontów, jak i wszystkie pozostałe prace techniczne takie jak: prace awaryjne, konserwacyjne, modernizacyjne, uzupełnianie ubytków, flagowanie, odbiór nieczystości, konieczność najmu sprzętu specjalistycznego, konieczność zlecenia prac specjalistycznych, itp.**

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że koszty związane z flagowaniem budynków ponosi Wykonawca w ramach otrzymywanego wynagrodzenia. Prace uwzględnione w rocznym planie remontów, jak i wszystkie pozostałe prace techniczne takie jak: prace awaryjne, konserwacyjne, modernizacyjne, uzupełnianie ubytków, odbiór nieczystości podlegają rozliczeniu według zapisów §9 pkt.3 ppkt.1-2. Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że koszty najmu sprzętu specjalistycznego, czy też prac specjalistycznych wliczane są do kosztów ponoszonych z tytułu prowadzonych prac remontowych czy też awaryjnych i nie mogą pojawiać się w rozliczeniach, jako odrębne pozycje do zapłaty.

11. Proszę o informację jaka jest liczba lokali mieszkalnych i użytkowych mieszczących się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy? Jaka jest liczba lokali mieszkalnych i użytkowych mieszczących się w budynkach, w których funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa? Jaka jest liczba pomieszczeń przynależnych?

Odpowiedź: Zamawiający przedstawia tabelaryczne zestawienie lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń przynależnych aktualne na dzień sporządzania odpowiedzi na zapytanie. W związku z prowadzoną sprzedażą lokali komunalnych ich ilość może ulec zmianie.

	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Ilość wolnostojących budynków gospodarczych mieszczących komórki i garaże
Budynki komunalne	597	64	65
Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	1560	98	

12. Ile wspólnot mieszkaniowych wchodzi w skład administrowanego zasobu?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że w skład administrowanego zasobu nie wchodzi wspólnoty mieszkaniowe.

13. Proszę o informację na jakie odrębne usługi, świadczone na wskazanych nieruchomościach, posiada Zamawiający podpisane umowy. Do kiedy obowiązują?

Odpowiedź: Zamawiający nie posiada żadnych umów na usługi odrębne, które miałyby być świadczone na nieruchomościach będących przedmiotem postępowania.

14. Proszę o informację, ile w ciągu ostatniego roku prowadzonych było postępowań windykacyjnych.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że w 2015 r. przeprowadzono 70 spraw sądowych o nakaz zapłaty i eksmisję. Dodatkowo średnio w ciągu jednego miesiąca wysyłanych jest ok. 600 upomnień i wezwań do zapłaty, zgodnie z przyjętą instrukcją windykacyjną należności Gminy Miejskiej Nowa Ruda.

15. Ile w ciągu ostatniego roku zostało zawartych na rzecz i w imieniu Zamawiającego umów wskazanych w *Minimalnym zakresie czynności dla zarządzania i administrowania pkt. 1 ppkt. 1,2,3,4,5,6?*

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że w 2015 r. zawartych zostało 149 umów, o których mowa w Minimalnym zakresie czynności dla zarządzania i administrowania ust. 1 pkt. 1,2,3,4,5,6.

16. Proszę o informację, po czyjej stronie leży opracowanie umów?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że Wykonawca opracowuje umowy i przekazuje je do akceptacji Zamawiającego.

17. Ile w ciągu ostatniego roku sporządzono opinii wniosków w sprawie sprzedaży, najmu, dzierżawy nieruchomości (obiektów, lokali, gruntów)?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że w 2015 r. sporządzono 103 opinii do wniosków w sprawie sprzedaży, najmu, dzierżawy nieruchomości (obiektów, lokali, gruntów).

18. Ile w ciągu ostatniego roku podejmowanych było czynności w sprawach o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy oraz innych tytułów i bezumownego używania?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że w 2015 r. przeprowadzono 70 spraw sądowych o nakaz zapłaty i eksmisję. Dodatkowo średnio w ciągu jednego miesiąca wysyłanych jest ok. 600 upomnień i wezwań do zapłaty, zgodnie z przyjętą instrukcją windykacyjną należności Gminy Miejskiej Nowa Ruda.

19. Ile w ciągu ostatniego roku organizowanych i przeprowadzanych było przetargów i rokowań na najem lokali użytkowych, mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że w 2015 r. zorganizowano 12 przetargów i rokowań na najem lokali użytkowych, mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych.

20. Ile w ciągu ostatniego roku prowadzonych było spraw związanych z roszczeniami najemców o odszkodowania za szkody wynikłe z tytułu wad technicznych obiektów i instalacji wewnętrznych, wypadki spowodowane wadami technicznymi bądź zaniedbaniami wynajmującego?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że w 2015 r. były prowadzone 93 sprawy związane z roszczeniami najemców o odszkodowania.

