



Zamawiający:

ZARZĄD LOKALI MIEJSKICH

Adres: al. Tadeusza Kościuszki 47; 90-514 Łódź

ODPOWIEDŹ NA PYTANIA DO SWZ

dotyczy: postępowania nr DZP.26.1.183.2021 na opracowanie dokumentacji technicznych dla budynków administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi w podziale na 9 części

Zamawiający: Zarząd Lokali Miejskich – działając na podstawie art. 284 ust. 2 i ust. 6 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.) udziela odpowiedzi na pytania Wykonawcy, które wpłynęły w dniu 20.09.2021 r. w formie elektronicznej.

Pytania:

Pytania do części 1 - „Karpia 19”:

1. W załączniku nr 5 - projekt umowy dla części nr 1 - 2 w paragrafie 3 ust. 7 będą podane dane administratorów odpowiedzialnych za udostępnienie dokumentacji oraz nieruchomości i wszelkich pomieszczeń. W jakim terminie zostanie udostępniona dokumentacja oraz nieruchomość i wszelkie pomieszczenia ?
2. Jaką dokumentację archiwalną dla budynku posiada Zamawiający ?
3. Ile jest lokali w budynku, w tym ile zamieszkałych a ile pustostanów ?
4. W OPZ szczegółowo opisano co wchodzi w zakres inwentaryzacji i ekspertyzy. Jednak nie jest wymagane sporządzenie planu sytuacyjnego na aktualnej mapie lokalizacyjnej lub projektowej. Proszę potwierdzić że Zamawiający nie wymaga przygotowywania planu sytuacyjnego lub projektu zagospodarowania terenu? A jeśli wymaga to czy Zamawiający dostarczy odpowiednie podkłady mapowe czy też leży to po stronie Wykonawcy ?

Pytania do części 2 - „Pokładowa 8”:

5. Jaką dokumentację archiwalną dla budynku posiada Zamawiający ?
6. Ile jest lokali w budynku, w tym ile zamieszkałych a ile pustostanów ?
7. W OPZ szczegółowo opisano co wchodzi w zakres inwentaryzacji i ekspertyzy. Jednak nie jest wymagane sporządzenie planu sytuacyjnego na aktualnej mapie lokalizacyjnej lub projektowej. Proszę potwierdzić że Zamawiający nie wymaga przygotowywania planu sytuacyjnego lub projektu zagospodarowania terenu? A jeśli wymaga to czy Zamawiający dostarczy odpowiednie podkłady mapowe czy też leży to po stronie Wykonawcy ?
8. W załączniku nr 5 - projekt umowy dla części nr 1 - 2 w paragrafie 3 ust. 7 będą podane dane administratorów odpowiedzialnych za udostępnienie dokumentacji oraz nieruchomości i wszelkich pomieszczeń. W jakim terminie zostanie udostępniona dokumentacja oraz nieruchomość i wszelkie pomieszczenia ?

Pytania do części 3 - „Żeromskiego 44”:

9. Jaką dokumentację archiwalną dla budynku frontowego posiada Zamawiający ?
10. W załączniku nr 5 - projekt umowy dla części nr 3 - 9 w paragrafie 3 ust. 7 będą podane dane administratorów odpowiedzialnych za udostępnienie dokumentacji oraz nieruchomości i wszelkich pomieszczeń. W jakim terminie zostanie udostępniona dokumentacja oraz nieruchomość i wszelkie pomieszczenia ?
11. Jaki jest sposób ogrzewania lokalu nr 4 (piec na paliwo stałe, piec na paliwo gazowe, ogrzewanie elektryczne)?
12. Czy Zamawiający może udostępnić kopię aktualnych opinii kominiarskich dla wszystkich lokali zlokalizowanych w pionie lokalu nr 4 oraz kopię opinii kominiarskiej nr 1018/1 z dnia 23.10.2020r. o której mowa w postanowieniu PINB nr 695/2021 z dnia 18.08.2021 r.?

