



Łódź, dnia 27 stycznia 2021 r.

DSR-ZP-III.271.54.2020

Wszyscy Wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia

Zamawiający – Miasto Łódź, Urząd Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 104 (zwany dalej również Najemcą), działając na podstawie **art. 38 ust. 2** ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.), w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie dialogu konkurencyjnego, pn. *Najem lokali mieszkalnych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – Miasta Łodzi*, **przekazuje zapytania od Wykonawców** (zwanych dalej również Wynajmującym), **dotyczące treści *Ogłoszenia o zamówieniu* i udziela wyjaśnień:**

Pytanie 1

„Wyłoniony w ramach postępowania Wykonawca (zwany dalej: Wykonawcą lub Wynajmującym), na gruncie do którego posiada tytuł prawny, własnym wysiłkiem organizacyjnym oraz finansowym wybuduje i wynajmie, lub wynajmie gotowe mieszkania na potrzeby najmu komunalnego” - prosimy o sprecyzowanie pojęcia „tytuł prawny”. Teoretycznie tytułem prawnym może być również umowa obligacyjna zawarta przez Wykonawcę z właścicielem nieruchomości.

Odpowiedź:

W tym przypadku tytuł prawny oznacza istnienie takiego stosunku prawnego, który umożliwia Wykonawcy wybudowanie nowego budynku, wyremontowanie istniejącego budynku i jego wynajęcie lub wynajęcie istniejącego budynku mieszkalnego na potrzeby najmu komunalnego.

Pytanie 2

Analogicznie do pytania poprzedniego - jak należy rozumieć sformułowanie: „Najemca dopuszcza również do udziału w postępowaniu posiadaczy lokali na wynajem w żądanej ilości, na zasadach i w lokalizacji określonych w tym postępowaniu”? Biorąc pod uwagę, że mowa o posiadaczach, czy Wykonawca może dysponować lokalami na podstawie stosunku najmu z innego stosunku prawnego (posiadanie zależne).

Odpowiedź:

W tym przypadku Zamawiający wskazuje, iż do postępowania może przystąpić Wykonawca, który pozostaje w takim stosunku prawnym, który umożliwia Wykonawcy wybudowanie nowego budynku, wyremontowanie istniejącego budynku i jego wynajęcie lub wynajęcie istniejącego budynku mieszkalnego na potrzeby najmu komunalnego.

Pytanie 3

Czy zamówiona ilość lokali może być mniejsza 500, tzn. czy Zamawiający może ograniczyć przedmiot postępowania w tym zakresie? W przypadku odpowiedzi twierdzącej prosimy o wyjaśnienie, na jakim etapie następować miałaby decyzja Zamawiającego w tej mierze.





Odpowiedź:

Zamawiający nie dopuszcza zmniejszenia liczby lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu przez Miasto Łódź, poniżej wskazanej w *Ogłoszeniu* 500 szt.

Jednocześnie Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany liczby lokali w ramach poszczególnych kategorii lokali wymienionych w punkcie 4 *Opisu Potrzeb i Wymagań*, pn. „Specyfikacja lokali”, także poniżej minimalnych wymagań, za wyjątkiem zmniejszenia ilości lokali przeznaczonych na potrzeby osób niepełnosprawnych. Dopuszczalna wielkość zmian liczby lokali w ramach poszczególnych kategorii wymienionych w punkcie 4 *Opisu Potrzeb i Wymagań* będzie przedmiotem dialogu.

Pytanie 4

„Dłuższy okres umowy może mieć wpływ na uzyskanie w trakcie dialogu korzystniejszych warunków cenowych dla stawki najmu” - prosimy o wyjaśnienie, czy Zamawiający przewiduje jakiegokolwiek negocjacje cenowe przed opublikowaniem Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

Odpowiedź:

Termin obowiązywania umowy będzie przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu z podmiotami do niego zakwalifikowanymi. W ramach dialogu potencjalni Wykonawcy przedstawiają kalkulację okresu umowy warunkującą najkorzystniejszą cenę stawki najmu. Zgodnie z treścią zamówienia, okres ten nie może przekroczyć 20 lat.

Pytanie 5

„Lokale mieszkalne mają być zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych stanowiących odrębną całość” - prosimy o zdefiniowanie pojęcia „budynki stanowiące odrębną całość”.

Odpowiedź:

W budynku, w którym znajdować się będą wynajmowane mieszkania nie mogą być ustanowione odrębne własności lokalu na rzecz osób trzecich, cały budynek lub zespół budynków wraz z wszystkimi mieszkaniami muszą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby Zamawiającego.

W przypadku, gdy Wykonawca jest jedynie posiadaczem lokalu to musi on posiadać wszystkie lokale w danym budynku, który zostanie przeznaczony w całości pod wynajem na potrzeby najmu komunalnego.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia wystarczy, że jeden będzie miał tytuł prawny do nieruchomości przeznaczonej do zabudowania budynkiem przeznaczonym pod najem komunalny lub do budynku istniejącego, z tym jednak zastrzeżeniem, że musi on posiadać wszystkie lokale w danym budynku, który zostanie przeznaczony w całości pod wynajem na potrzeby najmu komunalnego.

Pytanie 6

„Jedynym właścicielem budynku i terenu będzie wyłoniony w postępowaniu Wynajmujący”

- jak rozumieć wcześniejszą uwagę, zgodnie z którą do udziału w postępowaniu dopuszczeni są również posiadacze lokali?
- Jak rozumieć powyższe zastrzeżenie w przypadku przystępowania do postępowania przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia? Czy wystarczające





będzie legitymowanie się prawem własności budynków przez jednego z takich wykonawców?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż Wykonawcy jako jedynemu ma przysługiwać tytuł prawny do wynajmowanych mieszkań na potrzeby najmu komunalnego oraz całego budynku i terenu. W budynku, w którym znajdować się będą wynajmowane mieszkania nie mogą być ustanowione odrębne własności lokalu na rzecz osób trzecich, cały budynek wraz wszystkimi mieszkaniami musi być przeznaczony wyłącznie na potrzeby Zamawiającego. W przypadku, gdy Wykonawca jest jedynie posiadaczem lokalu to musi on posiadać wszystkie lokale w danym budynku, który zostanie przeznaczony w całości pod wynajem na potrzeby najmu komunalnego.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia wystarczy, że jeden będzie miał tytuł prawny do nieruchomości przeznaczonej do zabudowania budynkiem przeznaczonym pod najem komunalny lub do budynku istniejącego, z tym jednak zastrzeżeniem, że musi on posiadać wszystkie lokale w danym budynku, który zostanie przeznaczony w całości pod wynajem na potrzeby najmu komunalnego.

