

WSZYSCY WYKONAWCY

2020-15998



Dotyczy: przetargu nieograniczonego na zaprojektowanie i wykonanie remontu w budynku przy ul. Św. Marcin 30 w Poznaniu

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843, dalej Ustawa) informuje, iż w związku z toczącym się postępowaniem prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na **zaprojektowanie i wykonanie remontu w budynku przy ul. Św. Marcin 30 w Poznaniu** wpłynęły od Wykonawców zapytania do SIWZ o następującej treści:

Pytanie 1

Proszę o potwierdzenie że ZKZL jest właścicielem wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wymiany okien i drzwi.

Odpowiedź 1

TAK. Zamawiający informuje, że wszystkie lokale są objęte umowami najmu. W celu wymiany stolarki okiennej należy każdorazowo uzgodnić termin wejścia do lokalu z poszczególnym Najemcą lokalu.

Pytanie 2

W PFU jest zapis o konieczności wymiany całej stolarki okiennej w budynku głównym i oficynach. Czy należy przewidzieć również wymianę okien w budynku, w którym znajduje się Kino Muza od strony Placu Wolności?

Odpowiedź 2

Należy przewidzieć wymianę stolarki okiennej wyłącznie na ścianie podwórzowej budynku głównego (okna na elewacji frontowej zostały wcześniej wymienione w trakcie remontu elewacji frontowej budynku. W oficynach należy wymienić całą stolarkę okienną z wyjątkiem stolarki okiennej w lokalu wynajmowanym przez Kino MUZA (stolarka została wymieniona na etapie remontu kina Muza). Wymieniana stolarka okienna winna nawiązywać do kolorystyki i detali architektonicznych stolarki już wymienionej wcześniej

przez Kino MUZA. Nie ma potrzeby wymiany także drzwi wejściowych do budynku i okien na klatce schodowej w oficynie tylnej (wejście do oficyny od strony lewej). Drzwi i okna zostało wymienione przez Estradę Poznańską w trakcie remontu Kina MUZA .

Pytanie 3

Czy Zamawiający udostępni we wskazanym przez wykonawcę terminie dostęp do pomieszczeń, w których niezbędne będzie wykonanie demontażu i ponownego montażu okien wraz z ich obrobieniem? Czy należy przewidzieć zabezpieczenia pomieszczeń użytkowych i mieszkań na czas wymiany okien?

Odpowiedź 3

Zamawiający ponownie informuje, że wszystkie lokale są objęte umowami najmu. W celu wymiany stolarki okiennej należy każdorazowo uzgodnić termin wejścia do lokalu z poszczególnym Najemcą lokalu. Przed przystąpieniem do wymiany stolarki należy pisemnie poinformować Najemców o przewidywanym terminie wymiany stolarki okiennej np. przez wywieszenie stosownego ogłoszenia na klatce schodowej. Zamawiający dołoży wszelkich starań zmierzających do uzgodnienia z Najemcami terminów związanych z wymianą stolarki okiennej.

Tak, należy przewidzieć zabezpieczenie pomieszczeń na czas wymiany stolarki okiennej.

Pytanie 4

Czy należy przewidzieć lokal zastępczy na czas wymiany stolarki okiennej dla mieszkańców? Po demontażu okien może okazać się że nie ma nad nimi nadproży lub powstał inny problem techniczny i operacja wymiany okien potrwa kilka dni.

Odpowiedź 4

Nie, Zamawiający nie przewiduje wyprowadzenia Najemców lokali na czas wymiany stolarki okiennej. Przed wymianą w stolarki okiennej w poszczególnym lokalu Wykonawca winien dokonać wcześniej stosownych odkrywek w celu wyeliminowania takich sytuacji. W przypadku powstanie takiej sytuacji zgłosić ten fakt z wyprzedzeniem Zamawiającemu celem podjęcia dalszych decyzji.

Pytanie 5

Proszę o zaznaczenie na załączniku graficznym elewacji, które należy poddać remontowi. Opis w pfu jest niejednoznaczny i nie wiadomo czy należy przewidzieć do remontu elewację tylną budynku, w którym znajduje się kino muza.

Odpowiedź 5

W dokumentacji projektowej należy uwzględnić remont elewacji tylnej budynku, w który znajduje się Kino Muza. Wykonanie robót związanych z ww. elewacją Zamawiający uzależnia od pozyskania zgody właścicieli działek sąsiednich na wejście i przejazd oraz zgody właścicieli działki na likwidację lub przebudowę wszystkich nakładów poczynionych na działce Zamawiającego i przylegających bezpośrednio do ściany budynku, na której mają być wykonywane roboty elewacyjne.