13. W OPZ jest zapis: "Inwentaryzacja Konstrukcyjno-Budowlana do celów projektowych obejmuje cały budynek frontowy w tym m.in.: ...".

Czy Zamawiający wymaga wykonania inwentaryzacji całego budynku frontowego, a nie tylko w zakresie niezbędnym do późniejszego zaprojektowania dobudowy brakujących przewodów kominowych, tj. wykonania inwentaryzacji budynku ograniczonej w zasadzie do lokali, konstrukcji dachu i dachu w pionie lokalu nr 4?

14. Ile jest lokali w budynku frontowym, w tym ile zamieszkałych a ile pustostanów ?

15. W OPZ w opisie przedmiotu zamówienia jest zapis: „Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę możliwości podłączenia lokalu do istniejących w budynku przewodów kominowych z uwzględnieniem obowiązujących norm, a w przypadku ich braku, winna zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (projekt techniczny dobudowy brakujących przewodów kominowych).”

Natomiast podane dalej w tekście OPZ wyszczególnienia pod tytułami:

„Ekspertyza budowlano-konstrukcyjna obejmuje m.in.:" oraz

„Minimalny zakres ekspertyzy:"

mają niewspółmiernie szeroki zakres w stosunku do tematu „**Ekspertyza budowlano-konstrukcyjna dotycząca stanu technicznego przewodów kominowych w lokalu nr 4**". Bezcelowe wydaje się wykonywanie:

1. opisu i analizy stanu technicznego poszczególnych elementów budynku oraz określenie rodzaju i stopnia zużycia,
2. obliczeń statycznych sprawdzających wytrzymałość i nośność elementów konstrukcji budynku,
3. analizy i oceny przyczyn powstania uszkodzeń.

Jak również bezcelowe wydaje się podawanie w odniesieniu do całego budynku, zaleceń koniecznych zabezpieczeń, napraw, wzmocnień, osuszeń, odgrzybień, wyłączenia z eksploatacji, przeznaczenia do rozbiórki, sposobu postępowania w stosunku do elementów konstrukcyjnych znajdujących się w złym (słabym) stanie technicznym.

Jaki ma być zakres ekspertyzy technicznej (budowlano-konstrukcyjnej)?

Pytania do części 4 - „Tymienieckiego 14”:

16. Jakie dokumentacje archiwalne dla budynku posiada Zamawiający ?
17. W załączniku nr 5 - projekt umowy dla części nr 3 - 9 w paragrafie 3 ust. 7 będą podane dane administratorów odpowiedzialnych za udostępnienie dokumentacji oraz nieruchomości i wszelkich pomieszczeń. W jakim terminie zostanie udostępniona dokumentacja oraz nieruchomość i wszelkie pomieszczenia ?
18. Jaki jest sposób ogrzewania lokali nr 9 i 21 (piec na paliwo stałe, piec na paliwo gazowe, ogrzewanie elektryczne) ?
19. Czy Zamawiający może udostępnić kopię opinii kominiarskiej 24/21 z dnia 05.03.2021r. o której mowa w OPZ ?
20. Czy Zamawiający może udostępnić wytyczne Woj. Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi (pismo o którym mowa w OPZ) ?
21. Czy Zamawiający wymaga wykonania inwentaryzacji całego budynku frontowego, a nie tylko w zakresie niezbędnym do późniejszego zaprojektowania dobudowy brakujących przewodów kominowych, tj. wykonania inwentaryzacji budynku ograniczonej w zasadzie do lokali, konstrukcji dachu i dachu w pionie lokali nr 9 i 21 ?
22. Ile jest lokali w budynku, w tym ile zamieszkałych a ile pustostanów ?

Pytania do części 5 - „Wólczańska 41”:

23. Jakie dokumentacje archiwalne dla budynku posiada Zamawiający ?
24. W załączniku nr 5 - projekt umowy dla części nr 3 - 9 w paragrafie 3 ust. 7 będą podane dane administratorów odpowiedzialnych za udostępnienie dokumentacji oraz nieruchomości i wszelkich pomieszczeń. W jakim terminie zostanie udostępniona dokumentacja oraz nieruchomość i wszelkie pomieszczenia ?
25. Jaki jest sposób ogrzewania lokalu nr 14 (piec na paliwo stałe, piec na paliwo gazowe, ogrzewanie elektryczne)?