21. Jak często zdarza się samowolne wycinanie drzew i krzewów?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że w ciągu roku zdarzają się 3-4 przypadki podejmowania prób samowolnych wycinań drzew i krzewów.

22. Jaki zakres informacji należy przedstawić Zamawiającemu w sprawie udzielanych ulg przedsiębiorcom?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że w celu sporządzania sprawozdań z udzielania przedsiębiorcom pomocy de minimis, Wykonawca obowiązany będzie do przekazywania

następujących informacji:

- kwotach należności pieniężnych odroczonej w całości lub w części;
- kwotach należności rozłożonych na raty w całości lub w części;
- kwotach należności umorzonych w całości lub w części.

Powyższe informacje powinny być przedstawiane ze wskazaniem podmiotu, którego dotyczą wraz ze wskazaniem kwot należności głównej i należnych odsetek.

23. Po czyjej stronie leży zapewnienie magazynu, w którym przechowywane są przedmioty z komisyjnych otwarć lokali komunalnych (*Minimalnym zakresie czynności dla zarządzania i administrowania pkt. 41*)? Ile magazynów należy zapewnić?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że pomieszczenia na magazyny zapewnia Wykonawca we własnym zakresie i to on również pokrywa koszty związane z ich najem i utrzymaniem. Zamawiający wymaga, aby w dniu zawarcia umowy Wykonawca dysponował co najmniej jednym pomieszczeniem magazynowym zlokalizowanym na terenie Gminy Miejskiej Nowa Ruda o minimalnej powierzchni 30 m kw. W trakcie obowiązywania umowy Wykonawca obowiązany będzie dysponować taką ilością magazynów, aby mogły być przechowywane wszystkie przedmioty z komisyjnych otwarć lokali.

24. Kto pokrywa koszty prowadzenia windykacji (przedsądowej i sądowej) należności Zamawiającego?

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że koszty postępowania sądowego w sprawie windykacji należności, tj. opłatę sądową ponosi Zamawiający. Natomiast koszty zastępstwa procesowego oraz pozostałe koszty prowadzenia windykacji przedsądowej i sądowej obciążają Wykonawcę.

25. Proszę o podanie powierzchni metrażowej części wspólnych budynków przeznaczonych do utrzymania czystości. W obecnym kształcie SIWZ zawiera dane odnośnie łącznego metrażu zawierającego w sobie lokale mieszkalne i części wspólne co umożliwia rzetelne skalkulowanie kosztów prac utrzymania porządku, które będą wykonywane zgodnie z zapisami SIWZ na częściach wspólnych budynków.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że powierzchnia części wspólnych budynków tj. klatek schodowych i korytarzy, które Wykonawca ma obowiązek utrzymywać w czystości wynosi 5555,16 m kw.

26. Proszę o podanie ilości budynków: a) stanowiących całkowitą własność Gminy b) w których funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że postępowanie przetargowe obejmuje 103 budynki stanowiące w całości własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda. Ponadto lokale komunalne mieszczą się również 341 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

27. Proszę o podanie konkretnej częstotliwości koszenia trawy lub podanie liczby koszeń realizowanych w poprzednim roku. W obecnym brzmieniu SIWZ jest nieprecyzyjne w tym zakresie i stanowi, iż częstotliwość ta będzie uzgadniana z Zamawiającym, a liczba zabiegów koszenia jest istotnym czynnikiem kosztotwórczym dla Wykonawcy.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że 2015 r. koszenie trawy odbywało się 4 razy w związku z suszą. Niemniej jednak Zamawiający wyjaśnia, że częstotliwość koszenia może być większa,

gdyż jest ona uzależniona od panujących warunków pogodowych.

28. Jaka jest częstotliwość zmiatania i mycia klatek schodowych w budynkach mieszkalnych powyżej 4 lokali mieszkalnych? SIWZ w obecnym kształcie zawiera jedynie informację o częstotliwości zmiatania i mycia klatek schodowych w budynkach do 4 lokali mieszkalnych.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że istniejący zapis w SIWZ jest błędny i zostanie zmieniony. We wszystkich budynkach komunalnych, bez względu na liczbę lokali mieszkalnych, zmiatanie i mycie klatek schodowych na się odbywać jeden raz w tygodniu.

29. Jak kształtowała się dotychczas ilość prac w zakresie wycinki i nasadzeń uzupełniających drzew i krzewów? SIWZ nie zawiera precyzyjnych lub chociażby orientacyjnych ilości w tym zakresie co utrudnia Wykonawcy dokonanie kosztorysu w tym zakresie.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że w 2015 r. usunięto 38 sztuk drzew oraz dokonano 20 nasadzeń.

NACZELNIK
URZĘDNIKI MIENIA KOMUNALNEGO
Joanna Kolodziej
Joanna Kolodziej