Pytanie 6

Proszę o potwierdzenie że Zamawiający jest właścicielem wszystkich instalacji i reklam przeznaczonych do demontażu, a jeśli nie to wykonawca jest zwolniony z obowiązku ustalania procedury demontażu z ich właścicielami.

Odpowiedź 6

Nie. Zamawiający nie jest właścicielem wszystkich reklam i instalacji znajdujących się na budynkach. Zamawiający nie ma zinventaryzowanych zamontowanych na elewacjach instalacji i reklam, daszków itp. Wykonawca przed likwidacją lub demontażem instalacji, reklam, daszków winien ustalić, czy dana instalacja jest np. czynna i z jakiego lokalu została wyprowadzona i czy należy ją pozostawić i przeprowadzić np.

w peszlu pod ociepleniem itp. następnie ją zinwentaryzować i pokazać jej nowy przebieg na rysunkach elewacji budynku. Te prace winny być dokonane przed przystąpieniem do ocieplenia ścian i wykonaniem elewacji. Na tym polega uporządkowanie instalacji na elewacji budynku.

Pytanie 7

Proszę o potwierdzenie, że w przypadku wskazania przez eksperta budowlanego konieczności wzmocnienia murów Zamawiający uzyska niezbędne zgody na rzecz wykonawcy w celu wejścia do pomieszczeń mieszkalnych, w których niezbędne będzie wykonanie wzmocnień ścian od środka.

Odpowiedź 7

Tak. Jeżeli zajdzie taka konieczna potrzeba. Taka potrzeba musi wynikać jednoznacznie z wniosków ekspertyzy technicznej opracowanej przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane. Z przedmiotowej ekspertyzy winien wynikać także jednoznacznie zakres konieczny prac w danym lokalu w jakiej technologii i jaką część lokalu należy wyłączyć na czas wykonywania robót.

Pytanie 8

Czy zamawiający w ramach PFU przeanalizował strefy pożarowe między budynkami w zakresie wymiany stolarki okiennej, to znaczy czy wzięto pod uwagę konieczność wykonania nowych okien pożarowych na połączeniu różnych stref?

Odpowiedź 8

Nie. Jeżeli jest potrzeba zachowania odpowiednich stref ppoż. przy wymianie stolarki okiennej w poszczególnych budynkach to należy je zachować. Odpowiedź na to zagadnienie winna zależeć się w dokumentacji projektowej na wymianę stolarki okiennej opracowanej przez Wykonawcę.

Pytanie 9

Czy budynki, w których elewacja przeznaczona jest do remontu posiadają izolację poziomą, która odetnie migrację wilgoci ze strefy cokołowej na nowo wykonaną elewację.

Odpowiedź 9

Podczas remontu nawierzchni podwórza była robiona izolacja pionowa budynku. Zamawiający nie zlecał wykonania izolacji poziomej budynku. Zamawiający nie ma wiedzy czy izolacja pozioma była wykonywana w trakcie realizacji obiektu. Wykonawca przed przystąpieniem do prac związanych opracowaniem dokumentacji projektowych na wykonanie elewacji budynków winien dokonać stosownych odkrywek w celu sprawdzenia stanu technicznego izolacji poziomej murów budynku.

Pytanie 10

Proszę o wyjaśnienie co w przypadku, gdy przy wymianie okien i parapetów w pomieszczeniach niezbędne będzie wykonanie napraw szpachlarskich i malarskich w pomieszczeniu. Czy w wycenie należy przewidzieć remont miejscowy w obrębie wymienionego okna całej ściany, na której znajduje się okno czy całego pomieszczenia w którym znajduje się okno.

Odpowiedź 10

Należy przewidzieć wymianę stolarki okiennej wraz parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi i jej całkowitą obróbkę (położenie gładzi, uzupełnienie malatury itp.) po obrysie wymienianego okna. Wykonawca winien przewidzieć, że w trakcie demontażu, montażu okna mogą powstać większe szkody na ścianie np. odpadnie tynk, na której znajduje się okno. Wykonawca robót winien wykonywać prace zgodnie z technologią i zasadami sztuki budowlanej oraz zachowaniem zasad bhp i z jak największą starannością. Przed przystąpieniem do wymiany stolarki należy wykonać dokumentację fotograficzną.

Pytanie 11

Czy zamawiający posiada badania instalacji odgromowej dla budynków? Co w przypadku, gdy po wymianie zwodów pionowych ze względu na brak lub uszkodzone zwody w ziemi nie wyjdą pomiary całej instalacji.

