

Chełmża, dnia 6 grudnia 2013 r.

GKM.271.1.9.2013

Dotyczy: pytań do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w postępowaniu przetargowym na „Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2014 – 2016”.

Niżej przedkładam treść pytań zgłoszonych przez jednego z Oferentów do warunków Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, zwanej dalej SIWZ, dotyczących postępowania przetargowego pn. „Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2014 – 2016”, wraz z odpowiedziami:

Treść pytania nr 1:

Proszę o podanie metrażu powierzchni wewnętrznych do sprzątania, terenów zielonych i przyległych do budynków (w rozbiciu) oraz podanie zakresu prac, jak również wskazanie kto ponosi koszty utrzymania czystości.

Odpowiedź na pytanie nr 1:

Zamawiający informuje, iż zakres prac związanych z utrzymaniem czystości i porządku wymieniony został w „Katalogu zadań zarządcy”, który stanowi załącznik Nr 4 do SIWZ i obejmuje m.in. utrzymanie w należytym porządku i czystości pomieszczenia oraz urządzenia służące do wspólnego użytku mieszkańców posesji, a także inne tereny, jeżeli taki obowiązek wynika wprost z umów, bądź obowiązujących przepisów prawa.

Wykonawca zobowiązany będzie również do zawierania w imieniu Zamawiającego umów/ sporządzania i przedkładania deklaracji w zakresie utrzymania porządku i czystości, wywozu nieczystości oraz odprowadzania ścieków.

Wykonawca w ramach utrzymania czystości i porządku winien również:

- 1) utrzymywać czystość i porządek w budynkach, na chodnikach oraz na terenach zielonych objętych administracją;
- 2) sprzątać i usuwać śmieci, odpady z niezabudowanych części nieruchomości i części obiektu budowlanego, przeznaczonego do wspólnego użytkowania mieszkańców (klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, strychy itp.);
- 3) przeprowadzać konserwacje terenów zielonych poprzez:
 - a) okresowe koszenie traw (min. 5 skoszeń na całym obszarze zielonym);
 - b) pielęgnacje (przycinanie) drzew, krzewów ozdobnych i żywopłotów;
- 4) oczyszczać ze śniegu, lodu i błota oraz innych zanieczyszczeń chodniki, zatoki położone wzdłuż nieruchomości, usuwać śliskości z chodników oraz na terenach podwórek dojścia do budynków i śmietników (posypanie pisakiem, usuwanie oblodzeń);
- 5) przeprowadzać deratyzację budynków minimum dwa razy w roku;

6) przeprowadzać dezynsekcję i dezynfekcję lokali mieszkalnych oczyszczonych, użytkowych oraz pomieszczeń wspólnego użytku najemców (np. po zgonie najemcy, plaga robactwa itp.);

7) przygotowywać posesje i tereny do sezonu zimowego i wiosennego.

Jednocześnie Zamawiający informuje, iż powierzchnia wewnętrzna nieruchomości do sprzątania w zasobie stanowiącym własność gminy, przekazany gminie w zarząd jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia oraz posiadających nieuregulowany stan prawny gruntu to ok. 400 m² (są to jedynie pomieszczenia piwnic w konkretnych nieruchomościach). Zamawiający nie dysponuje inwentaryzacją powierzchni przyległych do budynków. Tereny przyległe stanowią bowiem podwórka nieruchomości zabudowanych, przeznaczonych do zarządzania.

Koszty utrzymania czystości ponosi Zamawiający.

Poniżej przedkładam zestawienie tabelaryczne zawierające wykaz terenów zielonych, na których wykonywane są prace związane z koszeniem.

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia w m ²
1.	Kościuszki 10	302
2.	Kościuszki 12	456
3.	Kościuszki 10-12	1020
4.	Kościuszki 14	1231
5.	Kościuszki 16	833
6.	Kościuszki 18	1264
7.	Kościuszki – boisko	2738
8.	Głowackiego 1	454
9.	Głowackiego 3	1191
10.	Głowackiego 4	136
11.	Głowackiego 5	1501
12.	P. Skargi/Sienkiewicza	2791
13.	Sienkiewicza 21	28
14.	Sienkiewicza 23	220
15.	Rynek 9	149
16.	Chełmińska 24	232
17.	Chełmińska 27	123
18.	Tumska 12	142
19.	Gen. J. Hallera 11	180
20.	Gen. J. Hallera 34	394
21.	Browarna 4	88
22.	Bydgoska 7	150
23.	Owocowa/Kard. Wyszyńskiego	3447
24.	Polna	3332
25.	Św. Jana 5	110
26.	Szewska 12	104