Pytanie 7

„Budynki zostaną wybudowane w technologii murowanej tradycyjnej lub prefabrykowanej - preferowane rozwiązania nowoczesne i proekologiczne, do uzgodnienia w trakcie dialogu” - wcześniej jednak Zamawiający przewiduje, że „wyłoniony w ramach postępowania Wykonawca (...) wybuduje i wynajmie, lub wynajmie gotowe mieszkania na potrzeby najmu komunalnego” (podkr. nasze). Czy Zamawiający bezwzględnie wymaga wzniesienia nowych budynków, czy też budynki przeznaczone pod najem mogą być budynkami istniejącymi?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż rodzaj technologii, w której mają być wybudowane budynki będzie przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu.

Zamawiający wyjaśnia, iż mogą również być zaoferowane istniejące budynki z tym jednak zastrzeżeniem, że wszystkie mieszkania w istniejącym budynku zostaną przeznaczone w całości pod wynajem na potrzeby najmu komunalnego. W budynku, w którym znajdować się będą wynajmowane mieszkania nie mogą być ustanowione odrębne własności lokalu na rzecz osób trzecich, cały budynek wraz z wszystkimi mieszkaniami musi być przeznaczony wyłącznie na potrzeby Zamawiającego.

Pytanie 8

„W przypadku zespołu budynków, teren osiedla nie będzie ogrodzony” - prosimy o zdefiniowanie pojęcia „zespół budynków”.

Odpowiedź:

Pod zwrotem „zespół budynków” Zamawiający rozumie więcej niż 1 budynek w danej lokalizacji.

Pytanie 9

„Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczny niezbędny do uzyskania pozwolenia na budowę musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, elementy związane z estetyką osiedla, budynków, lokali będą również wymagały akceptacji Najemcy” - prosimy o informację, czy Zamawiający udostępni przed datą składania ofert kryteria, w oparciu o które udzielał będzie akceptacji; zwracamy uwagę, że kryteria winny być na tyle precyzyjne,





żeby Wykonawcy dysponowali jednoznaczna informacją co do wymagań Zamawiającego w tym zakresie.

Odpowiedź:

Zamawiający zwraca uwagę, że postępowanie toczy się w trybie dialogu konkurencyjnego. Zgodnie z art. 60e ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych obowiązującej do dnia 31.12.2020 r. opis sposobu oceny ofert zostanie dokonany po zamknięciu negocjacji w trakcie dialogu i zostanie przekazany Wykonawcom w zaproszeniu do składania ofert wraz z SIWZ.

Pytanie 10

„Budynki powinny być wyodrębnionym i samodzielny pod względem zarządczym obiektem” - prosimy o zdefiniowanie obu pojęć.

Odpowiedź:

Wynajmujący musi posiadać tytuł prawny do wszystkich lokali oddanych Najemcy do użytkowania znajdujących się w budynku/budynkach oraz do całego budynku/budynków i terenu zgodnie z zapisami punkcie 6 *Opisu Potrzeb i Wymagań*, pn. „Standard Budynków”. Należy przez to rozumieć, że cały budynek/budynki wraz z wszystkimi mieszkaniami oraz terenem muszą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby Najemcy oraz być przedmiotem zarządu sprawowanego przez Wynajmującego bezpośrednio lub na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartą pomiędzy Wynajmującym, a podmiotem trzecim. Odpowiedź na to pytanie znajduje się także w odpowiedziach na pytania nr 5, 6, 14.

Pytanie 11

„W przypadku nie przyznania środków finansowych lub ich części dla realizacji zamówienia na podstawie uchwały Rady Miejskiej, Zamawiający przewiduje unieważnić przedmiotowe postępowanie zgodnie z art. 93 ust 1a ustawy Pzp” - Czy Zamawiający jest w stanie zapewnić na etapie postępowania przetargowego finansowanie na przewidywany 20-letni okres najmu? W przypadku odpowiedzi przeczącej, prosimy o wyjaśnienie trybu pozyskiwania finansowania przez Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający będzie finansował czynsz najmu z własnych środków. Powyższe zastrzeżenie dotyczy sytuacji, w której po otwarciu ofert wartość złożonych ofert będzie przekraczała kwotę przeznaczoną na sfinansowanie zamówienia, co spowoduje, że Rada Miasta Łódź nie przyzna środków na finansowanie tego zadania.

Pytanie 12

„Czynsz i opłaty będą płatne przez Najemcę począwszy od trzeciego miesiąca po przejściu lokali od Wynajmującego (protokołem zdawczo-odbiorczym), do ostatecznego uzgodnienia w trakcie dialogu” - czy wszystkie lokale przejęte zostaną od Wynajmującego jednorazowo? W przypadku odpowiedzi przeczącej prosimy o potwierdzenie, że czynsz i opłaty będą przez Najemcę uiszczane począwszy od trzeciego miesiąca po uzyskaniu przez Wynajmującego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Odpowiedź:

Przedmiotowe kwestie będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu.

Pytanie 13

„Mieszkańcy podnajmowanych lokali będą zobowiązani do podpisania indywidualnych umów z gestorami sieci, w tym dotyczącej dystrybucji prądu” - prosimy o wyjaśnienie, w jakim zatem





zakresie Najemca ponosi opłaty za energię ciepłą, dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków oraz za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz o wyjaśnienie, czy Najemca ponosi opłaty za energię elektryczną dla części wspólnych.

Odpowiedź:

W skład świadczenia należnego z tytułu najmu lokalu wchodzi przede wszystkim czynsz. Wysokość czynszu najmu ustalana będzie w wyniku negocjacji w trakcie dialogu stron postępowania i uzależniona jest od wielu czynników wynikających min. ze standardu lokalu. Czynsz winien być odpowiednio skalkulowany, gdyż w części pokrywa on również udział Najemcy w kosztach utrzymania nieruchomości. Do kosztów tych należą opłaty za energię elektryczną i sprzątanie części wspólnych, monitoring, a także inne ustalone koszty zarządu.

Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania opłat zaliczkowych, niezależnych od Wynajmującego, za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, czyli: za energię ciepłą, dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków oraz za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Okresowe rozliczenie przez Wynajmującego opłat wniesionych przez Najemcę za dostarczone media będzie przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu.