Odpowiedź 11

Nie. Zamawiający nie posiada aktualnych badań instalacji odgromowej. Wymiana instalacji odgromowej nie ogranicza się wyłącznie do pionów. Wymiana winna być wykonana kompleksowo.

Pytanie 12

Czy Zamawiający posiada inwentaryzację instalacji elektrycznej i teletechnicznych na budynku. Co zamawiający rozumie przez uporządkowanie instalacji elektrycznych i teletechnicznych – wykonanie nowych tras z koryt PCV czy wklucie ich w ścianę.

Odpowiedź 12

Nie. Zamawiający nie posiada inwentaryzacji instalacji elektrycznej i teletechnicznych. Należy wykonać nowe instalacje elektryczne i teletechniczne w korytach dwudzielnych w szachtach. Trasę przebiegu instalacji należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie opracowania dokumentacji projektowej w tym zakresie.

Pytanie 13

Proszę o informację czy Zamawiający przewidział konieczność rozbiórki nowej nawierzchni brukowej w rejonie prac elewacyjnych w celu wykonania nowych tynków poniżej poziomu terenu lub też w przypadku konieczności wzmocnienia fundamentów w miejscach, gdzie budynek posiada spękania.

Odpowiedź 13

Jeśli zajdzie taka potrzeba to tak. Po uzyskaniu wcześniejszej zgody i warunków firmy wykonującej nawierzchnie podwórza. Z opracowanej ekspertyzy technicznej jak i dokumentacji projektowej musi wynikać jednoznacznie taka konieczność. Z ww. ekspertyzy winno wynikać także, w którym miejscu i w jakim zakresie należy wykonać prace poziomu terenu.

Pytanie 14

Czy zamawiający zamierza nieodpłatnie udostępnić media w celu wykonania prac remontowych?

Odpowiedź 14

Zamawiający zamierza udostępnić media odpłatnie.

Pytanie 15

Czy zamawiający przewidział w wyznaczonym przez siebie czasie na wykonanie robót budowlanych konieczne przerwy podczas seansów kinowych?

Odpowiedź 15

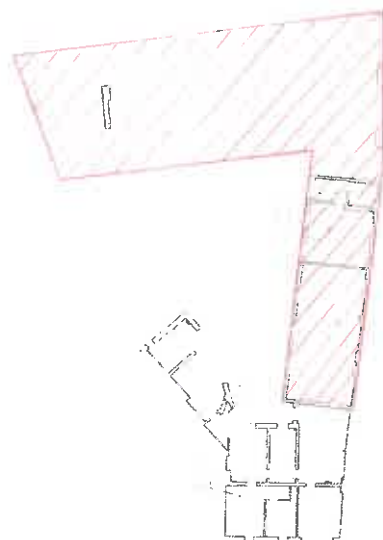
Nie. Ewentualne przerwy wynikające z seansów filmowych w Kinie Muza Wykonawca będzie musiał uzgadniać na bieżąco z Kinem Muza. Każdą przerwę w robotach wynikających z seansów kinowych winien zgłosić drogą mailową Zamawiającemu. Niezależnie od powyższego Zamawiający zwróci się do Kina Muza o podanie harmonogramu zaplanowanych seansów kinowych i innych imprez organizowanych przez Kino Muza. Wykonawca musi przewidzieć, że przerwy będą miały miejsce i że w tym czasie ma obowiązek zapewnić swobodny bezpieczny dostęp do Kina Muza jaki i pozostałym użytkownikom ww. nieruchomości nie tylko w trakcie seansów filmowych.

Pytanie 16

Proszę o potwierdzenie że przedmiotem zamówienia są dachy wyłącznie oficyny prawej i tylnej zgodnie z zapisem punktu 1.2.2. Proszę o zamieszczenie szkicu z dokładnym zaznaczeniem przedmiotu zamówienia.

Odpowiedź 16

Tak wyłącznie dachy oficyny prawej i tylnej (patrz rzut).



Pytanie 17

Proszę o podanie obecnie przyjętego podziału budynku na klasy pożarowe. Czy budynek główny stanowi odrębną strefę ogniową czy jest on połączony z oficyną?

Odpowiedź 17

Zamawiający nie ma takiego przyjętego podziału budynku. Wynika on z naturalnego podziału i funkcji budynku. W tym zakresie dokumentacja projektowa na remont dachów winna być uzgodniona z rzeczoznawcą o spraw ppoż.

Pytanie 18

Czy zamawiający tworząc PFU brał pod uwagę konieczność dostosowania konstrukcji nośnej dachu oraz poszycia dachowego do wymogów klasyfikacji ogniowej budynku jeśli takowej nie spełnia? Czy wzięto pod uwagę w szczególności paragraf 218 warunków technicznych?

