

### Odpowiedź na pytania oraz modyfikacja SWZ

**dotyczy: postępowania nr DZP.26.82.2024 na sporządzanie dokumentacji w zakresie samodzielności dla łącznie nie mniej niż 600 lokali mieszkalnych/użytkowych, maksymalnie dla 1150 lokali zlokalizowanych w budynkach zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich**

W związku z pytaniem Wykonawcy, które wpłynęło 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 2023 r. poz. 1605 ze zm.), udziela odpowiedzi na zadane pytanie:

#### Pytania:

1. Szanowni Państwo, Zamawiający jako termin realizacji zadania cząstkowego /do 100 lokali/ podał 7 dni. W opinii oferenta jest to termin nierealny do wykonania /pomiar lokali, potencjalne trudności związane z dostępnością, opracowanie dokumentacji/. W związku z powyższym prosimy Zamawiającego o zmianę terminu realizacji zadania cząstkowego na min. 45 dni,
2. Dzień dobry, Zapytanie do SIWZ- □ VII Informacje o warunkach udziału w postępowaniu, pkt 1.4 b) Zamawiający wskazuje warunek dotyczących osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia: „ a) warunki dotyczące osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia: Zamawiający uzna za spełniony warunek w przypadku, gdy wykonawca wykaże, że dysponuje i skieruje do realizacji zamówienia osoby: – Wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia – min. 1 osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami i/lub projektowania o specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń, wraz z ważnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.,,  
Pytanie 1: Czy Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże min., 1 osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń?
3. W dokumencie 0. SWZ 82-2024.doc w rozdziale VII p Informacja o warunkach udziału w postępowaniu pkt 1.4 b) warunki dotyczące osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia: Wskazano:  
”  
Zamawiający uzna za spełniony warunek w przypadku, gdy wykonawca wykaże, że dysponuje i skieruje do realizacji zamówienia osoby:  
– Wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia – min. 1 osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami i/lub projektowania o specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń, wraz z ważnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. „  
Wnoszę o poszerzenie zapisu o osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.
4. W dokumencie Załącznik nr 5 - Projekt umowy zaświadczenia o samodzielności uwagi DWP 12.4.2024 (2).docx , projektowana umowa nie przewiduje maksymalnej wielkości lokalu.  
Lokal może mieć 20 m2 jak i wielkość lokalu można liczyć w tysiącach m2. Brak wstawienia maksymalnej wielkości lokalu przenosi ryzyko na Wykonawcę co do realizacji zamówienia oraz zaburza równość stron umowy,  
Wnoszę o wprowadzenie do projektowanej umowy zapisu o maksymalnej wielkości lokalu do 100 m2 , a zwiększenie wielkości lokalu ponad wartość maksymalną opatrzyć zapisem zwiększenia proporcjonalności wynagrodzenia za zrealizowane zamówienie.

## **Odpowiedzi:**

Ad.1

Zamawiający przewiduje wykonania pojedynczego zlecenia – zawierającego do 100 lokali – w terminie do 7 dni kalendarzowych.

Usługi w analogicznym zakresie były świadczone na rzecz ZLM w ubiegłych latach. Wykonawcy wywiązywali się terminowo.

Ponadto, należy zauważyć, iż zgodnie z § 5 ust. 2 projektu umowy:

„[...]

2. *Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadaną dokumentację dotyczącą lokali stanowiących przedmiot zlecenia zawierającą:*

- a) *aktualny rzut lokalu, lub w przypadku jego braku szkic lokalu sporządzony przez administratora nieruchomości, obejmujący jego otoczenie na danej kondygnacji budynku, w tym klatkę schodową tej kondygnacji bądź przynajmniej tę jej część, która zawiera wejście do lokalu; rzut/skic opatrzone pieczęcią i podpisem administratora,*
- b) *aktualny rzut pomieszczenia przynależnego, lub w przypadku jego braku szkic sporządzony przez administratora nieruchomości, jeśli sprzedaż prowadzona jest z pomieszczeniami przynależnymi; rzut/skic opatrzone pieczęcią i podpisem administratora,*
- c) *mapkę Interdit nieruchomości, w której usytuowany jest lokal z zaznaczonym umiejscowieniem lokalu w budynku; mapka opatrzone pieczęcią i podpisem administratora,*
- d) *arkusz kontrolny nieruchomości, jako dokument pomocniczy.*

[...]”, przy czym w przypadkach wskazanych w projekcie umowy, np. działania osób trzecich uniemożliwiających lub utrudniających realizację umowy, dopuszcza się możliwość przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy o czas niezbędny do zakończenia wykonania przedmiotu umowy w sposób należyty, nie dłużej jednak niż okres trwania tych okoliczności.

