

Znak sprawy: DOA.200.1.2020.5

WSZYSCY WYKONAWCY

2020-27626



**Dotyczy: Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji budynku użytkowego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Ognik 20 ABC w Poznaniu**

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2019 poz. 1843, dalej „Ustawa”), informuje, iż w związku z toczącym się postępowaniem prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na **Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji budynku użytkowego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Ognik 20 ABC w Poznaniu**, wpłynęły od Wykonawców zapytania do SIWZ o następującej treści:

**Pytanie 1**

Czy w zakresie zadania Wykonawca ma uwzględnić wykonanie projektu aranżacji wnętrza? Jeśli tak, to proszę określić dla jakich pomieszczeń i co ma obejmować projekt wnętrza (podać wytyczne do wykonania projektu). Zamawiający kilkakrotnie w PFU pisze o projekcie aranżacji wnętrza, że posiada wykonany projekt (pkt. 4.1 str. 14), a w innym punkcie sugeruje, że projekt ten ma wykonać Wykonawca (pkt. 3.1.5 a)). Proszę o zajęcie jednoznacznego stanowiska w tym zakresie.

**Odpowiedź 1**

Zamawiający nie posiada aktualnych projektów aranżacji wnętrza. Wykonawca będzie zobowiązany do sporządzenia aranżacji wnętrza 1 piętra segmentu A w uzgodnieniu z Zamawiającym.

**Pytanie 2**

Wg naszej wiedzy budynki przy ul. Ognik 20 ABC nie są objęte ochroną konserwatorską. Dlaczego zatem w PFU, a także SIWZ mowa jest o konieczności wykonania programu prac konserwatorskich oraz uzyskania pozwolenia MKZ? Czy wiedza Zamawiającego na ten temat jest inna?

**Odpowiedź 2**

Wykonanie programu konserwatorskiego oraz uzyskania pozwolenia MKZ nie będzie potrzebne. Obiekt nie jest wpisany do żadnego rejestru zabytków.

Mając powyższe na uwadze Zamawiający na podstawie art. 38 ust. 4 Ustawy dokonuje zmiany SIWZ i IPU w ten sposób, że usuwa:

- a) z pkt 3.1. ppkt 1) SIWZ sformułowanie: „programu prac konserwatorskich”,
- b) z pkt 3.3. pkt 3) usuwa sformułowanie: „decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków”,
- c) z paragrafu 1 ust. 1 IPU usuwa sformułowanie: „oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków”,

oraz zmienia treść pkt 3.2. SIWZ i paragrafu 2 ust. 7 IPU w sposób opisany w Odpowiedzi nr 16 niniejszego pisma.

### **Pytanie 3**

Str. 13 w PFU, pkt. 3.1.6 mowa jest o konieczności uzyskania przez Wykonawcę „decyzji Zarządu Dróg Miejskich jeżeli wystąpi konieczność realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego”. Proszę o potwierdzenie, że chodzi o zgodę ZDM na dysponowanie nieruchomością, będącą w zarządzie ZDM w celu wykonania zaprojektowanych robót. (zgoda ta jest niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę; ale nie ma ona formy decyzji, a jedynie pisma) lub też wyjaśnienie o jaką decyzję chodzi.

### **Odpowiedź 3**

Zamawiający przewiduje konieczność uzyskania zgody ZDM na zajęcie pasa drogowego ze względu prace na elewacjach od strony ul. Ognik oraz roboty związane z przyłączami mediów.

### **Pytanie 4**

Str. 14 PFU, pkt. 4.1. Zamawiający pisze: „W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie zagospodarowania terenu lub funkcji obiektu należy przewidzieć rozwiązania, które doprowadzą przedmiotową nieruchomość (obiekty i teren) do stanu zgodnego z prawem”.

Jakiego rodzaju nieprawidłowości dotyczy powyższe sformułowanie? Proszę Zamawiającego, o podanie jakie nieprawidłowości (niezgodności z prawem) dotyczą aktualnie przedmiotowej nieruchomości.

Pytanie ma na celu uzyskanie danych, na podstawie których można będzie prawidłowo wycenić prace projektowe.

### **Odpowiedź 4**

Zamawiający tym zapisem zwraca uwagę na możliwość wystąpienia nieprawidłowości w zakresie zagospodarowania terenu i funkcji obiektu. W przypadku stwierdzenia ww. nieprawidłowości obowiązkiem Projektanta będzie zaproponowanie rozwiązań, które poprawią funkcję obiektu oraz doprowadzą przedmiotową nieruchomość (obiekty i teren) do stanu zgodnego z prawem.