Odpowiedź 18

Zamawiający dopuszcza częściową wymianę konstrukcji nośnej dachu i poszycia w przypadku stwierdzenia jej złego stanu technicznego i jej wzmocnienie. Natomiast jeśli chodzi o konieczność dostosowania konstrukcji dachu i jego poszycia do wymogów kwalifikacji ogniowej wszystkie wymagania w tym zakresie winny być ujęte w dokumentacji projektowej i uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw ppoż.

Pytanie 19

Czy zamawiający uwzględnił w PFU konieczność ingerencji w stropy mieszkań w przypadku gdy ekspertyza techniczna wykaże konieczność wzmocnienia lub wymiany całej więźby?

Odpowiedź 19

Nie. Zamawiający tego nie przewidział. Zamawiający przewidział wyłącznie częściową wymianę konstrukcji nośnej dachu, poszycia dachu przypadku stwierdzenia jej złego stanu technicznego i jej wzmocnienie.

Pytanie 20

Czy zamawiający posiada zgodę Kina Muza na ustawienie rusztowania na nowym tarasie oraz za budynkiem kina?

Odpowiedź 20

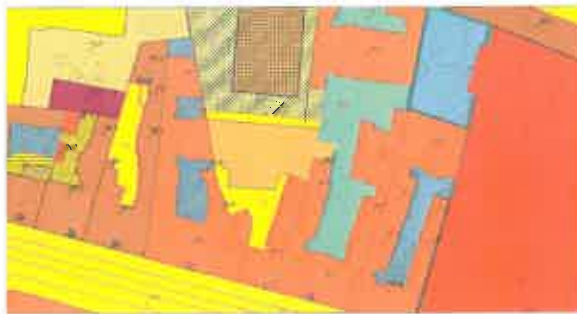
Nie. Zamawiający nie posiada zgody Kina Muza na ustawienie rusztowania na nowym tarasie. Wykonawca w imieniu Zamawiającego na etapie opracowania dokumentacji projektowej winien wystąpić do Estrady Poznańskiej, jako inwestora remontu Kina Muza o taką zgodę z jednoczesnym wskazaniem zakresu robót, które jego zdaniem należy wykonać w celu zabezpieczenia wyremontowanego tarasu.

Pytanie 21

Czy zamawiający posiada zgodę właściciela działki za kinem, która umożliwi bezpłatne korzystanie z pasa przyległego do budynku w celu ustawienia rusztowania zabezpieczającego pracę na dachu?

Odpowiedź 21

Pas terenu o szerokości około 3,0 m potrzebny do ustawienia rusztowania jest w dyspozycji Zamawiającego na podstawie stosownej umowy dzierżawy m. Poznań. Wykonawca we własnym zakresie przed przystąpieniem do robót winien uzyskać zgodę właściciela terenu sąsiedniego na przejście i przejazd do ww. pasa terenu oraz na ewentualne składowanie materiału na czas realizacji robót (patrz mapa).



Pytanie 22

W PFU opisano konieczność odbudowania kominów ponad dachem. Czy w przypadku stwierdzenia uszkodzonych kominów w przestrzeni poddasza nieużytkowego zamawiający zamierza rozszerzyć zakres i wynagrodzenie?

Odpowiedź 22

Wykonawca powinien uwzględnić ten zakres prac przy wycenie robót. Ponadto z ekspertyzy technicznej, jak i protokołu kominiarskiego winno wynikać jednoznacznie konieczność wykonania tych prac i powinno zostać od razu ujęte w dokumentacji projektowej związanej z remontem dachów.

Pytanie 23

Prosimy o możliwość odbycia wizji lokalnej. Czy byłaby możliwość obejrzenia obiektu we wtorek (11.02.2020r.) po godzinie 9:00?

Odpowiedź 23

Zamawiający udostępni budynek w dniu 13.02.2020r. o godz. 14.00 - 15.00.

Pytanie 24

Zwracam się z uprzejmą prośbą o przedłożenie inwentaryzacji budynku oraz oficyn wraz z zaznaczeniem poszczególnych części budynku wchodzących w zakres zamówienia

Odpowiedź 24

Zamawiający załącza na stronie internetowej inwentaryzację budynku wraz z zaznaczeniem elementów budynku przeznaczonych do remontu.

KIEROWNIK
Działu Remontów
Paweł Tyrcin

Magdalena Szymonowska-Sajnik
Magdalena Szymonowska-Sajnik
Stadwisko
ds. Zamówień Publicznych