

Numer sprawy: BZP/116/20

Grudziądz, dnia 08.12.2020r

**Odpowiedź Zamawiającego na otrzymane zapytania od Wykonawców ubiegających się udzielenie zamówienia publicznego na:**

**Wykonanie prac konserwacyjnych i usuwanie awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i instalacji gazowej w budynkach administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.**

W związku z zapytaniami do SIWZ otrzymanymi w dniu 05.12.2020 r. od Wykonawcy ubiegającego się o oddzielenie zamówienia publicznego na wykonanie prac konserwacyjnych i usuwanie awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i instalacji gazowej w budynkach administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Zamawiający na podstawie art. 38 ust.1 ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004r. z późn. zm. informuje, co następuje:

**1. Pytanie Wykonawcy:**

**Dotyczy pkt IV. 2.2 Zdolność techniczna lub zawodowa**

Zamawiający podaje, że Wykonawca musi dysponować co najmniej 6 osobami (na każdą część zamówienia osobno). Czy Zamawiający wymaga aby każda z tych osób (na 3 BOM-y 18 osób) posiadała uprawnienie eksploatacyjne E danej branży?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Tak. Zamawiający wymaga aby każda z osób przydzielonych na daną część przedmiotu zamówienia posiadała uprawnienia eksploatacyjne „E” dla danej branży.

**2. Pytanie Wykonawcy:**

**Dotyczy pkt III. 3.4 Zakres prac konserwacyjnych, naprawczych**

1. Instalacja wodociągowa (wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji)

- a) Co Zamawiający rozumie przez długość rur wodociągowych (ilość mb) i do ilu odcinków Zamawiający przewiduje wymianę jw.?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Długość – wg. Zamawiającego jest to odcinek od 2 do 4 mb. Jego wymiana zależy od stanu instalacji, który ustalany jest indywidualnie dla danego budynku. Przyjmuje się, że są to dwa najbliższe połączenia, które prowadzą do wyeliminowania nieszczelności. Średnio przyjmuje się 12 zdarzeń m-cznie na 3 BOMy.

**3. Pytanie Wykonawcy:**

- b) W jaki sposób Zamawiający przewiduje zabezpieczać instalacje przed zamrożeniem, gdy ta jest zabudowana? Ile metrów instalacji Zamawiający planuje zabezpieczyć miesięcznie w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Zabezpieczenie w formie ocieplenia rur wełną mineralną lub zastosowanie otuliny w systemie termo z demontażem i montażem zabudowy w przypadku lokali zamieszkałych, w przypadku pustostanów spuszczenie wody z instalacji i zamknięcie zaworów odcinających, demontaż armatury i zaślepienie instalacji. Potrzeba realizacji podanego zakresu zależy od warunków atmosferycznych. Można średnio przyjąć ok. 270 mb. rur do zaizolowania na BOMy.

#### **4. Pytanie Wykonawcy:**

- c) Ile sztuk i jaki rodzaj armatury Zamawiający planuje wymienić w pralniach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania w jednym miesiącu i rejonie jednego BOM-u?

#### **Odpowiedź Zamawiającego:**

Zawory czerpalne, muszle ustępowe, wodomierze montowane są na potrzeby spółki lub ich montaż wynika z zaplanowanych robót budowlanych. Średnio jest to ok 12 zdarzeń rocznie, czyli na Bomy 3 miesięcznie.

#### **5. Pytanie Wykonawcy:**

- d) Ile sztuk i w jakich średnicach Zamawiający planuje wymienić zawory na poziomach i pionach łącznie z wymianą głowic zaworów dławicowych odcinających poszczególne mieszkania lokatorskie w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

#### **Odpowiedź Zamawiającego:**

W zależności od przekroju rur fi15, fi20, fi25, fi 30. W 2020 roku odnotowaliśmy 29 zgłoszeń dot. wymiany zaworów odcinających na lokale tj. 2/3 zgłoszenia na BOMy miesięcznie.