Ad.2 i Ad.3

Zamawiający uzna za spełniony warunek wskazany w pkt 1.4 lit. b) SWZ, jeżeli Wykonawca wykaże min. 1 osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Ad.4

Przedmiotem postępowania jest sporządzanie dokumentacji w zakresie samodzielności lokali mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych w budynkach zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi.

Zamawiający przewiduje dokonywać rozliczeń z Wykonawcą za realizację przedmiotu umowy na zasadach określonych w projekcie umowy – w oparciu o wskazaną w ofercie stawkę ryczałtową za sporządzenie dokumentacji 1 lokalu.

Wykonawca w cenie wykonania 1 dokumentacji powinien uwzględnić wszystkie czynniki mające wpływ na koszt wytworzenia przedmiotu Zamówienia, w tym zróżnicowanie trudności wynikające np. ze zróżnicowania powierzchni lokali.

Wskazać należy także że dokumentację należy sporządzić w zakresie niezbędnym do złożenia kompletnego wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali, przy czym

zgodnie z § 5 ust. 2 projektu umowy:

„[...]

2. *Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadaną dokumentację dotyczącą lokali stanowiących przedmiot zlecenia zawierającą:*

- e) *aktualny rzut lokalu, lub w przypadku jego braku szkic lokalu sporządzony przez administratora nieruchomości, obejmujący jego otoczenie na danej kondygnacji budynku, w tym klatkę schodową tej kondygnacji bądź przynajmniej tę jej część, która zawiera wejście do lokalu; rzut/skic opatrzone pieczęcią i podpisem administratora,*

- f) aktualny rzut pomieszczenia przynależnego, lub w przypadku jego braku szkic sporządzony przez administratora nieruchomości, jeśli sprzedaż prowadzona jest z pomieszczeniami przynależnymi; rzut/szkic opatrzony pieczęcią i podpisem administratora,
- g) mapkę Interdit nieruchomości, w której usytuowany jest lokal z zaznaczonym umiejscowieniem lokalu w budynku; mapka opatrzona pieczęcią i podpisem administratora,
- h) arkusz kontrolny nieruchomości, jako dokument pomocniczy.  
[...]"

Zamawiający, działając na podstawie art. 286 ust. 1, ust. 5 i ust. 7 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), z uwagi na otrzymanie zapytań do niniejszego postępowania, dokonuje modyfikacji SWZ w zakresie zmiany terminu składania, otwarcia ofert, terminu związania ofertą oraz warunków udziału w postępowaniu:

Zmianie ulega w SWZ rozdziale VII pkt 1.4. lit. b) i otrzymuje następujące brzmienie:

- b) warunki dotyczące osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia:  
Zamawiający uzna za spełniony warunek w przypadku, gdy wykonawca wykaże, że dysponuje i skieruje do realizacji zamówienia osoby:
  - **Wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia – min. 1 osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami i/lub projektowania o specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń lub osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wraz z ważnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.**  
Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 4 do SWZ.

#### **Przed zmianą było:**

Termin składania ofert upływa w dniu 30.04.2024 r. o godz. 11:00.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 30.04.2024 r. o godz. 11:10 przy użyciu Platformy.

Wykonawca jest związany ofertą do dnia 29.05.2024 r.

#### **Po zmianie jest:**

Termin składania ofert upływa w dniu 02.05.2024 r. o godz. 11:00.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 02.05.2024 r. o godz. 11:10 przy użyciu Platformy.

Wykonawca jest związany ofertą do dnia 31.05.2024 r.

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

Załączniki:

- ogłoszenie o zmianie ogłoszenia o zamówieniu

**Kierownik  
Wydziału Zamówień Publicznych**

**Jarosław Gąsiorek**