Lokale mieszkalne wyposażone są także w media, na które osoba je użytkująca (podnajemca), podpisuje niezależne umowy. Z zużycia mediów lokator/podnajemca rozlicza się z dostawcą mediów zgodnie ze wskazaniami liczników, a opłaty te nie wchodzi do opłat, które co miesiąc pobiera Wynajmujący.

Pytanie 14

„Zarząd nieruchomością sprawuje Wynajmujący jako administrator nieruchomości (szczegółowe ustalenia na etapie dialogu)” - Czy Zamawiający dopuszcza powierzenie zarządu nieruchomości podmiotowi trzeciemu, z którym Wynajmujący zawrze umowę (np. jeśli celem wykazania spełnienia warunku wykonywania usług zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi Wykonawca powoła się na zasoby podmiotu trzeciego)?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż zasady wykonywania zarządu nieruchomością będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu. Wykonawca w celu potwierdzenia spełnienia warunku udziału może powoływać się na zasoby podmiotów trzecich.

Pytanie 15

Zdolność techniczna lub zawodowa - wnosimy o usunięcie limitu maksymalnie 3 umów o zarządzanie jako nieznajdującego uzasadnienia w specyfice przetargu, a przez to nieproporcjonalnego i niezwiązanego z przedmiotem zamówienia; zwracamy w szczególności uwagę, że to zarządzanie wykonywane na podstawie większej liczby umów wiąże się ze wzmożonym nakładem pracy i wymaga większych umiejętności organizacyjnych.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę warunku udziału w postępowaniu.

Pytanie 16

Prosimy o wyjaśnienie, czy potwierdzenie spełnienia warunku udziału w zakresie posiadania minimum 3-letniego doświadczenia w prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym następuje poprzez zaznaczenie sekcji a w Części IV JEDZ.





Odpowiedź – ZMIANA:

Potwierdzenie spełniania warunku udziału określonego w pkt. III.1.3.1) *Ogłoszenia* w zakresie posiadania minimum 3-letniego doświadczenia nastąpi:

- w składanym dokumencie JEDZ poprzez zaznaczenie sekcji α (alfa) w Części IV JEDZ (*„w odniesieniu do Kryteriów kwalifikacji Część IV dokumentu JEDZ - Wykonawca może ograniczyć się do wypełnienia Sekcji α w części IV i nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w sekcji IV”*). Tym samym, Wykonawca nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji części IV JEDZ: Kryteria Kwalifikacji

oraz

- poprzez złożenie wypełnionego *Wykazu na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu* – Załącznik nr 4a do *Ogłoszenia*. Wykonawca składając Załącznik nr 4a do *Ogłoszenia*, wypełniony odpowiednio we wszystkich kolumnach tabeli, składa tym samym oświadczenie, że spełnia warunek udziału w postępowaniu opisany w pkt. III.1.3.1) *Ogłoszenia*. Dodatkowo Wykonawca załącza do Wykazu dowody określające czy usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz, którego usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy. Dla usług nadal wykonywanych referencje bądź inny dokument potwierdzające ich należyte wykonanie powinien być wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu.

Poprzez niniejszą odpowiedź Zamawiający dodaje tekst w *Ogłoszeniu*, który otrzymuje następujące brzmienie: *W odniesieniu do Kryteriów kwalifikacji Część IV dokumentu JEDZ - Wykonawca może ograniczyć się do wypełnienia Sekcji α w części IV i nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w sekcji IV.*

Pytanie 17

Prosimy o potwierdzenie, że wykazywane na potwierdzenie spełniania warunku umowy o zarządzanie mogą być podzielone między, z jednej strony, Wykonawcę lub Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, z drugiej zaś, podmiot trzeci, na którego zasobach Wykonawcy lub Wykonawcy polegają - zgodnie z oświadczeniem zawartym pod tabelami. Wnosimy o analogiczną odpowiedź w przedmiocie wykazywanych robót budowlanych.

Odpowiedź:

Wykonawca wykazuje potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu samodzielnie lub na n/w zasadach (zawartych w sekcji III.1.2 *Ogłoszenia*):

- ✓ *W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia spełnienie warunków udziału w postępowaniu określonych w pkt III.1.2 – III.1.3 *Ogłoszenia* oceniane będzie łącznie.*
- ✓ *Poleganie na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a ustawy Pzp.*
- ✓ *Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.*





- ✓ *Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, musi udowodnić zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.*
- ✓ *Zamawiający ocenia, czy udostępniane wykonawcy przez inne podmioty zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez wykonawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz bada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 13 – 22 i ust. 5 pkt 1 ustawy Pzp.*
- ✓ *W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, wykonawcy mogą polegać na zdolnościach innych podmiotów, **jeśli podmioty te zrealizują roboty budowlane lub usługi, do realizacji, których te zdolności są wymagane.***
- ✓ *Wykonawca, który polega na sytuacji finansowej lub ekonomicznej innych podmiotów, odpowiada solidarnie z podmiotem, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów, za szkodę poniesioną przez zamawiającego powstałą wskutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów nie ponosi winy.*

Z zastrzeżeniem (zawartym w sekcji III.1.3 *Ogłoszenia*): Jeżeli Wykonawca wykazuje doświadczenie nabyte w ramach kontraktu (zamówienia/umowy) realizowanego przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcjum), Zamawiający nie dopuszcza, by Wykonawca polegał na doświadczeniu grupy Wykonawców, której był członkiem, jeżeli faktycznie i konkretnie nie wykonywał wykazywanego zakresu prac. Zamawiający zastrzega możliwość zwrócenia się do Wykonawcy o wyjaśnienia w zakresie faktycznie i konkretnie wykonywanego zakresu prac oraz przedstawienia stosownych dowodów np. umowy konsorcjum, z której wynika zakres obowiązków czy wystawionych przez Wykonawcę faktur.

