

Jastrzębie-Zdrój, dnia 10.03.2023 r.

**Oferenci zainteresowani udziałem w
przetargu nr 03/02/23**

Dotyczy: postępowania wyłonienia Zarządcy nieruchomości Biura Zarządu JSW S.A., Centrum Usług Wspólnych JSW S.A. oraz JSW Ochrona Sp. z o.o.

**ODPOWIEDŹ NA ZAPYTANIA/WYJAŚNIENIA TREŚCI SPECYFIKACJI
ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

Działając na podstawie zapisów §20 Regulaminu określającego zasady Postępowania o Udzielenie Zamówienia oraz zawieranie umów na odstawy, usługi i roboty budowlane w JSW Ochrona Sp. z o.o. nieobjęte Ustawą Prawo Zamówień Publicznych Zleceniodawca informuje, że wpłynęły zapytania dotyczące postępowania nr 03/02/23, na które udziela następujących odpowiedzi (zachowano oryginalną pisownię nadesłanych pytań):

Pytanie 1

„Czy zapis w załączniku nr 4 do SIWZ (wzorzec umowy) par. 1 lit. A. pkt II.1.4 oznacza, że drobne naprawy i wymiany elementów instalacji są wykonywane przez Zarządzającego i na jego koszt? Jest to element utrzymania technicznego obiektów.”

Odpowiedź:

Zgodnie z SIWZ załącznik nr 4 par. 1 lit. A. pkt II.1.4 wszelkie koszty zakupu elementów podlegających wymianie i naprawy wykonywane są na koszt Zleceniodawcy.

Pytanie 2

„Czy w zakresie zarządzania jest wykonywanie usług odśnieżania dachów i utrzymania czystości w pomieszczeniach technicznych na piętrach -2, -1 i 5? (załącznik nr 4 do SIWZ – wzór umowy par. 1 lit. A pkt II.2.3 i par. 1 pkt II.2.4).”

Odpowiedź:

Zarządzający zobowiązany jest do wykonywania usług zgodnie z zapisem w SIWZ załącznik nr. 4 par. 1 lit. A pkt II.2.3 i par. 1 pkt II.2.4:

- nie wykonuje usług odśnieżania dachów, zapewni (sprawdzi), że osoby wykonujące czynności związane z odśnieżaniem dachu posiadają ważne badania uprawniające do prac na wysokości powyżej 3m
- w pomieszczeniach technicznych znajdujących się na poziomie -2, poziomie -1 oraz poziomie 5 nadzoruje wykonanie usługi związanej z utrzymaniem czystości w tych pomieszczeniach.

Pytanie 3

„Czy w zakresie zarządzania jest wykonywanie usług utrzymania czystości pomieszczeń technicznych i magazynu w budynku CUW na poz. -1? Załącznik nr 4 do SIWZ -wzór umowy par. 1 lit. B pkt 1 ppkt f) - w projekcie umowy jest określenie „serwis techniczny” – czy chodzi o zewnętrzną firmę?”

Odpowiedź:

W zakresie zarządzania nie jest wykonywanie usług utrzymania czystości.
Zleceniodawca posiada zewnątrz serwis techniczny .

Pytanie 4

„W pozycji „pozostałe wymagania” (SIWZ pkt. 5 ppkt b)) jest obowiązek przygotowania sal konferencyjnych – jaki jest zakres przygotowania (np. sprzątanie, dostawa napojów i przekąsek, prowadzenie harmonogramu zajętości, inne?) oraz częstotliwość – czy terminy pokrywają się z godzinami obecności w budynkach?”

Odpowiedź:

Zgodnie z SIWZ pkt. 5 pkt. b Zarządzający jest odpowiedzialny za przygotowanie sal konferencyjnych zgodnie z wcześniejszym ustaleniem lub zgłoszeniem Zleceniodawcy. Zarządzający nie jest odpowiedzialny za dostarczanie napojów i przekąsek, a także za sprzątanie.

Pytanie 5

„Czy mają Państwo dedykowane pomieszczenia dla pracowników Zarządzającego?”