#### **6. Pytanie Wykonawcy:**

- e) Czy instalacja wodna będzie przygotowana do wymiany wodomierzy z oplombowaniem, czy Zamawiający przewiduje wymianę wodomierzy z nakładkami radiowymi, czy bez, czy wodomierze zakupione będą przez Wykonawcę czy Zamawiającego, ile sztuk Zamawiający przewiduje wymianę takich wodomierzy w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

#### **Odpowiedź Zamawiającego:**

Przy zleceniu wymiany wodomierzy stan instalacji jest dobry i nie wymaga ona wymiany, jedynie niewielkich prac w zakresie dostosowania instalacji do zleconego montażu urządzenia. Zamawiający przewiduje wymianę wodomierzy z nakładkami radiowymi jak również bez nakładek wraz z ich oplombowaniem. Zamawiający zlecając ich wymianę zostanie obciążony kosztem zakupu materiału, na podstawie średnich cen rynkowych. Należy przyjąć 34 szt. wodomierzy i 1 ciepłomierz miesięcznie na BOMy.

#### **7. Pytanie Wykonawcy:**

2. Instalacja kanalizacyjna, sanitarna i deszczowa

- a) Jak Wykonawca ma podejść do przeczyszczenia pionów i poziomów kanalizacyjnych, jeżeli przeczyszczanie ręczne (spirala) nie odniesie skutku?

#### **Odpowiedź Zamawiającego:**

W przypadku gdy udrożnienie za pomocą spirali instalacji nie przyniosło oczekiwanego efektu, należy powiadomić przedstawiciela Zamawiającego i wezwać na miejsce WUKO.

#### **8. Pytanie Wykonawcy:**

- b) Po czyjej stronie, Zamawiającego czy Wykonawcy, będzie należała opłata za wystawioną fakturę przez MWiO Sp. z o.o. za pracę WUKO?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Opłata za WUKO leży po stronie Zamawiającego, bez możliwości doliczania kosztów pośrednich.

**9. Pytanie Wykonawcy:**

- c) Co rozumie Zamawiający przez ochronę elementów instalacji przed wpływami zewnętrznymi i atmosferycznymi w okresie zimowym i ile Zamawiający przewiduje miesięcznie w rejonie jednego BOM-u takich prac?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Docieplenie instalacji, spuszczenie wody z instalacji, przedmuchanie powietrzem instalacji nie dopuszczenie do zamrożenia i zniszczenia instalacji. Są to działania prewencyjne, które na zlecenia Zamawiającego należy wykonać. Średnio ok. 15 zdarzeń miesięcznie na BOMy.

**10. Pytanie Wykonawcy:**

- d) Czy zamawiający w ostatnim podpunkcie prac konserwacyjnych instalacji kanalizacyjnej przewiduje także wymianę uszkodzonych lub niedrożnych elementów wewnątrz budynku (poziomy, pionowy, podejścia)? Jeśli tak, to w jakim wymiarze? W momencie niedrożności instalacji kanalizacyjnej na zewnątrz budynku, to po czyjej stronie leży zajęcie chodnika lub ulicy (wraz z opłatami) oraz odtworzenie nawierzchni i w jakim zakresie przewiduje wymianę jw w jednym miesiącu i w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

W przypadku awarii należy zabezpieczyć instalacje przed wyciekami. Zdarzenie zgłosić przedstawicielowi Zamawiającego, który podejmie decyzję o dalszym zakresie. Ustalony zakres prac będzie podlegał odrębnym procedurom.

W przypadku zlecenia robót zadaniem Wykonawcy jest realizacja ustalonego zakresu prac w ramach zasad postępowania przetargowego. Koszty materiału oraz zajęcia pasa drogowego pokrywać będzie Zamawiający.

**11. Pytanie Wykonawcy:**

3. Instalacja centralnego ogrzewania

A. Konserwacja instalacji i urządzeń c.o.

- a) Ile Zamawiający przewiduje miesięcznie na rejonie jednego BOM-u i w jakiej ilości (mb) malowania okresowego rur? Co zrobić w przypadku, gdy rury niepomalowane są zaizolowane lub zabudowane?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Zakres ten należy wykonać przy odtworzeniu instalacji. Czynności wykonywane bardzo sporadycznie. Należy zastosować jednorodność materiałową. Miesięcznie należy przyjąć ok. 12 mb instalacji do pomalowania na BOMy.

**12. Pytanie Wykonawcy:**

- b) Ile Zamawiający przewiduje uzupełnień uszkodzonej izolacji cieplnej przewodów pionowych i poziomych (mb), konkretnie w jakich pomieszczeniach, miesięcznie w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Zdarzenia te są wynikiem dewastacji i zlokalizowane są w częściach wspólnych budynku tj. korytarze, ganki piwniczne, pralnie, suszarnie. Należy przyjąć 120 mb. izolacji rocznie.