Zauważone nieprawidłowości:

- w zakresie ppoż. wymienione są nieprawidłowości w Postanowieniu Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP nr WZ.5595.424.2.2019 z 08.11.2019 r. i Ekspertyza Techniczna z 10.2019 r. na podstawie której Postanowienie zostało wydane,
- oświetlenie i rodzaj nawierzchni pod (patia) i wokół obiektu, w opinii Zamawiającego nie są dostosowane dla osób niepełnosprawnych,
- transport pionowy na obiekcie, w tym schody, w opinii Zamawiającego nie są dostosowane dla osób niepełnosprawnych.

### **Pytanie 5**

Czy Zamawiający posiada tylko przegląd kominiarski budynku z dnia 28.10.2018r. czy też posiada również bardziej aktualny przegląd np. z roku 2019?

### **Odpowiedź 5**

Zamawiający posiada Protokół z Przeglądu Kominiarskiego nr 868/2019 z 25.09.2019.

### **Pytanie 6**

Str. 16 PFU pkt. 4.5 – Proszę wymienić konkretne rodzaje badań, o których pisze Zamawiający w tym punkcie.

## Odpowiedź 6

Zamawiający przewiduje, że konieczne będzie szczegółowe zbadanie: m.in.:

1. elewacji, w tym ocena stanu technicznego m.in.:
  - izolacji termicznej
  - izolacji przeciwwilgociowej
2. dachu, w tym ocena stanu technicznego m.in.:
  - izolacji przeciwwodnej
  - izolacji termicznej
  - paroizolacji
  - obróbek blacharskich
  - szczelności świetlików
3. stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej,
4. stanu technicznego balustrad i kominów,
5. stanu technicznego tarasu,
6. stanu technicznego schodów zewnętrznych,
7. stanu technicznego nawierzchni pod tarasem (patia),
8. stanu technicznego elementów małej architektury m.in. (patia),
9. stanu technicznego wszystkich innych elementów nie wymienionych wyżej, a będących integralnymi elementami przedmiotowej nieruchomości.

Ww. badania składają się na prawidłowo sporządzoną, kompletną, szczegółową Ekspertyzę Techniczną poprzedzoną wnikliwą analizą wizji lokalnych na obiekcie.

## Pytanie 7

Str. 17 PFU pkt. 5 ppkt.5.1 a. :

Dokumentacja powinna obejmować:

- a. „ *Ekspertyzę techniczną i ppoż*” – Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający ma na myśli ekspertyzę ppoż. będącą w posiadaniu Zamawiającego, wykonaną w październiku 2019r., która ma być podstawą sporządzenia dokumentacji projektowej, a tym samym będzie jednym z elementów tej dokumentacji.

## Odpowiedź 7

Poprzez Ekspertyzę Techniczną i ppoż. należy rozumieć ekspertyzę sporządzoną przez Wykonawcę w oparciu m.in. o Postanowienie Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP nr WZ.5595.424.2.2019 z 08.11.2019 r.

## Pytanie 8

Naszym zdaniem wymóg Zamawiającego dotyczący przygotowania i przeprowadzenia przez Wykonawcę procedury oddania obiektu do użytkowania wykracza poza zakres przedmiotowego zadania, który składa się z trzech elementów: wykonanie dokumentacji, uzyskanie pozwoleń na wykonanie robót, pełnienie nadzoru nad realizacją projektu.

Przeprowadzenie procedury odbiorowej nie mieści się w żadnym z tych trzech punktów. Zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane (art. 20 ust. 1 pkt. 4) przeprowadzenie procedury odbiorowej nie mieści się w zakresie nadzoru autorskiego. Natomiast art. 25 i 26 w/w Ustawy wyraźnie mówi, że procedura oddania obiektu do użytku leży w zakresie nadzoru inwestorskiego. Prosimy zatem o wykreślenie z PFU wszelkich zapisów nakładających na Wykonawcę obowiązki związane z przekazaniem budynku do użytkowania. Na marginesie należy dodać, że zapisy te nie pojawiają się w żadnym innym dokumencie przetargowym poza PFU.

## Odpowiedź 8

Zamawiający nie wymaga od Projektanta przeprowadzenia procedury uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

**Pytanie 9**

Str. 20 PFU pkt. 5.2.10.