Odpowiedź:

Zarządzający ma dedykowane pomieszczenie w zarządzanym obiekcie.

Pytanie 6

„W pozycji „pozostałe wymagania” (SIWZ pkt. 5 ppkt e)) jest obowiązek zgłaszania nieprawidłowości w realizacji zamówień Zarządzającego. Czy dotyczy to wyłącznie zamówień związanych z realizacją usługi zarządzania nieruchomościami zgodnie z definicją ustawową, czy jest on rozumiany szerzej. Jeśli tak to proszę o doprecyzowanie. „

Odpowiedź:

Zapisy w SIWZ ust.5 pkt. e zgodnie z definicją ustawową.

Pytanie 7

„Jaka jest relacja zapisu dotyczącego wynagrodzenia Zarządzającego z ust. 3 w par. 4 załącznika nr 4 do SIWZ, do wynagrodzenia Zarządzającego określonego w par. 4 ust. 1 i 2? Ewentualnie jakie dodatkowe czynności ponad samo wynagrodzenie za zarządzanie należy uwzględnić w kalkulacji i ofercie?”

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami SIWZ zał. nr 4 par. 4 ust. 1,2 i 3. W pkt. 1 Wynagrodzenie dotyczy kwoty miesięcznej, w pkt. 3 wynagrodzenie dotyczy całego okresu umownego tj. 24 m-cy.

Pytanie 8

„Jakich składników wynagrodzenia Zarządzającego dotyczy zapis w par. 4 ust. 10 załącznika nr 4 do SIWZ mówiący o obowiązku utrzymania stałych cen jednostkowych. W związku z zapisem ust. 11 proszę o precyzyjne określenie, jaki zakres usługi zarządzania, który należy w kalkulować w wynagrodzenie opisane w par. 4 ust. 1 i 2 załącznika nr 4 do SIWZ.”

Odpowiedź:

Zleceniodawca podtrzymuje zapisy w SIWZ załącznik nr 4 par.4 ust. 10 i 11.

Pytanie 9

„Naszym zdaniem ust. 16 w par 4 załącznika nr 4 do SIWZ jest nieprawidłowo sformułowany z punktu widzenia składni (proszę o przeanalizowanie prawidłowości tego zapisu) – w związku z jego aktualnym brzmieniem - czy wyłącza Państwo możliwość zaangażowania przez Zarządzającego pełnomocnika procesowego do dochodzenia roszczeń?”

Odpowiedź:

Załącznik nr 4 par. 4 ust. 16 SIWZ zawiera zapisy zgodnie z obowiązującymi przepisami w Grupie Kapitałowej wynikającymi z Księgi klauzul umownych JSW S.A, klauzulę dotyczącą rozliczeń:

„Należności wynikające z umowy, w tym odsetki, nie mogą być przedmiotem obrotu (cesja, sprzedaż) lub przedmiotem zastawu rejestrowego bez pisemnej zgody Zleceniodawcy oraz nie dopuszcza się udzielania pełnomocnictwa inkasowego do ich dochodzenia.”

Pełnomocnictwo inkasowe nie ma żadnego związku z pełnomocnictwem procesowym w ewentualnym procesie dochodzenia roszczeń.

Pytanie 10

„Z uwagi na różne zapisy umowne dotyczące podwykonawstwa, proszę o doprecyzowanie, w jakim zakresie możliwe jest podwykonawstwo, czy np. odśnieżanie dachów, o ile jest w zakresie usługi zarządzania, może być realizowane przez podmiot trzeci, czy też wyłącznie przez pracowników Zarządzającego?”

Odpowiedź:

Zarządzający zobowiązany jest wykonywać usługę zgodnie z SIWZ załącznik nr 4, gdzie w par. 1 lit. A pkt II.2.3. Usługa zarządzania nie obejmuje wykonywania usług związanych z odśnieżaniem dachów, Zarządzający zapewni (sprawdzi), że osoby wykonujące czynności związane z odśnieżaniem dachu posiadają ważne badania uprawniające do prac na wysokości powyżej 3m.



JSW Ochrona Sp. z o.o.
Dyrektor Techniczny
Piotr Kowalski