



Sopot, dnia 2.01.2018 r.

Nr sprawy: GPNT/2/PN/2017

Wykonawcy biorący udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego

Dot.: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. Świadczenie usług zarządzania oraz administrowania nieruchomościami wraz z usługami towarzyszącymi.

WYJAŚNIENIA TREŚCI SIWZ

W związku z otrzymanymi pytaniami Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o. o., działając na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy Prawo Zamówień Publicznych (tekst jedn. Dz. U. 2017, Poz. 1579 ze zm.) przedstawia wyjaśnienia treści SIWZ w następującym zakresie:

Pytanie 1

Czy Zamawiający ma prawo nałożyć kary umowne na Wykonawcę również w zakresie obowiązków „doprecyzowanych” w ramach wiążącej wykładni zakresu czynności i sposobu ich wykonania, do czego Zamawiającego uprawnia treść § 4 ust. 3 umowy, nawet gdy pierwotnie takie obowiązki nie występują w umowie?

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że wzór umowy – w §6 kompleksowo określa wysokość wynagrodzenia, a także możliwości i przypadki jego podwyższenia. Wykonawca może m.in. – w określonych w umowie przypadkach – zwrócić się o wynagrodzenie dodatkowe albo o waloryzację stawek kontraktowych.

Pytanie 2

Czy polecenia Zamawiającego w zakresie realizacji wszelkich czynności jakie są niezbędne dla prawidłowego wykonywania przez Wykonawcę zarządu operacyjnego technicznego Budynku, o czym mowa w § 4 ust. 1 lit. „p” umowy mogą odnosić się również na czynności pociągające za sobą koszty po stronie Wykonawcy? Jeśli tak, to czy będzie wpływać to na wysokość wynagrodzenia Wykonawcy?

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że wzór umowy – w §6 kompleksowo określa wysokość wynagrodzenia, a także możliwości i przypadki jego podwyższenia. Wykonawca może m.in. – w określonych w umowie przypadkach – zwrócić się o wynagrodzenie dodatkowe albo o waloryzację stawek kontraktowych.

Pytanie 3

Czy i w jaki sposób Wykonawca ma prawo współdecydować w zakresie „uznania przez Zamawiającego zamówienia za należycie wykonane”, o czym mowa w § 10 ust. 7 umowy? Czy przewidziany jest jakikolwiek środek odwoławczy w tym zakresie, przysługujący Wykonawcy, poza drogą sądową?

Odpowiedź:

Ocena należytego wykonania umowy należy do Zamawiającego. Wykonawca uprawniony jest do przedłożenia swojego stanowiska w tym zakresie, niemniej nie jest ono wiążące dla Zamawiającego. Zamawiający nie wyklucza stosowania metod polubownego rozwiązywania ewentualnych sporów.

Pytanie 4

Czy osoby wykonujące wskazane czynności, o których mowa w § 11 ust. 1 umowy mogą jako podwykonawcy, pracować w formie samozatrudnienia?

Odpowiedź:

Zgodnie z §11 ust. 1 Zamawiający wymaga zatrudnienia osób wykonujący wskazane w tym przepisie czynności na podstawie umowy o pracę, o której mowa w Kodeksie pracy. Przy czym ich pracodawcą może być wykonawca albo podwykonawca. Zamawiający nie określił w umowie jakiego rodzaju stosunek zobowiązaniowy ma łączyć Wykonawcę i podwykonawcę.

Pytanie 5

Czy nałożenie kar umownych będzie poprzedzone jakimkolwiek postępowaniem wyjaśniającym, pozwalającym ustosunkować się Wykonawcy do czynionych mu zarzutów?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje w tym zakresie stworzenia szczególnych procedur odwoławczych należnych Wykonawcy.

Pytanie 6

Czy nałożenie kar umownych, bez względu na ich uznanie przez Wykonawcę za zasadne, będzie automatycznie skutkowało potrąceniem należności z wynagrodzenia Wykonawcy?