**13. Pytanie Wykonawcy:**

c) Ile Zamawiający przewiduje w jednym miesiącu i na rejonie jednego BOM-u sztuk pomiarów temperatury w lokalach?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Temperaturę w lokalach mierzą pracownicy BOMu. Sporadycznie może się zdarzyć współpraca w zakresie 4 zdarzeń rocznie.

**14. Pytanie Wykonawcy:**

d) Ile Zamawiający przewiduje sztuk demontaży, montażu i oplombowań ciepłomierzy podlegających sprawdzeniu w zakresie poprawności ich działania (bez kosztów ciepłomierzy) do eksploatacji?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Ok. 3 sztuk ciepłomierzy miesięcznie (w zakresie podstawowej kontroli technicznej urządzeń) bez wymiany.

**15. Pytanie Wykonawcy:**

B. Usuwanie awarii instalacji c.o.

a) Co Zamawiający rozumie przez „odcinek” (mb) i ile takich odcinków przewiduje Zamawiający wymienić w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Wymiana odcinka instalacji co. to np. długość od pionu do grzejnika wynosząca ok. 1- 2mb. Średnio miesięcznie należy przyjąć 6 awarii na BOMy.

**16. Pytanie Wykonawcy:**

b) Ile Zamawiający przewiduje wymienić zaworów na pionach oraz wymienić uszkodzonych zwykłych i termostatycznych zaworów grzejnikowych w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u

**Odpowiedź Zamawiającego:**

W zakresie wymiany zaworów grzejnikowych, z uwagi na uszkodzenia, można przyjąć 6 szt. na BOMy w danym miesiącu.

**17. Pytanie Wykonawcy:**

c) W jaki sposób Zamawiający będzie przekazywał Wykonawcy klucze od rozdzielni cieplnych?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Zamawiający odbierze klucze jak do tej pory od administratorów budynków, wskazanych przez Zamawiającego.

**18. Pytanie Wykonawcy:**

d) Ile Zamawiający przewiduje wymienić pękniętych lub przerdzewiałych grzejników w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u i kto poniesie koszt zakupu nowego grzejnika?



**Odpowiedź Zamawiającego:**

Zgodnie z postępowaniem koszt zakupu materiału pokryje Zamawiający. Średnio należy przyjąć wymianę 4 grzejników na BOMy miesięcznie.

**19. Pytanie Wykonawcy:**

e) Kto powiadomi OPEC Sp. z o.o. o spuszczeniu i napełnieniu wody oraz kto poniesie opłatę za tę usługę wykonaną przez OPEC Sp. z o.o.?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Wykonawca powiadomi OPEC o spuszczeniu i napełnieniu wody w związku z realizowanymi pracami (terminarz należy zgnać wspólnie pomiędzy podmiotami). Opłatę z tytułu spuszczenia wody poniesie Zamawiający.

**20. Pytanie Wykonawcy:**

4. Instalacja gazowa

a) Co Zamawiający rozumie przez kontrolę szczelności instalacji gazowej, czy w jej skład wchodzi przeglądy instalacji gazowej wraz z urządzeniami we wszystkich lokalach administrowanych przez MPGN Sp. z o.o.? Jeśli tak, to ile Zamawiający przewiduje takich przeglądów w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Sprawdzenie szczelności na zgłoszenie lokatora bądź administracji BOM. Zakres ten nie zawiera rocznych przeglądów instalacji gazowych w lokalach oraz w częściach wspólnych wraz z przyborami. Średnia liczba przeglądów na podstawie wskazania Zamawiającego wynosi 10 miesięcznie na wszystkie BOMy.

**21. Pytanie Wykonawcy:**

b) Jak Wykonawca ma postąpić jeżeli stwierdzi nieszczelność skręcanej instalacji gazowej w mieszkaniu oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania takich jak: pralnie, suszarnie, korytarze piwnic, pomieszczenia piwnic i inne?

Co Wykonawca ma zrobić w takim przypadku, jeżeli zachodzi konieczność wymiany takiej nieszczelnej instalacji skręcanej na spawaną lub miedzianą o połączeniach lutowanych lub prasowanych? W jakim zakresie Zamawiający przewiduje wymianę (mb z podaniem średnic) w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

Nadmieniam, że instalacja gazowa od kurka głównego do podejść gazomierzy musi być spawana.

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Niezwłocznie zawiadomić przedstawicieli Zamawiającego zabezpieczyć instalacje poprzez odcięcie dopływu gazu do niesprawnej instalacji lub przyborów.

