

**WGN.271.2.2024**

## **WYJAŚNIENIA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nr WGN.271.2.2024 pn.: „Administrowanie nieruchomością zabudowaną budynkiem administracyjno-biurowym przy ul. Nowej 2 w Łomży”**

Zamawiający, Miasto Łomża, działając na podstawie art. 284 ust. 2 i 6 Ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1320), zwanej dalej „ustawą Pzp”, wyjaśnia treść Specyfikacji Warunków Zamówienia zwanej dalej „SWZ”:

### **Pytanie nr 1:**

Jaka jest ilość urządzeń przeciwpożarowych znajdujących się na budynku (gaśnice, hydranty, oświetlenie ewakuacyjne i awaryjne, czujki ppoż, elementy systemu oddymiania itp)?

### **Odpowiedź na pytanie nr 1:**

**Gaśnice – 14 szt.**

**Hydranty wewnętrzne – 12 szt.**

**Oświetlenie ewakuacyjne i awaryjne – w budynku występują lampy oświetlenia awaryjnego z własnymi modułami zasilania awaryjnego oraz podświetlane znaki wskazujące kierunki ewakuacji i wyjścia ewakuacyjne.**

**Czujki ppoż – system sygnalizacji pożaru – system zdemontowany**

**Elementy systemu oddymiania – system oddymiania na dwóch klatkach schodowych A i B (klapy dymowe usytuowane w stropie klatek schodowych) - czujniki 6 szt., przyciski 6 szt., zasilacze, centrale 2 szt. siłowniki 6 szt.**

### **Pytanie nr 2:**

Jaka jest ilość przewodów wentylacyjnych?

### **Odpowiedź na pytanie nr 2:**

**Ilość przewodów – 32 szt.**

### **Pytanie nr 3:**

Jaka jest powierzchnia terenów zewnętrznych – terenów zielonych i terenów utwardzonych (chodniki, parkingi)?

### **Odpowiedź na pytanie nr 3:**

**Całkowita powierzchnia ewidencyjna nieruchomości przeznaczonej do administrowania, obejmująca działki nr 11060/12, 11060/13 i 11060/21 wynosi 9.494 m<sup>2</sup>, z czego tereny zielone stanowią ok. 2.800 m<sup>2</sup>, a tereny utwardzone (chodniki, parkingi) wynoszą ok. 5.325 m<sup>2</sup>.**

### **Pytanie nr 4:**

Jakie są źródła ciepła dla nieruchomości(kotłownia gazowa, węzeł cieplny itp.)?

**Odpowiedź na pytanie nr 4:**

Budynek ogrzewany jest z miejskiej sieci ciepłowniczej (węzeł ciepły).

**Pytanie nr 5:**

Wykaz ilości okien lub powierzchnia okien na budynku.

**Odpowiedź na pytanie nr 5:**

Łączna liczba okien w całym budynku wynosi 640 szt. w tym: 495 okien o wymiarach 1,05x2,00 m oraz 145 okien (piwnica) o wymiarach 0,80x090 m.

Liczba okien w częściach wspólnych (klatki schodowe, łazienki, korytarze, hol) – 62 szt. o wymiarach 1,05x2,00 m, o pow. ok. 130 m<sup>2</sup>.

**Pytanie nr 6:**

Jaki jest wolumen zużycia środków higienicznych (papier toaletowy, ręczniki papierowe, mydło)?

**Odpowiedź na pytanie nr 6:**

Wykonawca winien uwzględnić w kalkulacji ilości zużycia środków czystości:

1. liczbę łazienek znajdujących się w budynku – 24 szt.
2. liczbę osób przebywających na każdej kondygnacji budynku – ok. 65 osób
3. liczbę osób przybywających (interesantów) do budynku. W przedmiotowym budynku swoje siedziby ma 20 podmiotów, tj. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Krajowe Biuro Wyborcze, Kuratorium Oświaty, ARiMR, Urząd Statystyczny, Regionalna Izba Obrachunkowa, Podlaski Ośrodek Doradztwa Rolniczego, Wydziały Urzędu Miejskiego w Łomży, Delegatura Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz osoby fizyczne, prowadzące działalność gospodarczą. Budynek jest zasiedlony w 95%.

**Pytanie nr 7:**

Jaka jest powierzchnia cz. wspólnych, przeznaczonych do sprzątnia?

**Odpowiedź na pytanie nr 7:**

Powierzchnia części wspólnych, przeznaczonych do sprzątnia wynosi ok. 2.481 m<sup>2</sup>.

**Pytanie nr 8:**

Ile toalet znajduje się na nieruchomości?

**Odpowiedź na pytanie nr 8:**

W budynku znajduje się łącznie 24 łazienki ogólnodostępne, z czego 10 łazienek damskich, 10 łazienek męskich, 3 łazienki dla osób niepełnosprawnych, oraz 1 sanitariat w piwnicy budynku.