26. Czy Zamawiający może udostępnić kopię opinii kominiarskich nr 156/21 z dnia 10.02.2021 r. oraz kopię opinii kominiarskiej nr 188/2021 z dnia 28.05.2021r. o których mowa w postanowieniu PINB nr 651/2021 z dnia 10.08.2021 r.?
27. Czy Zamawiający wymaga wykonania inwentaryzacji całego budynku, a nie tylko w zakresie niezbędnym do późniejszego zaprojektowania dobudowy brakujących przewodów kominowych, tj. wykonania inwentaryzacji budynku ograniczonej w zasadzie do lokali, konstrukcji dachu i dachu w pionie lokalu nr 14?
28. Ile jest lokali w budynku frontowym, w tym ile zamieszkałych a ile pustostanów ?
29. W OPZ w opisie przedmiotu zamówienia jest zapis: „Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę możliwości podłączenia lokalu do istniejących w budynku przewodów kominowych z uwzględnieniem obowiązujących norm, a w przypadku ich braku, winna zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (projekt techniczny dobudowy brakujących przewodów kominowych).”

Natomiast podane dalej w tekście OPZ wyszczególnienia pod tytułami:

„Ekspertyza budowlano-konstrukcyjna obejmuje m.in.:" oraz

„Minimalny zakres ekspertyzy:"

mają niewspółmiernie szeroki zakres w stosunku do tematu „**Ekspertyza budowlano-konstrukcyjna dotycząca stanu technicznego przewodów kominowych w lokalu mieszkalnym nr 14**”. Bezcelowe wydaje się wykonywanie:

1. opisu i analizy stanu technicznego poszczególnych elementów budynku oraz określenie rodzaju i stopnia zużycia,
2. obliczeń statycznych sprawdzających wytrzymałość i nośność elementów konstrukcji budynku,
3. analizy i oceny przyczyn powstania uszkodzeń.

Jak również bezcelowe wydaje się podawanie w odniesieniu do całego budynku, zaleceń koniecznych zabezpieczeń, napraw, wzmocnień, osuszeń, odgrzybień, wyłączenia z eksploatacji, przeznaczenia do rozbiórki, sposobu postępowania w stosunku do elementów konstrukcyjnych znajdujących się w złym (słabym) stanie technicznym.

Jaki ma być zakres ekspertyzy technicznej (budowlano-konstrukcyjnej)?

Pytania do części 6 - „Przełęcz 10”:

30. Jakie dokumentacje archiwalne dla budynku posiada Zamawiający ?
31. W załączniku nr 5 - projekt umowy dla części nr 3 - 9 w paragrafie 3 ust. 7 będą podane dane administratorów odpowiedzialnych za udostępnienie dokumentacji oraz nieruchomości i wszelkich pomieszczeń. W jakim terminie zostanie udostępniona dokumentacja oraz nieruchomość i wszelkie pomieszczenia ?
32. Ile jest lokali w budynku, w tym ile zamieszkałych a ile pustostanów ?

Pytania do części 9 - „Konstantynowska 96”:

33. Jakie dokumentacje archiwalne dla budynku posiada Zamawiający ?
34. W załączniku nr 5 - projekt umowy dla części nr 3 - 9 w paragrafie 3 ust. 7 będą podane dane administratorów odpowiedzialnych za udostępnienie dokumentacji oraz nieruchomości i wszelkich pomieszczeń. W jakim terminie zostanie udostępniona dokumentacja oraz nieruchomość i wszelkie pomieszczenia ?
35. Ile jest lokali w budynku, w tym ile zamieszkałych a ile pustostanów ?