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami wzoru umowy Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do potrącania należności z wynagrodzenia Wykonawcy, z którego Zamawiający może korzystać jeśli uzna to za stosowne.

Pytanie 7

Czy kara umowna, zgodnie z rozumieniem § 12 ust. 1 umowy może być kumulowana za każde naruszenie obowiązku, czy też 5% wynagrodzenia stanowi górną granicę łącznej sumy kar umownych?

Odpowiedź:

Przywołana wysokość kary umownej dotyczy pojedynczego naruszenia obowiązku Wykonawcy.

Pytanie 8

Czy kara umowna, we wskazanej w § 12 ust. 1 umowy wysokości będzie nakładana bez względu na doniosłość i wagę naruszenia?

Odpowiedź:

Tak.

Pytanie 9

Czy Wykonawca ma w ramach wynagrodzenia o jakim mowa w § 9 ust. 1 umowy ponosić koszty serwisowania i konserwacji urządzeń? Jeżeli tak to jaki zapis umowy wskazuje na ten obowiązek?

Odpowiedź:

Obowiązki Wykonawcy w zakresie serwisowania i konserwacji objęte wynagrodzeniem umownym wskazano w §4 ust. 1 wzoru umowy oraz w załączniku nr 1B.

Pytanie 10

O ile odpowiedź na pytanie nr 9 jest pozytywna, to czy którykolwiek z zapisów umowy nakłada na Wykonawcę inne, pociągające za sobą jego finansowe obciążenia, obowiązki? Jeżeli nie, to czy w ramach uprawnień Zamawiającego do wiążącej interpretacji postanowień umowy możliwym jest zmiana rozumienia zapisów umowy w tym zakresie w trakcie jej trwania?

Odpowiedź:

Zakres obowiązków Wykonawcy wskazany jest w umowie oraz załącznikach do niej. Umowa ma charakter odpłatny, co oznacza że za wskazane w niej obowiązki strony przewidziały wynagrodzenie określone w tejże umowie. Umowa dopuszcza również podwyższenie wynagrodzenia, a także wypłatę wynagrodzenia dodatkowego.

Pytanie 11

Czy wykonawca obowiązany jest ponosić koszt wykonania oznaczeń wymienionych w pkt 12 w załączniku 1A do SIWZ.

Odpowiedź:

Tak.

Pytanie 12

Czy Zamawiający dostarczy dokumenty niezbędne do wykonania obowiązku zawartego w pkt 26 obowiązku załącznika 1A do SIWZ

Odpowiedź:

Na mocy §8 ust. 1 wzorca umowy Zamawiający zobowiązany jest do współpracy z Wykonawcą przy wykonywaniu umowy. W celu umożliwienia Zamawiającemu wykonania obowiązku wskazanego w treści pytania, Zamawiający przekazywać będzie Wykonawcy, posiadane przez siebie, informacje i dokumenty.

Pytanie 13

Czy Zamawiający, w oparciu o zapisy umowy, może nakazać wykonawcy zmianę osoby wykonującej poszczególną czynność, nawet jeśli spełnia wszystkie określone w SIWZ i umowie warunki? A jeśli tak to który zapis umowy na to wskazuje?

Odpowiedź:

Wykonawca zobowiązany jest do dołożenia najwyższej staranności w każdym swoim działaniu stanowiącym wypełnienie obowiązków umownych. Wykonawca w tym zakresie ponosi odpowiedzialność również za swoich pracowników i podwykonawców. Nadto umowa wskazuje wymogi stawiane bezpośrednio przedstawicielom i pracownikom wykonawcy (§3 ust. 6). Zamawiający uprawniony jest do wizytowania obiektu.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego wykonywania umowy, w tym przez przedstawicieli i pracowników Wykonawcy. Zamawiający uprawniony jest do żądania prawidłowego wykonywania umowy, a także do nałożenia kary umownej, o której mowa w §12.

Pytanie 14

Czy wykonawca otrzyma szczegółowe zestawienie instalacji i urządzeń podlegających przedmiotowi umowy?