Pytanie 18

Czy warunek zdolności technicznej opisany w pkt. III.1.3.2 ogłoszenia w postaci wybudowania co najmniej 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej wartości co najmniej 150.000.000 zł brutto będzie spełniony przez inwestora, który zrealizował i sfinansował przedsięwzięcie deweloperskie i dokonał sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych, jednakże prace budowlane były wykonywane przez generalnego wykonawcę będącego podmiotem trzecim, który nie będzie uczestniczył w postępowaniu w sprawie zamówienia publicznego?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż zgodnie zapisami zawartymi w odpowiedzi na pytanie 17, w przypadku polegania na zasobach podmiotu trzeciego na zasadach określonych w art. 22a ustawy Prawo zamówień publicznych w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu przez Wykonawcę, w odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, Wykonawcy mogą polegać na zdolnościach innych podmiotów, **jeśli podmioty te zrealizują roboty budowlane lub usługi, do realizacji, których te zdolności są wymagane.** Tak więc, polegając na zasobach podmiotu trzeciego, podmiot trzeci będzie zobowiązany do zrealizowania zamówienia w zakresie udostępnionych zasobów.

Pytanie 19

Czy warunek zdolności technicznej opisany w pkt. III.1.3.2 ogłoszenia w postaci wybudowania co najmniej 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej wartości co najmniej 150.000.000 zł brutto będzie spełniony przez inwestora, który jest spółką dominującą w grupie





kapitałowej, która bezpośrednio nie zrealizowała inwestycji spełniającej ww. parametry, lecz inwestycje taką zrealizowała jej spółka zależna, która uzyskała pozwolenie na budowę oraz zawarła umowę z generalnym wykonawcą. Przy czym wszystkie czynności polegające na wyborze lokalizacji inwestycji, projektowaniu, wyborze generalnego wykonawcy, nadzorze nad realizacją inwestycji, sprzedażą mieszkań wykonywane są przez spółkę dominującą, jako zarządzającą projektem oraz posiadającym zasoby, pracowników i doświadczenie w realizacji inwestycji.

Odpowiedź:

Tak, w takim przypadku grupa w/w spółek może wystąpić jako konsorcjum firm, albo jeden Wykonawca korzystający z potencjału podmiotu trzeciego, którymi będą spółki.

W przypadku gdy Wykonawcą będzie konsorcjum, spełnienie warunku musi wykazać co najmniej jeden z konsorcjantów. Z zastrzeżeniem (zawartym w sekcji III.1.3 *Ogłoszenia*): Jeżeli Wykonawca wykazuje doświadczenie nabyte w ramach kontraktu (zamówienia/umowy) realizowanego przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcjum), Zamawiający nie dopuszcza, by Wykonawca polegał na doświadczeniu grupy Wykonawców, której był członkiem, jeżeli faktycznie i konkretnie nie wykonywał wykazywanego zakresu prac. Zamawiający zastrzega możliwość zwrócenia się do Wykonawcy o wyjaśnienia w zakresie faktycznie i konkretnie wykonywanego zakresu prac oraz przedstawienia stosownych dowodów np. umowy konsorcjum, z której wynika zakres obowiązków czy wystawionych przez Wykonawcę faktur.

W przypadku gdy Wykonawca będzie korzystał z potencjału podmiotu trzeciego, podmiot trzeci będzie zobowiązany do zrealizowania zamówienia w zakresie udostępnionych przez niego zasobów.

Pytanie 20

Czy Zamawiający dopuszcza złożenie oferty przez podmiot, który:

- Ma wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę budynku wielorodzinnego dla lokali mieszkalnych w liczbie 23 sztuk i powierzchni od 21 do 64 mkw,
- Jest właścicielem gruntu.

Odpowiedź:

Przedmiot zamówienia i warunki udziału w postępowaniu dla potencjalnych Wykonawców opisane zostały w *Ogłoszeniu o zamówienie*, w szczególności w sekcjach: II i III tego *Ogłoszenia*. Do dialogu może zostać dopuszczony wyłącznie podmiot spełniający kryteria opisane w sekcji III. Wyłoniony w postępowaniu Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia Zamawiającemu na potrzeby najmu komunalnego 500 lokali.

Pytanie 21

Punkt III.1.3.1) brzmi: Warunek zdolności technicznej zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie:

- usługę zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na podstawie maksymalnie 3 umów o zarządzania, w skład której wchodzi co najmniej 250 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych oraz posiada minimum 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym.





- a) Prosimy o wyjaśnienie, czy w celu udokumentowania spełnienia ww. warunków udziału w postępowaniu wnioskodawca może posługiwać się zasobami podmiotów trzecich. Jeżeli tak, to czy ww. warunek może być spełniony przez dwa niezależne podmioty trzecie - np. usługę zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przez jeden podmiot, a 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym przez inny podmiot udostępniający zasoby.

Odpowiedź:

Tak. Zamawiający wyjaśnia, iż w tym zakresie Wykonawca może korzystać z potencjału podmiotu trzeciego. Podkreślić należy, że w takim przypadku, gdy Wykonawca będzie korzystał z potencjału podmiotu trzeciego, podmiot trzeci będzie zobowiązany do zrealizowania zamówienia w zakresie udostępnionych przez niego zasobów. Wykonawca może również wystąpić jako konsorcjum, które łącznie spełnia warunek udziału w postępowaniu. Z zastrzeżeniem (zawartym w sekcji III.1.3 *Ogłoszenia*): Jeżeli Wykonawca wykazuje doświadczenie nabyte w ramach kontraktu (zamówienia/umowy) realizowanego przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcjum), Zamawiający nie dopuszcza, by Wykonawca polegał na doświadczeniu grupy Wykonawców, której był członkiem, jeżeli faktycznie i konkretnie nie wykonywał wykazywanego zakresu prac. Zamawiający zastrzega możliwość zwrócenia się do Wykonawcy o wyjaśnienia w zakresie faktycznie i konkretnie wykonywanego zakresu prac oraz przedstawienia stosownych dowodów np. umowy konsorcjum, z której wynika zakres obowiązków czy wystawionych przez Wykonawcę faktur.

- b) Prosimy o potwierdzenie, czy przedstawienie pism referencyjnych od poszczególnych podmiotów na rzecz których są wynajmowane lokale będą wystarczające do spełnienia warunku 3 letniego doświadczenia w prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym przez inny podmiot udostępniający zasoby. Ewentualnie jaki inny sposób udokumentowania 3 letniego doświadczenia będzie przez Państwa akceptowany?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż referencje uznane będą za wystarczające jeśli będą wystawione przez podmioty na rzecz, których były świadczone usługi i z ich treści wynikać będzie należyte wykonanie umów.