**22. Pytanie Wykonawcy:**

c) Jeżeli Wykonawca podczas kontroli przejścia przewodów przez mury zewnętrzne poniżej poziomu terenu budynku stwierdzi brak tulei gazoszczelnej, to czy Wykonawca ma obowiązek jej zamontowania? Jej zamontowania łączy się z wyłączeniem dopływu gazu w całym budynku. Do ponownego włączenia instalacji gazowej konieczna jest próba szczelności w całym budynku (łącznie z wszystkimi lokalami). Po czyjej stronie należy zgłoszenie do Rejonu Gazowniczego zamknięcia dopływu paliwa gazowego, zdjęcie gazomierzy i ponowne uruchomienie instalacji gazowej wraz z zamontowaniem tych gazomierzy oraz kto

pokryje koszty z tym związane? Ile Zamawiający przewiduje takich budynków w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

W przypadku prac na instalacji gazowej wewnątrz budynku czy też w jego obrębie należy zachować szczególną ostrożność, w przypadkach uzasadnionych odciąć dopływ gazu do budynku. Po stwierdzeniu braku tutej gazo szczelnej należy ją zamontować wraz z przywróceniem stanu instalacji do dalszej eksploatacji oraz przedstawieniem wymaganych dokumentów takich jak zaświadczenie o przeprowadzonej próbie szczelności do PGNiGe. Powtórne przywrócenia zasilania na podstawie dostarczonych dokumentów należy do Zamawiającego.

**23. Pytanie Wykonawcy:**

d) Ile Zamawiający przewiduje miesięcznie w rejonie jednego BOM-u, mb oraz o jakich średnicach rur przeznaczonych do malowania? Ile Zamawiający przewiduje szafek do odnowienia oznakowania w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Malowanie występuje przy prowadzonych pracach bądź jest zlecane z uwagi na skorodowanie. Odnowienie oznakowania na szafkach można przyjąć 6 szt BOMy/mc, 12 mb instalacji do przemalowania.

**24. Pytanie Wykonawcy:**

e) Ile Zamawiający przewiduje zmian lokalizacji podłączenia odprowadzenia spalin od pieców gazowych do przewodów kominowych bez zmiany usytuowania pieca – na podstawie opinii kominiarskiej, w jednym miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Średnia liczba zdarzeń to 2 przypadki na kwartał. Zakres ten wynika z dostarczonych zaleceń kominiarskich.

**25. Pytanie Wykonawcy:**

f) Wymiana kurków gazowych na poziomach i pionach wiąże się z ich demontażem, a co za tym idzie z wyłączeniem pionu lub poziomu gazowego (nie dokonuje się napraw zaworów gazowych). Kto poniesie koszty zamknięcia gazu, demontażu gazomierzy oraz ponownego uruchomienia instalacji? Ile takich prac Zamawiający przewiduje w miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Koszty zamknięcia gazu, demontażu gazomierzy oraz ponownego uruchomienia instalacji ponosi Zamawiający. Ilość prac zależna jest od ilości występujących awarii ( w 2020 było ok. 400 zdarzeń.)

**26. Pytanie Wykonawcy:**

g) Co Zamawiający rozumie przez zabezpieczenie pomieszczeń i szafek na głównych kurkach gazowych i ile przewiduje takich prac w miesiącu w rejonie jednego BOM-u?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Montaż nowych szafek bądź skręcenie wymiana drzwiczek do szafek. Szafki są dewastowane (wyłamywane, powyrywane). Szacujemy 4 szt. na BOMy/mc.

**Zapytania od Nr 27 do Nr 34 dotyczą załącznika nr 9 do SIWZ, Projekt Umowy**

**27. Pytanie Wykonawcy:**

**Dotyczy załącznika nr 9 do SIWZ, Projekt Umowy**

**§3 pkt 2**

Co Zamawiający rozumie przez podstawowe materiały eksploatacyjne, które stanowią koszt do ceny ryczałtowej?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Podstawowe materiały eksploatacyjne to materiały do realizacji wykonywanej pracy takie jak: uszczelniacze, pakuły, izolatory, opaski zabezpieczające, spraye do prób szczelności, smary i inne wg. uznania Wykonawcy.