Odpowiedź:

Na mocy §8 ust. 1 wzorca umowy Zamawiający zobowiązany jest do współpracy z Wykonawcą przy wykonywaniu umowy. W celu umożliwienia Zamawiającemu wykonania obowiązku wskazanego w treści pytania, Zamawiający przekazywać będzie Wykonawcy, posiadane przez siebie, informacje i dokumenty.

Pytania do Załącznika nr 1B – zakres usług technicznych:

Pytanie 15

Proszę o podanie definicji „serwis obiektowy”, która pojawia się w pkt 2.)a., 2.2)b., 2.3)c.. Czy to oznacza, że na Nieruchomości musi być obecny pracownik Wykonawcy 7 dni w tygodniu w godzinach 7-19?

Odpowiedź:

Zgodnie z §3 ust. 2 wzorca umowy Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania należytego stanu technicznego budynków Zamawiającego. Obowiązek ten znajduje rozwinięcie w §4 w myśl którego do obowiązków Wykonawcy należy m.in.: zapewnienie ciągłości zaopatrzenia Nieruchomości w wodę, energię elektryczną, energię cieplną oraz we wszystkie inne media wymagane do prawidłowego korzystania z nieruchomości (ust. 1 lit. i), utrzymanie w należyłym stanie technicznym Nieruchomości wraz z instalacjami, a w szczególności prowadzenie bieżących napraw oraz konserwacji budynków, urządzeń i instalacji znajdujących się w nich (ust. 1 lit. l), wykonywania na polecenie Zamawiającego wszelkich innych czynności jakie są niezbędne dla prawidłowego wykonywania przez Wykonawcę zarządu operacyjno-technicznego budynków.

Obecność pracowników Wykonawcy albo podwykonawcy musi zapewniać prawidłową realizację obowiązków umownych, w tym wskazanych powyżej.

Pytanie 16

Proszę o informację, czy Wykonawca ma ująć w ofercie koszty związane z przeglądami okresowymi urządzeń HVAC i BMS, na przegląd których PSSE opublikowała osobne zapytanie ofertowe (nr GPNT/215/2017 oraz GPNT/209/2017)?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje dwukrotnego zlecenia tych samych usług różnym podmiotom.

Pytanie 17

Proszę o przesłanie zestawienie urządzeń podlegających przeglądom okresowym systemów wentylacji i klimatyzacji lub potwierdzenie, że ilości i typy tych urządzeń są zgodne z załącznikiem nr 5 do zapytania ofertowego GPNT /209/2017.

Odpowiedź:

Wykaz wspomnianych urządzeń opisuje załącznik nr 5 w zapytaniu ofertowym GPNT /209/2017.

Dokument jest dostępny pod linkiem:

http://bip.strefa.gda.pl/?cid=23&bip_id=168

Pytanie 18

Proszę o informację czy Wykonawca ma ująć w ofercie koszty przeglądów okresowych klap ppoż, klap oddymiających, bram ppoż, drzwi ppoż, agregatu prądotwórczego, które nie są wyszczególnione w pkt 1.?

Odpowiedź:

Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania i nadzorowania procesu przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości, w tym budynków, zgodnie z prawem budowlanym oraz na prośbę Zamawiającego także lokali będących przedmiotem najmu – co wynika z §4 ust. 1 lit. h) wzorca umowy.

Pytanie 19

Proszę o informację jakie instalacje i urządzenia wchodzące w skład instalacji wymienionych w pkt 1 są w zakresie usługi utrzymania ruchu oraz wykonywania okresowych czynności konserwacyjnych przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót, zgodnie z pkt 3.8)a i 3.8)b. i kiedy ubiega termin obowiązywania zobowiązania Zewnętrznego Wykonawcy Robót do utrzymania tych urządzeń (a tym samym przejęcia kosztów przeglądów okresowych przez Wykonawcę).

Odpowiedź:

Wszelkie przeglądy wynikają z PPM i są realizowane w oddzielnych postępowaniach ofertowych/przetargowych

Pytanie 20

Proszę o informację w jaki sposób są rozliczane koszty związane z usuwaniem skutków awarii, nadzorem Zewnętrznych Wykonawców Robót, które wystąpią w godzinach 19:00- 7:00, czyli poza godzinami „serwisu obiektowego”?

