

**PYTANIA
wraz z udzielonymi odpowiedziami**

Dot. postępowania pn.: „Zarządzanie nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz”

Uprzejmie informuję, że w związku z prowadzonym postępowaniem do Zamawiającego wpłynęły pytania o następującej poniższej treści:

Pytanie 1:

W § 3 ust. 7 projektowanych postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami zapisano: „Zarządzający ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy”. W ocenie wykonawcy, Zarządca może ponosić odpowiedzialność za szkody powstałe wyłącznie z jego winy. Stąd wykonawca zwraca się z prośbą o zmianę zapisu na: „Zarządzający ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy, które wynikają z jego winy”.

Odpowiedź na pytanie 1:

Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu, na zaproponowany.

Pytanie 2:

W § 7 ust. 3 projektowanych postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami zapisano: „W ramach upoważnienia, o którym mowa w ust. 1, Zarządca wystawia faktury VAT za Zamawiającego oraz sporządza rejestr sprzedaży. Dokumenty te przekazuje Gminie w terminie do 7 każdego miesiąca w celu ujęcia w ewidencji księgowej Zamawiającego. Generuje również w formie elektronicznej JPK tej sprzedaży do systemu it. gmina (łącznie z deklaracją cząstkową)”. W ocenie wykonawcy nie jest możliwe dotrzymanie wskazanego przez Zamawiającego terminu. Faktury za dostawę mediów wpływają do zarządcy w pierwszych dniach każdego miesiąca (około 5 każdego miesiąca). Na podstawie tych faktur w okresach półrocznych dokonywane są rozliczenia urządzeń pomiarowych zamontowanych w lokalach całego zasobu gminnego. Wykonawca zwraca się z prośbą o wydłużenie terminu do 20-go każdego miesiąca.

Odpowiedź na pytanie 2:

Zamawiający wyraża zgodę na przedłużenie terminu do 15-go dnia każdego miesiąca.

Pytanie 3:

W § 13 ust. 7 projektowanych postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami zapisano: „Zarządca przedstawia Zamawiającemu informację miesięczną z naliczeń – obciążeń czynszu i innych opłat oraz wpłat z tego tytułu w okresie do 7 dnia następnego miesiąca za miesiąc poprzedni przekazując jednocześnie:

- 1) wydruki „Zestawienie zbiorcze wpłat czynszu i opłat za media oraz opłat za gospodarowanie odpadami”,
- 2) wydruki „Zestawienie obrotów i sald zawierające naliczenie i wpłaty bieżącego miesiąca i narastająco”, w rozbiciu na lokale użytkowe i mieszkalne;
- 3) wykaz należności pozostałych do zapłaty zaległości opłaty należnych Miastu.”

W ocenie wykonawcy, Zarządca winien przekazać w/w wydruki razem z rejestrem sprzedaży tj. do 20-go każdego miesiąca. Aby sporządzić te wydruki winny być zaksięgowane wszystkie wpłaty lokatorów.

Wykonawca zwraca się z prośbą o zmianę terminu przekazania wydruków do 20-go każdego miesiąca.

Odpowiedź na pytanie 3:

Zamawiający wyraża zgodę na przedłużenie terminu do 15-go dnia każdego miesiąca.

Pytanie 4:

W § 20 ust. 1 pkt. 3) projektowanych postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami zapisano: „nieuzasadnionego przekroczenia ustalonych w umowie terminów w wysokości 10% wynagrodzenia, określonego w § 13 ust. 1 umowy.”

W ocenie wykonawcy przewidziana w tym zapisie kara umowa jest nieadekwatnie wysoka do ewentualnych uchybień w zakresie terminów ustalonych w umowie, Przykładowo za jednodniowe opóźnienie w przekazaniu dokumentów kara może wynieść nawet kilkanaście tysięcy złotych i będzie wyższa niż kara za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy. Wykonawca zwraca się z prośbą o zmianę przedmiotowego zapisu w zakresie zmniejszenia przewidywanej kary umownej, np. do poziomu określonego § 20 ust. 1 pkt. 5) projektowanych postanowień umowy o zarządzanie.