27.	Szewska 13	102
28.	Toruńska 7A	512
29.	Buczek/ Chełmińskie Przedmieście	5024
RAZEM:		28.254 m²*

* zasób zarządzanych nieruchomości może ulec niewielkim zmianom wynikającym ze zbycia/nabycia mienia komunalnego przez Zamawiającego, względnie w wyniku zaprzestania przez Zamawiającego zarządu cudzym mieniem bez zlecenia.

Treść pytania nr 2:

Proszę podać uśrednione roczne koszty konserwacji, utrzymania czystości, drobnych remontów oraz awarii przypadające na 1 m² zasobu gminnego w oparciu o koszty poniesione w ostatnich latach w podziale na poszczególne zadania.

Odpowiedź na pytanie nr 2:

W tabeli poniżej Zamawiający przedkłada uśrednione roczne koszty konserwacji, utrzymania czystości, awarii, drobnych remontów oraz awarii w oparciu o dane z ostatnich lat:

Lp.	Rok	Sprzątanie, zimowe utrzymanie terenów	Utrzymanie terenów zielonych	Awarie	Konserwacje
1.	2011	116.331,86	24.832,62	110.133,15	42.195,07
2.	2012	130.143,88	24.968,60	88.197,23	29.965,48
3.	2013	114.412,60	18.312,34	63.973,24	10.020,29

Treść pytania nr 3:

Proszę o podanie terminu kolejnych przeglądów pięcioletnich, wraz z podaniem ilości budynków objętych kontrolami i przeglądami w okresie obowiązywania umowy, jak również wskazanie kto ponosi koszty niniejszych przeglądów.

Odpowiedź na pytanie nr 3:

Zamawiający niżej przedkłada tabelaryczne zestawienie dotyczące podania kolejnych terminów przeglądów pięcioletnich w nieruchomościach stanowiących własność gminy, przekazanych gminie w zarząd jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia oraz posiadających nieuregulowany stan prawny gruntu.

PRZEGLĄDY PIĘCIOLETNIE

Lp.	Adres nieruchomości	Nr porządkowy	Budowlany ROK	Elektryczny ROK
1.	Buczek	2	2014	2014
2.	Buczek	4	2014	2014
3.	Buczek	6	2014	2014
4.	Buczek	8	2014	2014
5.	Buczek	10	2014	2014
6.	Bydgoska	7	2016	2015
7.	Browarna	4	2015	2014
8.	Chełmińska	24-24a	2015	2016
9.	Chełmińskie Przedmieście	67	2014	2014

10.	Chełmińskie Przedmieście	69	2014	2014
11.	Chełmińskie Przedmieście	71	2014	2014
12.	Chełmińskie Przedmieście	73	2014	2014
13.	Chełmińskie Przedmieście	75	2014	2014
14.	Chełmińskie Przedmieście	77	2014	2014
15.	Głowackiego	4	2015	2014
16.	Gen. J. Hallera	11	2015	2014
17.	Gen. J. Hallera	19	2015	2014
18.	Gen. J. Hallera	34	2015	2014
19.	3-go Maja	16	2015	2015
20.	A. Mickiewicza	2	2015	2014
21.	A. Mickiewicza	7	2015	2014
22.	A. Mickiewicza	12	2015	2017
23.	Owocowa	1	2015	2014
24.	Owocowa	2	2015	2014
25.	Owocowa	3	2015	2014
26.	Paderewskiego	8	2015	2014
27.	Paderewskiego	11	2015	2014
28.	Paderewskiego	13	2015	2017
29.	Paderewskiego	22	2015	2014
30.	Paderewskiego	28	2015	2014
31.	P. Skargi	3	2015	2014
32.	Rynek	9	2014	2014
33.	Sienkiewicza	7	2015	2015
34.	Sienkiewicza	9	2015	2015
35.	Sienkiewicza	21	2015	2014
36.	Sienkiewicza	22	2015	2014
37.	Szewska	12	2015	2014
38.	Szewska	13	2015	2018
39.	Św. Jana	5	2015	2014
40.	Toruńska	7a	2015	2015
41.	Tumska	12	2015	2016
42.	Kard. Wyszyńskiego	40	2015	2014
43.	Kard. Wyszyńskiego	42	2015	2014
44.	Kard. Wyszyńskiego	44	2015	2014

Jednocześnie Zamawiający informuje, iż koszty przeglądów są kosztami eksploatacji zarządzanego mienia i pokrywane są przez Zamawiającego.