Odpowiedź:

Pytanie to nie dotyczy przedmiotu umowy.

Pytanie 21

Proszę o informację czy Wykonawca ma ująć w ofercie koszty wynajmu podnośnika lub rusztowania, służących do wykonywania prac na wysokości, np. wymiany oświetlenia?

Odpowiedź:

Oferta obejmować powinna przedmiot zamówienia opisany w SIWZ.

Pytania do Załącznika nr 1A – zakres usług administracyjnych:

Pytanie 22

Pkt 12. Zapewnienie oznakowania części wspólnych – czy materiały typu tabliczki, oprawy do materiałów informacyjnych, planów p.poż. do oznakowania zakupuje Zamawiający ? Oznakowanie parkingów – czy koszt znaków drogowych, malowanie kopert i oznakowania poziomego jest po stronie Zamawiającego, czy Wykonawca ma to wykonać w ramach umowy? Czy słupki, podstawki i tablice informacyjne o dzierżawie miejsca parkingowego są kosztem Zamawiającego, czy tylko wydruk logo i jego przyklejenie do podstawy?

Odpowiedź:

Wykonawca jest zobowiązany do poniesienia kosztów części przeznaczonych do wspólnego korzystania, w tym oznakowania parkingów, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi Zamawiającego.

Pytanie 23

Pkt15.Spisywanie liczników mediów – czy rozliczanie mediów po stronie Zamawiającego a Wykonawca dostarcza jedynie na zaproponowanym arkuszu spisane media: zużycie energii elektrycznej, ciepłej, wody, chłodu, gazów technicznych, innych? Czy dotychczasowy Zarządca, czy też Zamawiający, wskaże położenie wszystkich liczników mediów lub przypisze je do pomieszczeń, w których się znajdują?

Odpowiedź:

Zamawiający w ramach umownego obowiązku współpracy z Wykonawcą udzieli mu posiadanych informacji oraz przekaze dokumenty niezbędne do realizacji umowy, które są w jego posiadaniu.

Pytanie 24

Pkt28. Przechowywanie dokumentacji nieruchomości – czy zostanie ona protokolarnie przekazana Wykonawcy, czy miejscem przechowywania może być archiwum GPNT? Jeśli nie to czy Zamawiający przekaze odpowiednio duże i odpowiednio zabezpieczone pomieszczenie w celu przechowywania całej dokumentacji GPNT?

Odpowiedź:

Zamawiający – na mocy umowy – zobowiązuje się do nieodpłatnego przekazania pomieszczeń wskazanych w §8 ust. 4. Przekazanie wszelkiej dokumentacji będzie kwitowane protokołami

przekazania.

Pytanie 25

Pkt 26. Czy zostaną przekazane w celu kontynuacji dotychczasowe deklaracje dotyczące wywozu nieruchomości, opłat publiczno-prawnych, opłat środowiskowych. Czy Wykonawca prześle dotychczasowe aktualne dane techniczne niezbędne do wyliczenia w/w?

Odpowiedź:

Zamawiający w ramach umownego obowiązku współpracy z Wykonawcą udzieli mu posiadanych informacji oraz prześle dokumenty niezbędne do realizacji umowy, które są w jego posiadaniu.

Pytanie 26

Czym kosztem jest aktualizacja IBP? Podczas przeprowadzonej wizji wynika, że np. na budynku B aktualizacji IBP będzie niezbędna w 2018 roku. Czym kosztem będą aktualizacje IBP wynikające np. z aktualnych przebudów w halach magazynowych?

Odpowiedź:

Powyższy koszt nie dotyczy Zarządcy. Zarządca obowiązany jest do współpracy z wykonawcą aktualizacji instrukcji bezpieczeństwa pożarowego (m.in. niezbędna przekazania dokumentacji oraz oceny merytorycznej aktualizowanego dokumentu).