**28. Pytanie Wykonawcy:**

**§3 pkt 3**

Co Zamawiający rozumie przez materiały nie wchodzące w zakres ryczałtu (awaryjne), które mają być każdorazowo ustalone na podstawie indywidualnej wyceny i odrębnych zleceń? W jaki sposób Wykonawca ma dokonać takiej wyceny?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Wszystkie pozostałe materiały nie stanowiące materiałów eksploatacyjnych, które zostały użyte do prac np. kształtki, rury, zawory itp.

**29. Pytanie Wykonawcy:**

**§5 pkt 1**

W jaki sposób Zamawiający będzie dokonywał odbiorów za dany miesiąc?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Odbiory prac będą się odbywały na podstawie protokołu, którego treść zatwierdzi Zamawiający.

**30. Pytanie Wykonawcy:**

**§5 pkt 2**

W jaki sposób Zamawiający będzie dokonywał odbioru prac zleconych zgodnie z §3 pkt 3 i w jaki sposób Wykonawca ma przedstawić rozliczenie wykorzystanego do zadania materiału?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Prace będą rozliczane przez przedstawicieli Zamawiającego w ustalonym między stronami terminie (max. W ciągu 10 dni od ich zakończenia). Rozliczany będzie zastosowany materiał na podstawie zestawienia Wykonawcy w porównaniu ze stanem rzeczywistym. Prace będą wykonywane i rozliczane w cyklu miesięcznym. Ryczałt za wykonane prace nie uwzględnia ilości zrealizowanych robót.

**31. Pytanie Wykonawcy:**

**§5 pkt 3**

W jaki sposób Wykonawca ma skosztorysować prace (jaka r-g, Koszty pośrednie, Koszty zakupu, Zysk)

**Odpowiedź Zamawiającego:**

W ramach wartości prac zryczałtowanych. Należy dokonać kalkulacji i analiz własnych. Nie ma możliwości rozliczania dodatkowych stawek r-g wraz z narzutami, poza średnimi cenami materiałów wynikającymi z katalogów SEKOCENBUDU.

**32. Pytanie Wykonawcy:**

**§5 pkt 4**

Co rozumie Zamawiający przez zatwierdzone kalkulacje na zużyty materiał w miesiącu?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Rozliczenie cen materiałów na podstawie średnich cen wynikających z SEKOCENBUDU lub dowodów zakupu dostarczonych przez Wykonawcę.

**33. Pytanie Wykonawcy:**

**§5 pkt 5**

Co Zamawiający rozumie przez dokumenty rozliczeniowe potwierdzone przez pracownika BOM?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Rozliczenie wartości zakupionego materiału w ramach zestawienia danej pracy lub prac, która nastąpi w terminie 30dni od odbioru.

**34. Pytanie Wykonawcy:**

**§14**

W jaki sposób Zamawiający będzie dokonywał odbioru prac dla każdego zgłoszenia, jednorazowo po zakończeniu prac w terminie 10 dni od daty zgłoszenia odbioru z uwzględnieniem wykorzystanych materiałów? W jaki sposób Wykonawca będzie przedstawiał wykorzystany materiał do w/w prac, co z zapłatą za roboty zgłoszone do realizacji na 10 dni przed końcem każdego miesiąca?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Prace będą rozliczane przez przedstawicieli Zamawiającego w ustalonym między stronami terminie (max. W ciągu 10 dni od ich zakończenia). Rozliczany będzie zastosowany materiał na podstawie zestawienia Wykonawcy w porównaniu ze stanem rzeczywistym. Prace będą wykonywane i rozliczane w cyklu miesięcznym. Ryczałt za wykonane prace nie uwzględnia ilości zrealizowanych robót.

**35. Pytanie Wykonawcy:**

W momencie prac konserwacyjnych w pustostanach, piwnicach, pomieszczeniach strychowych itp., kto i w jaki sposób przekaże klucze do w/w pomieszczeń?

**Odpowiedź Zamawiającego:**

W zależności od budynku Pustostany – Klucze BOM natomiast piwnice strychy posiadają lokatorzy danego budynku jednakże należy zapytać pracowników BOM

Proszę o dokładne określenie wielkości: metrów bieżących oraz średnic rur i sztuk wykonywanych prac. Dopiero szczegółowe odpowiedzi na poszczególne pytania pozwolą Wykonawcy na przedstawienie wiarygodnej ryczałtowej oferty na jeden miesiąc w rejonie jednego BOM-u.

PREZES ZARZĄDU

Leszek Czaplewski

PROKURENT  
Mirela Krause