Potwierdzenie spełniania warunku udziału określonego w pkt. III.1.3.1) *Ogłoszenia* w zakresie posiadania minimum 3-letniego doświadczenia nastąpi:

- w składanym dokumencie JEDZ poprzez zaznaczenie sekcji α (alfa) w Części IV JEDZ („w odniesieniu do Kryteriów kwalifikacji Część IV dokumentu JEDZ - Wykonawca może ograniczyć się do wypełnienia Sekcji α w części IV i nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w sekcji IV”). Tym samym, Wykonawca nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji części IV JEDZ: Kryteria Kwalifikacji

oraz

- poprzez złożenie wypełnionego *Wykazu na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu* – Załącznik nr 4a do *Ogłoszenia*. Wykonawca składając Załącznik nr 4a do *Ogłoszenia*, wypełniony odpowiednio we wszystkich kolumnach tabeli, składa tym samym oświadczenie, że spełnia warunek udziału w postępowaniu opisany w pkt. III.1.3.1) *Ogłoszenia*. Dodatkowo Wykonawca załącza do Wykazu dowody określające czy usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione





przez podmiot, na rzecz, którego usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy. Dla usług nadal wykonywanych referencje bądź inny dokument potwierdzające ich należyte wykonanie powinien być wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu

Pytanie 22

Punkt II.2.9) 2.1.1. brzmi: 3 punkty za każde 50 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych wynajętych osobom fizycznym i/lub prawnym, powyżej wymaganego progu minimalnego określonego w punkcie III.1.3.1) wykazanych w Wykazie Usług (stanowi załącznik nr 4b do Ogłoszenia na potwierdzenie wykazania kryteriów selekcji), w ramach wykonywanej (zakończonych) lub wykonywanej należycie w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, usługi obejmującej swoim zakresem zarządzanie, na podstawie umowy, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

- a) Prosimy o wyjaśnienie, czy zgodnie z powyższym zapisem Punkt II.2.9) 2.1.1. Wynajmujący otrzyma również 3 punkty za każde 50 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych wynajętych osobom fizycznym i/lub prawnym powyżej wymaganego progu minimalnego określonego w punkcie III.1.3.1) w przypadku świadczenia usługi zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Odpowiedź – ZMIANA:

Zamawiający zmienia warunek udziału w postępowaniu określony w punkcie III.1.3.1) *Ogłoszenia*, który otrzymuje następujące brzmienie:

III.1.3.1) **Warunek zdolności technicznej zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie:**

- usługę zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na podstawie maksymalnie 3 umów o zarządzanie, w skład której wchodzi co najmniej 250 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych oraz posiada minimum 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie **co najmniej 250 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym.**

Uwaga: Zamawiający na potrzeby niniejszego postępowania przez budynki mieszkalne wielorodzinne rozumie zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, budynki określone w Sekcji 1, Dziale 11, Grupie 112, Klasie 1122, tj. Budynki o trzech i więcej mieszkaniach.

W następstwie powyższej zmiany, ulega również zmianie zapis punktu II.2.9) 2.1.1. *Ogłoszenia*, dotyczący kryteriów selekcji, który otrzymuje następujące brzmienie:

II.2.9) 2.1.1.) **3 punkty** za każde 50 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych wynajętych osobom fizycznym i/lub prawnym, **powyżej** wymaganego progu minimalnego określonego w punkcie III.1.3.1) *Ogłoszenia*, **tj. prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie co najmniej 250 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym**, wykazanych w Wykazie Usług





(Załącznik nr 4b do Ogłoszenia), w ramach wykonanej (zakończonej) lub wykonywanej należycie w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie. ~~usługi obejmującej swoim zakresem zarządzanie, na podstawie umowy, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.~~

W związku z powyższym, Zamawiający będzie punktował Wykonawcę, zgodnie z dokonaną powyżej zmianą w zakresie kryterium selekcji.

- b) Czy intencją Zamawiającego jest punktowanie zarówno usługi zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi jak i usługi wynajmu lokali?

Odpowiedź:

Zgodnie z odpowiedzią udzieloną w punkcie a), Zamawiający będzie punktował Wykonawcę, zgodnie z dokonaną powyżej zmianą w zakresie kryterium selekcji, tj. prowadzenie działalności polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym.

Pytanie 23

Punkt II.1.4) brzmi: Wyłoniony w ramach postępowania Wykonawca (zwany dalej: Wykonawcą lub Wynajmującym), na gruncie do którego posiada tytuł prawny, własnym wysiłkiem organizacyjnym oraz finansowym wybuduje i wynajmie, lub wynajmie gotowe mieszkania na potrzeby najmu komunalnego, z Zamawiający: Miasto Łódź-Urząd Miasta Łodzi (zwany dalej: Zamawiającym lub Najemcą), zawrze z nim umowę najmu na zamówioną ilość lokali, zgodnie ze stawką wynikającą ze złożonej w postępowaniu oferty.

- a) Prosimy o wyjaśnienie, na którym etapie postępowania bądź w jakiej dacie Wykonawca będzie zobligowany do przedłożenia tytułu prawnego do posiadania nieruchomości. Prosimy również o wskazanie jaka winna być forma posiadanego tytułu prawnego.

Odpowiedź:

Wskazanie formy tytułu prawnego nastąpi na etapie składania oferty ostatecznej.

W tym przypadku tytuł prawny oznacza istnienie takiego stosunku prawnego umożliwiającego Wykonawcy wybudowanie i wynajęcie lub wynajęcie gotowych mieszkań na potrzeby najmu komunalnego. W zakresie określenia tytułu prawnego, Zamawiający udzielił odpowiedzi na pytanie nr 1.

- b) Przyjmując założenie, iż Miasto Łódź posiada pewne zasoby nieruchomości, czy dopuszczają Państwo możliwość włączenia do niniejszego postępowania określonej nieruchomości będącej częścią zasobów miejskich wraz ze wskazaniem jej wartości i określeniem lokalizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania?

Odpowiedź:

W niniejszym postępowaniu nie są brane pod uwagę nieruchomości, do których tytuł prawny posiada Miasto Łódź. Wykonawca musi przedstawić tytuł prawny do nieruchomości, na której wybuduje i wynajmie, lub wynajmie gotowe mieszkania na potrzeby najmu komunalnego. W zakresie określenia tytułu prawnego, Zamawiający udzielił odpowiedzi na pytanie nr 1.

Pytanie 24

Wniosek o wydłużenie terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu.





Prosimy jednocześnie o wydłużenie terminu na złożenie wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu do dnia **22 marca 2021**, z uwagi na bardzo skomplikowany przedmiot zamówienia w połączeniu z ograniczeniami pandemicznymi, które to utrudnienia w sposób istotny wpływają na możliwość zorganizowania dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku.