Odpowiedzi:

Odpowiedź do części 1 - „Karpia 19”:

1. Miejski Administrator Nieruchomości [MAN] udostępni posiadaną dokumentację wymienioną w paragrafie 3 ust. 7 projektu umowy, w umówionym terminie – będzie do wglądu w siedzibie RON. Budynek ze wszystkimi pomieszczeniami zostanie udostępniony w umówionym terminie. MAN wywiesi stosowne ogłoszenie na terenie nieruchomości.

2. Zamawiający rozumie, że wykonawca ma na myśli nieaktualną dokumentację projektową. Zamawiający nie posiada archiwalnej dokumentacji projektowej.
3. Zamieszkałe - 16, wolne 9.
4. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia planu sytuacyjnego. Dopuszczamy możliwość sporządzania planu sytuacyjnego na wydrukach np. ze strony GEO-INFO (nie wymagamy zakupu map do celów projektowych).

Odpowiedź do części 2 - „Pokładowa 8”:

5. Zamawiający jest w posiadaniu orzeczenia o stanie technicznym budynku z 1997 r. w wersji papierowej.
6. Zamieszkałe - 3, wolny – 1
7. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia planu sytuacyjnego. Dopuszczamy możliwość sporządzania planu sytuacyjnego na wydrukach np. ze strony GEO-INFO (nie wymagamy zakupu map do celów projektowych).
8. Miejski Administrator Nieruchomości [MAN] udostępni posiadaną dokumentację wymienioną w paragrafie 3 ust. 7 projektu umowy, w umówionym terminie – będzie do wglądu w siedzibie RON. Budynek ze wszystkimi pomieszczeniami zostanie udostępniony w umówionym terminie. MAN wywiesi stosowne ogłoszenie na terenie nieruchomości.

Odpowiedź do części 3 - „Żeromskiego 44”:

9. Zamawiający rozumie, że wykonawca ma na myśli nieaktualną dokumentację projektową. Zamawiający nie posiada archiwalnej dokumentacji projektowej.
10. Miejski Administrator Nieruchomości [MAN] udostępni posiadaną dokumentację wymienioną w paragrafie 3 ust. 7 projektu umowy. w umówionym terminie – będzie do wglądu w siedzibie RON. Budynek ze wszystkimi pomieszczeniami zostanie udostępniony w umówionym terminie. MAN wywiesi stosowne ogłoszenie na terenie nieruchomości.
11. Pierwotnie było to ogrzewanie węglowe - paliwo stałe.
12. Zamawiający udostępni w załączeniu opinie kominiarskie.
13. Zamawiający wymaga opracowania Inwentaryzacji konstrukcyjno-budowlanej do celów projektowych całego budynku frontowego.
14. Lokali mieszkalnych – 14 w tym 2 lokale wolne, lokale użytkowe – 3 w tym 1 wolny.
15. Zamawiający wymaga wykonania „Ekspertyzy technicznej (w ograniczonym zakresie), która zawierać będzie analizę możliwości podłączenia lokalu do istniejących w budynku przewodów kominowych z uwzględnieniem obowiązujących norm, a w przypadku ich braku, winna zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (projekt techniczny do budowy brakujących przewodów kominowych).”
Dalszy opis w OPZ odnosi się do wymagań dotyczących wykonania ekspertyzy techniczno - budowlanej „kompleksowej” – obejmującej cały obiekt a nie jedynie wybrane zagadnienie. W tym przypadku nie jest to wymagane w związku z czym w ekspertyzie i projekcie technicznym należy odnieść się do zakresu niezbędnego związanego z lokalem nr 4 (za wyjątkiem inwentaryzacji K-B – dotyczy całego obiektu).