Odpowiedź na pytanie 4:

Zamawiający zmienia zapis w § 20 ust. 1 pkt. 3) w następujący sposób: „nieuzasadnionego przekroczenia ustalonych w umowie terminów w wysokości 200 zł za każdy rozpoczęty dzień”

Pytanie 5:

W § 20 ust. 1 pkt. 5) projektowanych postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami zapisano: „za stwierdzenie istnienia przez okres dłuższy niż dwa tygodnie nie zgłoszonych Zlecającemu i nie przejętych przez Zarządzającego wolnych lokali w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w zgłoszeniu tego stanu rzeczy, w odniesieniu do jednego wolnego lokalu”.

Zdaniem wykonawcy nie jest możliwe monitorowanie wszystkich lokali czy są wolne w przypadku gdy lokator nie poinformuje Zarządzającego o opuszczeniu lokalu i wyprowadzce. Wykonawca zwraca się z prośbą o zmianę zapisu na: „za stwierdzenie istnienia przez okres dłuższy niż dwa tygodnie nie zgłoszonych Zlecającemu i nie przejętych przez Zarządzającego wolnych lokali, w przypadku gdy lokator poinformował Zarządzającego o zwolnieniu się lokalu, w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w zgłoszeniu tego stanu rzeczy, w odniesieniu do jednego wolnego lokalu”.

Odpowiedź na pytanie 5:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 6:

W załączniku Nr 3 do projektowanych postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami ust. 1) pkt g) Katalogu zadań Zarządzającego zapisano: „przekazywaniu not księgowych z tytułu należnych zaliczek na koszty: zarządu i remontów, opłat za media oraz opłat za gospodarowanie opadami za lokale, stanowiące własność Miasta Przasnysz w budynkach, w których Miasto jest współwłaścicielem, w terminie do dnia 5-każdego miesiąca”.

W ocenie wykonawcy nie jest możliwe dotrzymanie wskazanego przez zamawiającego terminu. Faktury za dostawę mediów wpływają do zarządcy w pierwszych dniach każdego miesiąca (około 5 dnia każdego miesiąca). Na podstawie tych faktur w okresach półrocznych dokonywane są rozliczenia urządzeń pomiarowych zamontowanych w lokalach w budynkach we współwłasności. Na podstawie tych rozliczeń wystawiane są noty księgowe.

Wykonawca wnioskuję o zmianę terminu przekazania not księgowych do 8-go dnia każdego miesiąca.

Odpowiedź na pytanie 6:

Zamawiający wyraża zgodę na zmianę terminu do 7-go dnia każdego miesiąca.

Pytanie 7:

W załączniku Nr 3 do projektowanych postanowień umowy o zarządzanie nieruchomościami ust. 13) Katalogu zadań Zarządzającego zapisano: „wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i

mienia, w tym przeprowadzanie prac remontowych do kwoty 2500 zł brutto”. Wykonawca zwraca się z prośbą o wyjaśnienie, czy kwota 2500 zł brutto dotyczy:

- wykonania prac remontowych w ciągu jednego miesiąca (kwotowy limit miesięczny);
- wykonania prac remontowych w ciągu okresu obowiązywania umowy tj. kilka prac remontowych, których łączne koszty wynoszą 2500 zł brutto, zaś kolejne prace po przekroczeniu tej kwoty nie będą wykonywane (kwotowy limit na okres obowiązywania umowy);
- wykonania każdej pracy remontowej o wartości nieprzekraczającej 2500 zł brutto.

W tym przypadku wykonawca prosi o wskazanie liczby prac remontowych do zrealizowania w okresie obowiązywania umowy. Informacja ta niezbędna jest do kalkulacji ceny za wykonanie przedmiotu zamówienia i będzie miała znaczący wpływ na cenę.

Odpowiedź na pytanie 7:

Zamawiający zmienia zapis, który otrzymuje brzmienie: „wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w tym usuwanie awarii o wartości jednorazowej do kwoty 2500 zł brutto”.

Zamawiający **nie przedłuża** terminu składania ofert, jak również nie zmienia terminu otwarcia ofert.