Treść pytania nr 4:

Czy Zamawiający udostępni bazę danych na czas realizacji umowy i na jakich warunkach?

Odpowiedź na pytanie nr 4:

Na chwilę obecną Zamawiający dysponuje książkami obiektów budowlanych oraz kartami poszczególnych lokali mieszkalnych, które zostaną udostępnione przyszłemu zarządcy nieruchomości komunalnych.

Mając na uwadze powyższe, jak stanowią zapisy obecnie obowiązującej, zawartej umowy o zarządzanie, obecny zarządca obowiązany będzie do przekazania Zamawiającemu

dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej, książek obiektu budowlanego), rozliczeń z innych tytułów oraz wszelkiej niezbędnej do dalszego funkcjonowania nieruchomości dokumentacji, co dokonane zostanie niezwłocznie, protokolarnie, nie później jednak niż w terminie 1 miesiąca od dnia upływu terminu obowiązywania niniejszej umowy. Reasumując powyższe, przyszłemu zarządcy komunalnych nieruchomości zostaną protokolarnie przekazane ww. dokumenty niezbędne do realizacji umowy.

Treść pytania nr 5:

Proszę o podanie w oparciu o posiadaną wiedzę, uśrednionej rocznej liczby spraw sądowych i komorniczych (w rozbiciu).

Odpowiedź na pytanie nr 5:

Zamawiający informuje, iż rocznie prowadzonych jest ok. 80 spraw sądowych oraz ok. 70 spraw komorniczych.

Treść pytania nr 6:

Proszę o doprecyzowanie zakresu czynności Zarządzającego dotyczących windykacji poprzez wskazanie, kto zobowiązany będzie do prowadzenia windykacji tzw. sądowej i komorniczej?

Odpowiedź na pytanie nr 6:

Windykację prowadzi Wykonawca w imieniu Zamawiającego na podstawie § 5 pkt 1 projektu umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi, stanowiącego Załącznik Nr 10 do SIWZ – Istotne postanowienia umowy.

Treść pytania nr 7:

W nawiązaniu do pytania poprzedniego proszę o podanie kwoty zadłużenia najemców w podziale na zaległości we wpływach z tytułu czynszu za wynajem lokali oraz zaległości we wpływach z tytułu opłat niezależnych, w oparciu o dane z ostatniego kwartału.

Odpowiedź na pytanie nr 7:

Zadłużenie na dzień 31 października 2013 r. z tytułu czynszów wynosi 999.598,49 zł;
Zadłużenie na dzień 31 października 2013 r. z tytułu świadczeń wynosi 594.964,28 zł.

Treść pytania nr 8:

Czy Zamawiający przewiduje dopłaty z tytułu należności czynszowych i rozliczeń mediów dostarczonych do nieruchomości, w przypadku braku wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów, wynikających z zaległości najemców w opłatach z tego tytułu?

Odpowiedź na pytanie nr 8:

Zgodnie z zapisami § 8 pkt 4 projektu umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi wydatki ponoszone są do wysokości uzyskanych dochodów. O wyczerpaniu środków na rachunku bankowym „Urząd Miasta Chełmży, Administracja Mieszkaniami Komunalnymi” Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego. Zamawiający zobowiązuje się do uzupełnienia środków na tym rachunku. Zaciąganie zobowiązań (ponoszenie kosztów) następuje do wysokości planu.

Treść pytania nr 9:

Proszę o podanie ilości i rodzaju aktualnie prowadzonych postępowań sądowych oraz podanie wysokości kosztów sądowych.

Odpowiedź na pytanie nr 9:

Na chwilę obecną prowadzonych jest 58 spraw sądowych dotyczących windykacji należności z tytułu zaległości czynszowych.

Koszty postępowań sądowych kształtują się na poziomie 30.000,00 zł.

BURMISTRZ MIASTA:

/-/ mgr Jerzy Czerwiński