Odpowiedź:

W związku z udzielanymi wyjaśnieniami, Zamawiający dokonał zmiany terminu składania wniosków i wyznaczył go na dzień 12-02-2021 r. do godz. 11:00.

Pytanie 25

W jakiej dokładnie formie oczekują Państwo potwierdzenia posiadanych środków w kwocie powyżej 150.000.000 zł ?

Odpowiedź:

Wykonawca zobowiązany jest przedstawić zaświadczenie z banku potwierdzające zdolność kredytową na tą kwotę, lub fakt posiadania takiej kwoty zgromadzonej na rachunku, lokatach, bądź w obu formach.

Pytanie 26

W jakiej formie oczekują Państwo przedłożenia dokumentów potwierdzających doświadczenie w wynajmie co najmniej 250 lokali ?

Jako grupa kapitałowa (...) posiadamy kilka docelowych spółek „córek” delegowanych do konkretnych projektów . Spółka „matka” jest spółką (...) posiadającą największą część lokali mieszkalnych które są przeznaczone do wynajmu . Rozumiem że w ramach grupy kapitałowej i jedyne beneficjenta rzeczywistego jest możliwość zebrania wszystkiego w jeden podmiot?

Odpowiedź:

W takim przypadku grupa w/w spółek może wystąpić jako konsorcjum firm, albo jeden Wykonawca korzystający z potencjału podmiotu trzeciego, którymi będą spółki.

Pytanie 27

Jeśli chodzi o dokumenty ze strony (...) czy wymagają Państwo ich tłumaczeń przysięgłych ?

Odpowiedź:

W przypadku przedstawienia przez Wykonawcę dokumentów w języku innym niż język polski, wystarczą tłumaczenia własne Wykonawcy.

Pytanie 28

Czy umowy z operatorami obiektów które wynajmujemy wystarczą w formie oświadczenia i listu z referencjami ? Czy wymagają Państwo bardziej szczegółowych dokumentów i potwierdzeń ?

Odpowiedź:

Potwierdzenie spełniania warunku udziału dotyczącego zdolności technicznej, określonego w pkt. III.1.3.1) *Ogłoszenia* nastąpi:

- w składanym dokumencie JEDZ poprzez zaznaczenie sekcji **α** (alfa) w Części IV JEDZ („w odniesieniu do Kryteriów kwalifikacji Część IV dokumentu JEDZ - Wykonawca może ograniczyć się do wypełnienia Sekcji α w części IV i nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w sekcji IV”). Tym samym, Wykonawca nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji części IV JEDZ: Kryteria Kwalifikacji

oraz





- poprzez złożenie wypełnionego *Wykazu na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu* – Załącznik nr 4a do *Ogłoszenia*. Wykonawca składając Załącznik nr 4a do *Ogłoszenia*, wypełniony odpowiednio we wszystkich kolumnach tabeli, składa tym samym oświadczenie, że spełnia warunek udziału w postępowaniu opisany w pkt. III.1.3.1) *Ogłoszenia*. Dodatkowo Wykonawca załącza do Wykazu dowody określające czy usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz, którego usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy. Dla usług nadal wykonywanych referencje bądź inny dokument potwierdzające ich należyte wykonanie powinien być wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu.

Pytanie 29

dot. Ogłoszenie III.1.3.1 – zdolność techniczna lub zawodowa.

Prosimy o potwierdzenie, że warunek dotyczący świadczenia usług zarządzania budynkami będzie spełniony jeśli oferent wykaże, że:

„wykonał lub wykonuje nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie: - usługę zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami zamieszkania zbiorowego lub budynkami hotelowymi na podstawie maksymalnie 4 umów o zarządzanie, w skład której wchodzi co najmniej 250 lokali mieszkalnych i/lub pokoi mieszkalnych i/lub pokoi hotelowych i/lub użytkowych oraz posiada minimum 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych i/lub pokoi mieszkalnych i/lub pokoi hotelowych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym.”

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany w/w warunku w odpowiedzi na pytanie 22 a), który otrzymał brzmienie jak poniżej i na zaproponowaną przez Wykonawcę w tym pytaniu zmianę nie wyraża zgody.

Zamawiający zmienia warunek udziału w postępowaniu określony w punkcie III.1.3.1) *Ogłoszenia*, który otrzymuje następujące brzmienie:

III.1.3.1) Warunek zdolności technicznej zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie:

- usługę zarządzania budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na podstawie maksymalnie 3 umów o zarządzanie, w skład której wchodzi co najmniej 250 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych oraz posiada minimum 3 letnie doświadczenie w prowadzeniu działalności polegającej na wynajmie **co najmniej 250 lokali mieszkalnych i/lub użytkowych osobom fizycznym i/lub prawnym.**

Uwaga: Zamawiający na potrzeby niniejszego postępowania przez budynki mieszkalne wielorodzinne rozumie zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, budynki określone w Sekcji 1, Dziale 11, Grupie 112, Klasie 1122, tj. Budynki o trzech i więcej mieszkaniach.





Pytanie 30

dot. Ogłoszenie III.1.2) – Sytuacja ekonomiczna i finansowa.

W świetle wskazania w pkt III.1.2. Ogłoszenia o zamówieniu możliwości przedłożenia innych dokumentów (niż opisane w Ogłoszeniu o zamówienie), które w sposób wystarczający wykazują spełnienie warunku udziału w postępowaniu dotyczącego sytuacji ekonomicznej i finansowej Wykonawcy, czy Zamawiający uzna, że informacja niemieckiego funduszu emerytalnego (tj. ...) potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, w okresie nie wcześniejszym niż 1 miesiąc przed upływem terminu do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na kwotę minimum 150 000 000,00 PLN, stanowi dokument, który w sposób wystarczający potwierdza spełnienie opisanego przez Zamawiającego warunku udziału w postępowaniu dotyczącego sytuacji ekonomicznej i finansowej opisanego w pkt III.1.2 Ogłoszenia o zamówieniu? Jednocześnie wskazujemy, że jako asset manager wykonawca nie korzysta z finansowania bankowego a jedynie ze środków funduszu dla którego prowadzi inwestycje. Stąd też wykonawca typu asset manager dysponuje środkami finansowymi gromadzonymi w funduszu emerytalnym.