Ilość toalet (muszli ustępowych) w całym budynku wynosi 60 szt.

**Pytanie nr 9:**

Co wchodzi w skład instalacji służących ochronie środowiska naturalnego?

**Odpowiedź na pytanie nr 9:**

W skład instalacji wchodzi przyłącze kanalizacji sanitarnej, studnie rewizyjne, przyłącze kanalizacji burzowej, wewnętrzna instalacja co i cw, separator tłuszczu.

**Pytanie nr 10:**

Proszę o podanie ilości drzwi automatycznych.

**Odpowiedź na pytanie nr 10:**

Ilość drzwi automatycznych w budynku – 2 szt.

**Pytanie nr 11:**

Jak często zdarza się że dozorca musi być obecny na obiekcie w soboty oraz niedziele?

**Odpowiedź na pytanie nr 11:**

Według stanu na rok 2024 dozór obiektu w soboty lub niedziele – ok. 25 razy.

**Pytanie nr 12:**

Czy Zamawiający zapewnia pomieszczenie dla pracownika dozoru i pracownika administracji, jeżeli tak, czy wykonawca ponosi dodatkowe koszty w związku z udostępnieniem pomieszczenia?

**Odpowiedź na pytanie nr 12:**

Zamawiający udostępni bez ponoszenia dodatkowych kosztów dla Wykonawcy pomieszczenie portierni, znajdujące się na parterze budynku dla pracownika pełniącego dozór obiektu. Dla pracownika administracji (konserwatora) możliwe jest udostępnienie bez ponoszenia dodatkowych kosztów pomieszczenia, znajdującego się w piwnicy budynku.

**Pytanie nr 13**

Proszę o podanie ilości i wymiarów okien w budynku.

**Odpowiedź na pytanie nr 13:**

Łączna liczba okien w całym budynku wynosi 640 szt. w tym: 495 okien o wymiarach 1,05x2,00 m oraz 145 okien (piwnica) o wymiarach 0,80x0,90 m.

Liczba okien w częściach wspólnych (klatki schodowe, łazienki, korytarze, hol) – 62 szt. o wymiarach 1,05x2,00 m, o pow. ok. 130 m<sup>2</sup>.

**Pytanie nr 14:**

Każdorazowo koszty związane z usuwaniem awarii i ich skutków oraz drobnych napraw, których wysokość nie przekracza 1350 zł netto ponosi Administrator – czy administrator obciąża dalej kosztami Zamawiającego?

**Odpowiedź na pytanie nr 14:**

Nie. Koszty których wysokość każdorazowo nie przekracza 1350 zł netto ponosi Administrator. Koszty powyżej 1350 zł netto ponosi w całości Zamawiający.

**Pytanie nr 15:**

Ile faktur sprzedażowych zostało wystawionych w przeciągu ostatnich 12 miesięcy?

**Odpowiedź na pytanie nr 15:**

W okresie od listopada 2023 r. do listopada 2024 r. zostało wystawionych 389 faktur sprzedażowych, tj. za czynsz najmu oraz za koszty eksploatacyjne.

**Pytanie nr 16:**

Czy wykonawca ma prefinansować wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości (media, opłaty publiczno prawne itp.)?

**Odpowiedź na pytanie nr 16:**

Nie, Wykonawca nie prefinansuje kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Koszty dostaw do nieruchomości: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów komunalnych stałych i gabarytów, koszty ubezpieczenia mienia

od zdarzeń losowych opłacane są na podstawie wystawionych przez dostawców faktur przez Zamawiającego, które następnie rozliczane są przez Administratora na najemców/biorących w użyczenie.

**Pytanie nr 17:**

Proszę o podanie elementów składowych systemu monitoringu.

**Odpowiedź na pytanie nr 17:**

**W skład systemu wchodzi: kamery 8 szt., rejestrator z monitorem 1 szt. + grupa interwencyjna po zamknięciu budynku.**

**Pytanie nr 18:**

Proszę o podanie elementów składowych systemu alarmowego.

**Odpowiedź na pytanie nr 18:**

**Elementy składowe: Czujki ruchu, 3 centrale, system alarmowy ARiMR obsługiwany przez zarządcę.**

**Pytanie nr 19:**

Proszę o podanie elementów składowych systemu sygnalizacji przeciwpożarowej.

**Odpowiedź na pytanie nr 19:**

**Elementy składowe: główny wyłącznik ppoż, system oddymiania.**

Powyższe odpowiedzi na pytania nie prowadzą do istotnej zmiany zapisów Specyfikacji Warunków Zamówienia, są natomiast integralną częścią SWZ i są wiążące dla wszystkich Wykonawców. Tym samym, Wykonawcy są zobowiązani uwzględnić je, składając oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie w/w zadania.