

Łódź, dnia 5.02.2007 r.

Znak sprawy TT-2/P-2/2007

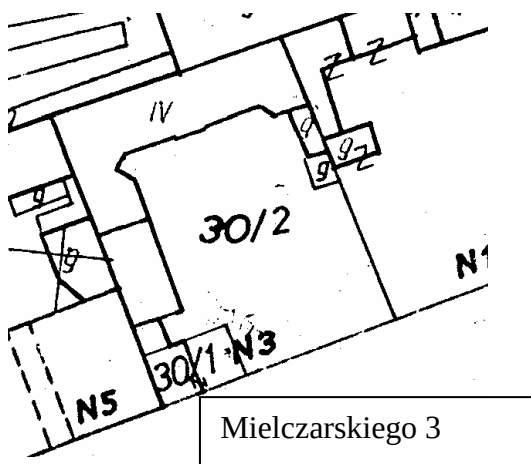
Wyjaśnienie do SIWZ

na wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wraz z oceną samodzielności lokali i
wyliczeniem powierzchni i ich udziałów dla siedmiu nieruchomości

W związku z zapytaniem (w załączeniu), Administracja Nieruchomościami Łódź-Polesie
„Konstantynowska” wyjaśnia:

Pkt. 1.

Kubatury nie będziemy rozpisywać. Należy wykonać budynki wg poniższego rys. Budynki na
działce 30/2 tak: budynek na działce 30/1 – nie.



Pkt. 2

W opisie dot. Gdańskiej 7 (zał. Nr 1) sprecyzowano: „bud. frontowy”

Pkt 3.

Zamawiający nie udostępnia dokumentacji archiwalnej.

Pkt 4.

Można pominąć rzut dachu i elewacji.

Pkt. 5.

„Pomiary liniowe” tzn. wyliczenie matematyczne powierzchni, która nie zawsze musi być prostokątem, wg wzoru $\sum P_{\text{pomieszczenia}} = a \times b + c \times d + \dots$, na oddzielnym arkuszu.

Wartość kąta nie jest pomiarem liniowym do wyliczenia powierzchni.

Rysunki inwentaryzacji mają być zwymiarowane. Zestawienie pomiarów liniowych (na oddzielnym arkuszu) ma być zgodne z rysunkiem. Sposób wykonania to wybór Wykonawcy, przy zachowaniu warunku złożenia w/w zestawienia pomiarów liniowych.

Pkt. 6.

Zamawiający nie będzie ingerował i wstrzymywał realizacji zamówienia.

Zamawiający chce jedynie przyspieszyć możliwość doprowadzenia lokali niesamodzielnych do ich samodzielności z uwagi na oczekujące wnioski o wykup lokali.

Określenie „wspólna analiza stanu istniejącego” sprowadza się do poinformowania Zamawiającego, które lokale i dlaczego są niesamodzielne, przed oddaniem przedmiotu zamówienia.

Treść zapytania

Dotyczy: Wasz znak: Nr sprawy TT-2/P-2/2007

postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego na usługi w zakresie wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wraz z oceną samodzielności lokali i wyliczeniem powierzchni i ich udziałów dla budynków znajdujących się na nieruchomościach: ul. ul. Gazowa 2, Pietrusińskiego 6, Pietrusińskiego 12/14, Górna 14, Gdańska 7, 1-Maja 53, Mielczarskiego 3

Udzielenie wyjaśnień do SIWZ.

Uprzejmie proszę o udzielenie wyjaśnień i odpowiedzi na następujące pytania dotyczące Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

1.

W załączniku nr 1 do SIWZ Zamawiający opisuje nieruchomość przy ul. Mielczarskiego 3 między innymi podając sumaryczną kubaturę 5300m³ dla zabudowy gospodarczej oraz lewej i poprzecznej oficyny, nie precyzując przy tym dokładnie o jakie obiekty chodzi. W trakcie oględzin posesji stwierdziłem, że występują tam inne obiekty budowlane – np. stacja trafo - .

a) Czy Zamawiający uzupełni informację o kubaturze obiektów gospodarczych objętych zamówieniem na posesji przy Mielczarskiego 3, rozpisując podaną sumaryczną kubaturę na obiekty wchodzące w jej skład?

b) Czy Zamawiający uzupełni wykaz ilości budynków na posesji o jednoznaczne określenie kubatury w rozbiciu na poszczególne obiekty wchodzące w skład zabudowy posesji przy ul. Mielczarskiego 3 ?