Odpowiedź:

Tak, dokument taki będzie uznany za wystarczający w zakresie potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu dotyczącego sytuacji ekonomicznej i finansowej opisanego w pkt III.1.2 *Ogłoszenia*.

W takim przypadku grupa spółek może wystąpić jako konsorcjum firm, albo jeden Wykonawca korzystający z potencjału podmiotu trzeciego, którymi będą spółki.

Pytanie 31

Zwracam się o wyjaśnienie treści ogłoszenia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie dialogu konkurencyjnego pn.: „Najem lokali mieszkalnych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – Miasta Łódź” (nr ref.: DSR-ZP-III.271.54.2020) poprzez:

- I. wskazanie, czy warunek zdolności technicznej określony w pkt. III.1.3.2) Ogłoszenia, zostanie uznany za spełniony w przypadku Wykonawcy będącego deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, realizującego przedsięwzięcia deweloperskie jako inwestycje własne, natomiast niewykonującego robót budowlanych na rzecz podmiotów trzecich,

Odpowiedź:

Tak. Wykonawca może powołać się na własne doświadczenie zdobyte w prowadzonych przez siebie inwestycjach, wykazanych w Załączniku nr 5 do *Ogłoszenia*, dołączając dodatkowo do Wykazu **dowody określające czy te roboty budowlane zostały wykonane należycie, w szczególności informacje o tym czy roboty zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone**, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne dokumenty.





- II. jeżeli odpowiedź na pytanie I (mając na względzie także uzasadnienie poniżej) będzie twierdząca, to czy żądanymi przez Zamawiającego dowodami mogą być także oświadczenia własne Wykonawcy,

Odpowiedź:

Potwierdzenie spełniania warunku udziału dotyczącego zdolności technicznej, określonego w pkt. III.1.3.2) *Ogłoszenia* nastąpi:

- w składanym dokumencie JEDZ poprzez zaznaczenie sekcji α (alfa) w Części IV JEDZ („w odniesieniu do Kryteriów kwalifikacji Część IV dokumentu JEDZ - Wykonawca może ograniczyć się do wypełnienia Sekcji α w części IV i nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w sekcji IV”). Tym samym, Wykonawca nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji części IV JEDZ: Kryteria Kwalifikacji

oraz

- poprzez złożenie wypełnionego *Wykazu na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu* – Załącznik nr 5 do *Ogłoszenia*. Wykonawca składając Załącznik nr 5 do *Ogłoszenia*, wypełniony odpowiednio we wszystkich kolumnach tabeli, składa tym samym oświadczenie, że spełnia warunek udziału w postępowaniu opisany w pkt. III.1.3.2) *Ogłoszenia*. Dodatkowo Wykonawca załącza do Wykazu **dowody określające czy te roboty budowlane zostały wykonane należycie, w szczególności informacje o tym czy roboty zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone**, (...) a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – „**inne dokumenty**”. Przez „inne dokumenty”, Zamawiający rozumie, **dokumenty stanowiące dowód, że roboty budowlane zostały wykonane należycie, w szczególności, że zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone, np. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. Oświadczenie własne Wykonawcy nie jest takim dokumentem.**

- III. jeżeli odpowiedź na pytanie I będzie twierdząca, prosimy o wyraźne potwierdzenie w warunku, że możliwe jest wskazanie inwestycji własnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.

Odpowiedź:

Tak. Wykonawca może powołać się na własne doświadczenie zdobyte w prowadzonych przez siebie inwestycjach, wykazanych w Załączniku nr 5 do *Ogłoszenia*, dołączając dodatkowo do Wykazu **dowody określające czy te roboty budowlane zostały wykonane należycie, w szczególności informacje o tym czy roboty zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone**, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne dokumenty. Z zastrzeżeniem odpowiedzi udzielonej w punkcie II.

Uzasadnienie Wykonawcy:

Co do pytania I:

W pkt III.1.3.2) *Ogłoszenia* wskazano, że warunek zdolności technicznej zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres





prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie: - inwestycję polegającą na zaprojektowaniu i wybudowaniu lub wybudowaniu minimum 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w ramach jednej lub kilku umów o łącznej wartości co najmniej 150 000 000,00 PLN brutto. Ocenia spełnienia warunku technicznego następuje na podstawie wykazu robót budowlanych (wzór – Załącznik nr 5 do Ogłoszenia). Załącznik nr 5 do Ogłoszenia, choć wskazuje na „inwestycje”, w odniesieniu do wartości wskazuje na „Wartość robót brutto wykonanych w ramach umowy/umów”.

Nie jest zatem jednoznaczne, czy wartość ta będzie:

- 1) w ogóle brana pod uwagę w przypadku Wykonawcy prowadzącego inwestycje (przedsięwzięcia deweloperskie) na własną rzecz, a nie wykonującego roboty budowlane dla podmiotów trzecich – gdyż w takim wypadku nie ma mowy o „*podmiotach, na rzecz których roboty te zostały wykonane*” – a takiego sformułowania używa Zamawiający w dokumentacji przetargowej. Wykonawca prowadzący inwestycje (przedsięwzięcia deweloperskie) wykonuje bowiem roboty budowlane samodzielnie dla siebie lub też zawiera umowy z generalnym wykonawcą i/lub wykonawcami, którzy wykonują roboty budowlane dla Wykonawcy.
- 2) Jeżeli Zamawiający dopuszcza udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego także podmiotów opisanych w pkt 1), to czy wartość żądana przez Zamawiającego będzie oceniana na podstawie jedynie wartości brutto robót budowlanych (wykonanych przez Wykonawcę dla siebie i/lub przez podmioty trzecie dla Wykonawcy), czy też warunek ten zostanie spełniony poprzez wykazanie wartości całościowej inwestycji (przedsięwzięcia deweloperskiego) – a więc wartości uwzględniającej koszty projektu budowlanego, koszty nadzoru, koszty zastępstwa, koszty marketingu, koszty pośrednictwa, koszty finansowe i koszty nabycia praw do gruntu inwestycyjnego.

Co do pytania II:

W przypadku Wykonawcy opisanego w pytaniu I to ten podmiot był odbiorcą robót budowlanych. Roboty te wykonał samodzielnie i/lub za pośrednictwem generalnego wykonawcy i innych wykonawców. W przypadku robót wykonywanych samodzielnie nie będą one podlegały ocenie osób trzecich (może z wyjątkiem oceny odbiorców gotowych lokali, ale bez wątpienia nie są to referencje, których oczekuje Zamawiający). W przypadku robót wykonywanych dla Wykonawcy to Wykonawca ocenia ich jakość i wystawia referencje. Co za tym idzie, jedyną możliwością przedstawienia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających, że „*roboty budowlane zostały wykonane należycie, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone*” jest złożenie pisemnego oświadczenia przez Wykonawcę.