Odpowiedź do części 4 - „Tymienieckiego 14”:

16. Zamawiający nie posiada dokumentacji archiwalnej. Zamawiający rozumie, że wykonawca ma na myśli nieaktualną dokumentację projektową. Zamawiający nie posiada archiwalnej dokumentacji projektowej.
17. Miejski Administrator Nieruchomości [MAN] udostępni posiadaną dokumentację wymienioną w paragrafie 3 ust. 7 projektu umowy, w umówionym terminie – będzie do wglądu w siedzibie RON. Budynek ze wszystkimi pomieszczeniami zostanie udostępniony w umówionym terminie. MAN wywiesi stosowne ogłoszenie na terenie nieruchomości.
18. Pierwotnie było to ogrzewanie węglowe - paliwo stałe.
19. Zamawiający udostępni w załączeniu posiadane opinie kominiarskie.
20. Zamawiający udostępni w załączeniu wytyczne ŁWKZ.
21. Zamawiający wymaga wykonania Inwentaryzacji całego obiektu – budynek frontowy.
22. Brak lokali użytkowych, 24 lokale mieszkalne w tym 3 lokale wolne.

Odpowiedź do części 5 - „Wólczańska 41”:

23. Zamawiający nie posiada dokumentacji archiwalnej. Zamawiający rozumie, że wykonawca ma na myśli nieaktualną dokumentację projektową. Zamawiający nie posiada archiwalnej dokumentacji projektowej.
24. Miejski Administrator Nieruchomości [MAN] udostępni posiadaną dokumentację wymienioną w paragrafie 3 ust. 7 projektu umowy w umówionym terminie – będzie do wglądu w siedzibie RON. Budynek stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej w związku z czym MAN w porozumieniu z Zarządcą nieruchomości wspólnej ustali termin i miejsce udostępnienia dokumentacji posiadanej przez WM. Dotyczy to również udostępnienia części wspólnych.
25. Ogrzewanie piecowe – węglowe.
26. Zamawiający udostępni w załączeniu opinie kominiarskie.
27. Zamawiający wymaga wykonania inwentaryzacji konstrukcyjno - budowlanej w zakresie niezbędnym do wykonania prac projektowych.
28. W budynku jest 29 lokali mieszkalnych w tym 15 lokali Wyodrębnionych (wykupionych), 4 wolne lokale gminne.
29. Zamawiający wymaga wykonania „Ekspertyzy technicznej (w ograniczonym zakresie), która zawierać będzie analizę możliwości podłączenia lokalu do istniejących w budynku przewodów kominowych z uwzględnieniem obowiązujących norm, a w przypadku ich braku, winna zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (projekt techniczny dobudowy brakujących przewodów kominowych).”

Dalszy opis w OPZ odnosi się do wymagań dotyczących wykonania ekspertyzy techniczno - budowlanej „kompleksowej” – obejmującej cały obiekt a nie jedynie wybrane zagadnienie. W tym przypadku nie jest to wymagane.

Odpowiedź do części 6 - „Przełęcz 10”:

30. Zamawiający udostępni posiadaną dokumentację techniczną (Ekspertyza, projekt budowlany, projekt wykonawczy).
31. Posiadaną dokumentację udostępni Wydział Utrzymania Technicznego Obiektów [UTO] w uzgodnionym terminie. Budynek ze wszystkimi pomieszczeniami zostanie udostępniony w umówionym terminie. MAN wywiesi stosowne ogłoszenie na terenie nieruchomości.
32. W budynku jest 6 lokali mieszkalnych w tym 1 wolny, nie ma lokali użytkowych.

Odpowiedź do części 9 - „Konstantynowska 96”:

33. Zamawiający rozumie, że wykonawca ma na myśli nieaktualną dokumentację projektową. Zamawiający nie posiada archiwalnej dokumentacji projektowej.
34. Miejski Administrator Nieruchomości [MAN] udostępni posiadaną dokumentację wymienioną w paragrafie 3 ust. 7 projektu umowy, w umówionym terminie – będzie do wglądu w siedzibie RON. Budynek ze wszystkimi pomieszczeniami zostanie udostępniony w umówionym terminie. MAN wywiesi stosowne ogłoszenie na terenie nieruchomości.
35. Zamieszkałe - 6, wolne – 2.

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

Odpowiedź na powyższe pytanie nie powoduje zmiany terminu składania i otwarcia ofert, który pozostaje bez zmian.

**Kierownik
Wydziału Zamówień Publicznych**

Jarosław Gąsiorek