2.

W załączniku nr 1 do SIWZ Zamawiający opisuje nieruchomość przy ul. Gdańskiej 7 między innymi wymieniając budynek frontowy o kubaturze 5900m³. W trakcie oględzin posesji stwierdziłem, że nieruchomość przy ulicy Gdańskiej 7 zabudowana jest również obiektami gospodarczymi, między innymi komórkami lokatorskimi

Czy na posesji Gdańska 7 należy pominąć inwentaryzację obiektów gospodarczych i wykonać jedynie inwentaryzację budynku frontowego?

3.

Czy Zamawiający posiada archiwalne dokumentacje budowlane (niekoniecznie architektoniczne) dotyczące budynków, dla których ma być wykonana inwentaryzacja? Jeśli tak to jakie i czy Zamawiający udostępni je wykonawcy na czas realizacji zamówienia?

4.

Z treści SIWZ wynika (choć nie jest to jednoznacznie opisane), że zamawiana inwentaryzacja architektoniczno budowlana wykorzystana będzie do celów związanych z wyodrębnieniem i wykupem lokali.

Czy w związku z powyższym w inwentaryzacji można pominąć wykonanie rysunków rzutów dachu i strychu oraz elewacji?

5.

W załączniku nr 1 do SIWZ Zamawiający informuje, że „do dokumentacji należy dołączyć pomiary liniowe, które przyjęto do wyliczenia powierzchni”.

- a) **O jakie „pomiary liniowe” chodzi Zamawiającemu? Czy Zamawiający oczekuje dołączenia do dokumentacji szkiców roboczych z pomiarów?**
- b) **Czy Zamawiający oczekuje czegoś więcej ponad opisanie linii wymiarowych na rysunkach wykonanych zgodnie z wymaganiami dla stopnia dokładności rysunków w skali 1:100? Jeśli tak to czego i w jakiej formie?**
- c) **Czy Zamawiający zakłada, że wyliczenie powierzchni pomieszczeń ma stanowić iloczyn długości i szerokości? Jeśli tak to wykazania jakich pomiarów liniowych zamawiający oczekuje dla pomieszczeń w kształcie wieloboków nieforemnych? Czy zamawiający oczekuje również w takim przypadku określenia wartości kątów w narożnikach pomieszczeń?**
- d) **Czy Zamawiający dopuszcza wykonanie rysunków inwentaryzacji z wykorzystaniem programów komputerowych CAD? Jeśli tak, to czy powierzchnia może być wyliczana w sposób automatyczny – elektronicznie – z dokładnością uwzględniającą wszelkie nieforemności i krzywoliniowości krawędzi w inwentaryzowanych pomieszczeniach (przy zachowaniu podawania na rysunkach wymiarów liniowych krawędzi pomieszczeń)? Jeśli nie, to z jakich powodów, które wykonawca powinien uwzględnić przy wykonywaniu inwentaryzacji?**

6.

W załączniku nr 1 do SIWZ Zamawiający informuje, że oczekuje od wykonawcy prezentowania „na etapie roboczym” (tzn. w toku realizacji zamówienia) wyników oceny samodzielności lokali (stanowiącej część zamówienia). Jednocześnie, w przypadku negatywnej oceny samodzielności lokali, Zamawiający uzależnia sposób dalszej realizacji zamówienia przez wykonawcę od swoich przyszłych nieokreślonych decyzji i działań, nieznanych wykonawcy w chwili składania oferty. Wszystko to sprawia, że przedmiot zamówienia jest wariantowy i określony nieprecyzyjnie. Użyte jest także określenie „wspólnej analizy stanu istniejącego”, co sugeruje udział Zamawiającego w wykonywaniu zamówienia. Taki zapis moim zdaniem jest niezgodny z Prawem zamówień publicznych i może skutkować jedynie złożeniem protestów.

Czy wobec tego Zamawiający jest skłonny zrezygnować z wyżej przedstawionej formy nieprecyzyjnego określenia zakresu zamówienia, na rzecz postawienia wykonawcy w SIWZ wymogu umieszczenia w dokumentacji opisu czynności, jakie trzeba przeprowadzić w zinwentaryzowanych lokalach niesamodzielnych dla uzyskania spełnienia przez nie warunku samodzielności?