Prosimy o wyjaśnienie i/lub podanie przykładu w jakich przypadkach Wykonawca/Projektant ponosi odpowiedzialność, o której mowa w tym punkcie? Jaki jest zakres i forma tej odpowiedzialności? Czy ponosi Projektant również odpowiedzialność w sytuacji gdy opóźnienie powstało z winy organu wydającego decyzje/uzgodnienia?

Kwestię kar za opóźnienia i odpowiedzialności zarówno Wykonawcy jak i Zamawiającego dość precyzyjnie są opisane w załączonych IPU. Nie widzimy potrzeby wprowadzania nieprecyzyjnych zapisów dotyczących tego zagadnienia do PFU.

**Odpowiedź 9**

Punkt 5.2.10 wykreślono z PF-U.

**Pytanie 10**

Str. 20 pkt. 5.2.12

Podany zapis kłóci się ze wskazanym przez Zamawiającego na str. 9 konkretnym rodzajem ciepłomierzy, które należy ująć w projekcie. Proszę o potwierdzenie, że Wykonawca może powielić w dokumentacji konkretne dane ciepłomierzy ze wskazaniem nazwy producenta.

**Odpowiedź 10**

Zamawiający preferuje liczniki na instalacjach c.o., z.w.u., c.w.u., z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez Zleceniodawcę na podstawie licencji i sprzętu posiadanego przez Zamawiającego. Wykonawca uzgodni rodzaj i system nakładki radiowej z Zamawiającym. Liczniki powinny być wykonane w sposób uniemożliwiający osobom postronnym zdjęcie nakładki radiowej lub też posiadać wbudowaną nakładkę na stałe. Zamawiający wyklucza montaż liczników z nakładką wymagającą odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.

**Pytanie 11**

Proszę o potwierdzenie, że zgodnie z zapisem IPU Par. 1 pkt. 4 Wykonawca będzie miał prawo składać oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością w imieniu Zamawiającego. Zapis PFU str. 21 pkt. II.1 mówi, że Wykonawca otrzyma w/w oświadczenie od Zamawiającego.

**Odpowiedź 11**

Potwierdzamy, iż Wykonawca zgodnie z zapisem IPU §1 pkt. 4 będzie miał prawo do składania oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością w imieniu Zamawiającego. Na tą okoliczność Wykonawca w razie konieczności może otrzymać stosowne upoważnienie lub oświadczenie od Zamawiającego w zależności od potrzeb Wykonawcy.

**Pytanie 12**

Proszę o podanie jaka jest forma władania (na podstawie jakiego dokumentu) przedmiotową nieruchomością przez Zamawiającego. Z zapisów KW wynika, że nieruchomość jest własnością Miasta Poznań.

**Odpowiedź 12**

Zamawiający jest dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości na podstawie Umowy Dzierżawy z Miastem Poznań.

**Pytanie 13**

IPU Par. 2 pkt. 3 ppkt. 2) – Proszę o wyjaśnienie czego ma dotyczyć i co obejmować ocena p.poż., którą zgodnie z tym punktem powinien wykonać Wykonawca? Z zapisów PFU wynika, że Zamawiający posiada Ekspertyzę Techniczną z 10.2019 wraz z postanowieniem Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiej PSP z dnia 08.11.2019r., które to dokumenty w sposób kompleksowy i profesjonalny określają stan ochrony przeciwpożarowej budynku.

### **Odpowiedź 13**

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy pełnej oceny zgodności stanu obiektu z przepisami ppoż. w formie kompleksowej, szczegółowej Ekspertyzy Ppoż.

### **Pytanie 14**

Prosimy o potwierdzenie, że w ramach zadania należy wykonać audyt energetyczny budynków. Nie ma o tym mowy ani w PFU ani w SIWZ.

### **Odpowiedź 14**

Zamawiający potwierdza, że wykonanie Audytu Energetycznego jest konieczne.

### **Pytanie 15**

IPU – Par. 2 pkt. 5 ppkt. 10). Prosimy o podanie ile aktualizacji kosztorysów Wykonawca ma przyjąć do wyceny. Określenie „według potrzeb Zamawiającego” nie pozwala na precyzyjną wycenę.

### **Odpowiedź 15**

Wykonawca powinien przyjąć 3 (trzy) aktualizacje kosztorysów.

### **Pytanie 16**

IPU – pkt. 7. Podana ilość egzemplarzy poszczególnych części dokumentacji jest różna w PFU, IPU i SIWZ. Prosimy o wskazanie w sposób przemyślany właściwej liczby egzemplarzy dokumentacji papierowej, która faktycznie jest niezbędna Zamawiającemu.