Pytanie 32

Ze względu na fakt, iż niniejszy przetarg został ogłoszony tuż przed okresem świąteczno-noworocznym, wnosimy o wydłużenie czasu na złożenie wniosków prekwalitycyjnych do dnia 26.02.2021r.

W wielu podmiotach gospodarczych oraz publicznych zaangażowanych w różnej formie w przygotowanie przedmiotowego wniosku (zarówno na poziomie udzielanych referencji jak i potwierdzenia zdolności do spełnienia warunków udziału w postępowaniu) wystąpiło ograniczenie działalności operacyjnej do 11.01.2021 r. co w połączeniu z obostrzeniami związanymi z pandemią Covid-19 wdrożonymi w Polsce jak i kilku innych krajach europejskich jak, np.: Niemcy czy Francja przekłada się na znaczące opóźnienia w możliwości przygotowania niezbędnych dokumentów prekwalitycyjnych. Podmioty zarejestrowane w tych krajach brane są pod uwagę w ramach dokumentacji przygotowywanej przez Wykonawcę na potrzeby złożenia wniosku o prekwalitycję do projektu.





Biorąc to pod uwagę czas na przygotowanie wniosków o udział w postępowaniu jest zdecydowanie zbyt krótki.

Odpowiedź:

W związku z udzielanymi wyjaśnieniami, Zamawiający dokonał zmiany terminu składania wniosków i wyznaczył go na dzień 12-02-2021 r. na godz. 11:00.

Pytanie 33

Jaki jest harmonogram czasowy inwestycji?

Odpowiedź:

Te kwestie będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu.

Pytanie 34

Czy Miasto przekaże zobowiązanie do zawarcia umowy (w celu uzyskania finansowania przez Inwestora) ?

Odpowiedź:

Warunki umowy i kwestie związane z prowadzeniem warunku zawieszającego oraz ewentualnym uzgodnieniem treści umowy bezpośredniej będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu.

Pytanie 35

Jaka jest rola miasta w procesie budowy i w jakim zakresie Miasto będzie uczestniczyło w przygotowaniu projektu, specyfikacji i konstrukcji?

Odpowiedź:

„Wyłoniony w ramach postępowania Wykonawca, na gruncie do którego posiada tytuł prawny, własnym wysiłkiem organizacyjnym oraz finansowym wybuduje i wynajmie, lub wynajmie gotowe mieszkania na potrzeby najmu komunalnego, a Zamawiający: Miasto Łódź-Urząd Miasta Łódź, zawrze z nim umowę najmu na zamówioną ilość lokali, zgodnie ze stawką wynikającą ze złożonej w postępowaniu oferty. Następnie w ramach umowy podnajmu Najemca udostępni lokale mieszkańcom, wg opracowanej odrębnie procedury zgodnie z obowiązującymi przepisami.” – zgodnie z zapisami w punkcie 1 *Opisu Potrzeb i Wymagań*, pn. „Ogólny Opis”.

„Finansowanie inwestycji budowy mieszkań na wynajem dla Najemcy wraz z niezbędną infrastrukturą będzie należało do Wynajmującego.” – zgodnie z zapisami w punkcie 8 *Opisu Potrzeb i Wymagań*, pn. „Finansowanie Inwestycji”.

„Opracowanie projektu budowlanego, dokumentacji branżowej, uzyskanie niezbędnych pozwoleń i podpisanie umów z gestorami - po stronie Wynajmującego.” – zgodnie z zapisami w punkcie 9 *Opisu Potrzeb i Wymagań*, pn. „Projekt budowlany, wymagane przepisami pozwolenia (dokumentacja)”.

Pytanie 36

Czy mieszkania mają zostać umeblowane? Jeśli tak to jaki poziom umeblowania?

Odpowiedź:

Minimalne poziomy wyposażenia będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu.

Pytanie 37

Jaki jest czas umowy z miastem?





Odpowiedź:

Termin obowiązywania umowy będzie przedmiotem dialogu z podmiotami do niego zakwalifikowanymi.

W ramach dialogu potencjalni wykonawcy przedstawiają kalkulację okresu umowy warunkującą najkorzystniejszą cenę stawki najmu. Zgodnie z treścią zamówienia, okres ten nie może przekroczyć 20 lat.

Pytanie 38

Jaka jest ilość i metraż mieszkań?

Odpowiedź:

Ilość i metraż mieszkań podano w punkcie 4 *Opisu Potrzeb i Wymagań*, pn. „Specyfikacja lokali”. Wskazane w punkcie 4 *Opisu Potrzeb i Wymagań*, powierzchnie i ilości mogą ulec zmianie w trakcie dialogu uwzględniając potrzeby Najemcy a także w celu doprecyzowania przedmiotu dialogu.

Pytanie 39

Co się będzie działo po zakończeniu umowy? Czy najemcy kontynuują opłaty czynszu już bez udziału miasta?

Odpowiedź:

Te kwestie będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu, w szczególności w części dotyczącej uzgodnienia warunków umowy w zakresie zakończenia stosunku najmu.

Pytanie 40

Czy poziom czynszu jest regulowany przez UM i czy będzie master lease?

Odpowiedź:

Te kwestie będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu, w szczególności w części dotyczącej uzgodnienia warunków umowy w zakresie wysokości czynszu najmu.

Pytanie 41

Jak będzie wyglądało serwisowanie budynku i mieszkań? Jaka forma zarządzania?

Odpowiedź:

Te kwestie będą przedmiotem negocjacji w trakcie dialogu, w szczególności w części dotyczącej uzgodnienia warunków umowy w zakresie serwisowania i zarządzania budynkami.

Pytania zadane przez Wykonawców i odpowiedzi udzielone przez Zamawiającego stanowią integralną część *Ogłoszenia o zamówieniu*.

W związku z udzielonymi wyjaśnieniami, Zamawiający dokonuje zmiany treści *Ogłoszenia o zamówieniu*.

z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI

Roman Cieślak

DYREKTOR

WYDZIAŁU ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

Otrzymują:

- Wykonawcy, wg rozdzielnika.