### **Odpowiedź 16**

Zamawiający informuje, iż na podstawie art. 38 ust. 4 Ustawy dokonuje modyfikacji treści SWIZ w ten sposób, że pkt 3.2. otrzymuje brzmienie:

„Przedmiot zamówienia w zakresie DOKUMENTACJI sporządzony winien zostać w następujący sposób:

- 1) projekt budowlany – 6 egzemplarzy w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD w formacie dwg ,
- 2) projekt wykonawczy – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD w formacie dwg ,
- 3) ekspertyza tehniczna – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 4) audyt energetyczny – 2 egzemplarze, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 5) inwentaryzacja budynków – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 6) inwentaryzacja przyrodnicza ornitologiczna i chiropterologiczna – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 7) przedmiar robót – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 8) kosztorys inwestorski – 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w wersji elektronicznej w formacie ath na płycie CD,
- 9) STWiOR – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 10) Plan BIOZ – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 11) Wizualizacja – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,”

Ponadto Zamawiający dokonuje modyfikacji treści § 2 ust. 7 IPU, który otrzymuje brzmienie:

„Przedmiot Umowy w zakresie wykonania Dokumentacji Projektowej powinien zostać sporządzony w następujący sposób:

- 12) projekt budowlany – 6 egzemplarzy w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD w formacie dwg ,
- 13) projekt wykonawczy – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD w formacie dwg ,

- 14) ekspertyza techniczna – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 15) audyt energetyczny – 2 egzemplarze, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 16) inwentaryzacja budynków – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 17) inwentaryzacja przyrodnicza ornitologiczna i chiropterologiczna – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 18) przedmiar robót – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 19) kosztorys inwestorski – 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w wersji elektronicznej w formie ath na płycie CD,
- 20) STWiOR – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 21) Plan BIOZ – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,
- 22) Wizualizacja – 2 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej na płycie CD,

#### **Pytanie 17**

Proszę o udzielenie informacji czy Zamawiający dysponuje dokumentacją archiwalną pełnobrańzową obiektu /architektura, konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne/.

#### **Odpowiedź 17**

Zamawiający nie posiada archiwalnej pełnobrańzowej dokumentacji obiektu /architektura, konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne/.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami Zamawiający na podstawie art. 38 ust. 4 Ustawy modyfikuje treść SIWZ w ten sposób, że w sekcji „Załączniki do postępowania” zamieszcza zmodyfikowany załącznik nr 8 do SIWZ PFU.

Ponadto Zamawiający **przedłuża termin składania ofert do dnia 23.03.2020 r. do godz. 12:00** i dokonuje w związku z tym stosownej modyfikacji SIWZ:

#### **1. W pkt 19.1. SIWZ**

jest:

„Ofertę wraz z załącznikami należy złożyć za pośrednictwem „Formularza do złożenia oferty” dostępnego na platformie zakupowej pod adresem: [https://platformazakupowa.pl/pn/zkzl\\_poznan](https://platformazakupowa.pl/pn/zkzl_poznan) w terminie najpóźniej do dnia 19.03.2020 r. do godz. 12:00

winno być:

„Ofertę wraz z załącznikami należy złożyć za pośrednictwem „Formularza do złożenia oferty” dostępnego na platformie zakupowej pod adresem: [https://platformazakupowa.pl/pn/zkzl\\_poznan](https://platformazakupowa.pl/pn/zkzl_poznan) w terminie najpóźniej **do dnia 23.03.2020 r. do godz. 12:00.**”

#### **2. W pkt 19.2. SIWZ**


jest:

„Otwarcie ofert nastąpi w dniu 19.03.2020 r. w siedzibie Zamawiającego ul. Matejki 57, sala konferencyjna na 3 piętrze o godzinie 12:15 za pomocą platformy zakupowej Zamawiającego.”

winno być:

„Otwarcie ofert nastąpi **w dniu 23.03.2020 r.** w siedzibie Zamawiającego ul. Matejki 57, sala konferencyjna na 3 piętrze o godzinie 12:15 za pomocą platformy zakupowej Zamawiającego.”

Odpowiednie zmiany zostały także wprowadzone w sprostowaniu do ogłoszenia o zamówieniu przekazanym do publikacji w Dz.U.UE.

**KOORDYNATOR**  
ds. Zamówień Publicznych  
  
**Ewa Rostkowska**