

**Dotyczy: „Bieżąca obsługa w zakresie utrzymania i konserwacji zieleni, dróg i chodników będących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Rybniku”**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” informuje, że wpłynęły pytania dotyczące ww. postępowania przetargowego.

Poniżej zamieszczamy treść pytań wraz z odpowiedziami

Pytanie nr 1

*Zwracam się z uprzejmą prośbą o podanie wartości faktur netto i brutto z 3 ostatnich miesięcy.*

*Czy na obecnego wykonawcę były nakładane kary umowne.?*

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie znajduje podstaw do udzielenia oferentom informacji wskazanych w powyższym zapytaniu. Zamawiający wskazuje, że nie jest podmiotem publicznym i nie mają do niego zastosowania regulacje ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

Pytanie nr 2

*W pkt. 1 oferty Zamawiający pisze, że należy podać cenę dla poszczególnych osiedli jako miesięczny ryczałt "Utrzymanie należytej czystości i porządku na terenie posesji należącej do budynków objętych rejonem sprzątnia wskazanym w Załączniku nr 3 polegające na zmiataniu i usuwaniu odpadków, liści i innych zanieczyszczeń z niezabudowanych części nieruchomości: z podwórza, przejść, schodów terenowych, dojść do klatek schodowych, schodów wejściowych do budynków, bram, ulic, chodników, z okolic śmietników, trawników, rabat, klombów i piaskownic - codziennie do godz. 9.00; opróżnianiu koszy na śmieci przy budynkach, sprzątnie śmietników wolnostojących, składanie śmieci do kubłów – codziennie do godziny 7"*

*Zamawiający w warunkach przetargu podaje tylko powierzchnie działki wraz z zabudową, w związku z powyższym jak potencjalny wykonawca ma wyliczyć następujące wartości:*

*a. Jaka jest powierzchnia zmiatania z podwórza, przejść, schodów terenowych, dojść do klatek schodowych, schodów wejściowych do budynków, bram, ulic, chodników, z okolic śmietników, na poszczególnych osiedlach,*

*b. Jaka jest powierzchnia zmiatania i usuwania odpadków, liści i innych zanieczyszczeń z niezabudowanych części nieruchomości: z podwórza, przejść, schodów terenowych, dojść do klatek schodowych, schodów wejściowych do budynków, bram, ulic, chodników, z okolic śmietników, trawników, rabat, klombów, na poszczególnych osiedlach*

*c. Jak jest powierzchnia piaskownic ( pól piaskowych, zieleńców ),na poszczególnych osiedlach*

*d. Ile jest koszy na śmieci przy budynkach, na poszczególnych osiedlach.*

Zgodnie z zapisami SIWZ Rozdziału XI:

*..., 8) Zaleca się, aby Oferent dokonał wizji lokalnej zasobów SM „Południe”, które będą terenem wykonywania usług i jego otoczenia, a także zdobył, na własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu świadczenia usług poniesie Oferent”*

### Pytanie nr 3

*Proszę o podanie wartości orientacyjnych np. z 2022r. wywozu na wskazane przez Zleceniodawcę miejsce: gałęzi, rupieci, gruzu i innych zanieczyszczeń sprzeczowanych w okolicach śmietników, a składowanych przez mieszkańców i pracowników sprzętających dany rejon – jeden raz w tygodniu dla poszczególnych osiedli i podanie miejsca dostarczenia dla poszczególnych osiedli*

### **Odpowiedź:**

Należy przyjąć maksymalną objętość do 5m<sup>3</sup> z jednego miejsca (punktu).

### Pytanie nr 4

*Proszę o podanie informacji co do powierzchni oraz ilości a także wskazania miejsc oczyszczania ze śniegu, lodu, błota niezabudowanej części nieruchomości: parkingów, przejść, bram, schodów terenowych, dojść do klatek schodowych, schodów wejściowych do budynków, chodników, w tym także wpustów deszczowych, korytek ściekowych, zasuw wodnych, gazowych wraz z zapobieganiem i usuwaniem śliskości zimowej - posypywaniem w razie zaistnienia takiej potrzeby (śliskość lub oblodzenie) materiałem szorstkim lub solą – chodniki, dojścia do klatek, schody wejściowe do budynków oraz schody terenowe – do godz. 7*

### **Odpowiedź:**

Zasoby objęte przetargiem wyszczególnione są w załączniku nr 3 SIWZ.

Zgodnie z zapisami SIWZ Rozdziału XI:

*...,8) Zaleca się, aby Oferent dokonał wizji lokalnej zasobów SM „Południe”, które będą terenem wykonywania usług i jego otoczenia, a także zdobył, na własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu świadczenia usług poniesie Oferent”*

### Pytanie nr 5

*Proszę o podanie ilości i powierzchni piaskownic oraz z jakiej głębokości ma być wymieniony piasek w piaskownicach - dla poszczególnych osiedli*

### **Odpowiedź:**

Zgodnie z zapisami SIWZ Rozdziału XI:

*...,8) Zaleca się, aby Oferent dokonał wizji lokalnej zasobów SM „Południe”, które będą terenem wykonywania usług i jego otoczenia, a także zdobył, na własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu świadczenia usług poniesie Oferent”*

Głębokość wymienianego piasku w piaskownicach – 30cm.

### Pytanie nr 6

*Proszę o podanie powierzchni koszenia trawy na zasobach Zleceniodawcy zgodnie z Załącznikiem nr 3 wraz z wywozem zgrabionej trawy w miejsce wskazane przez Zleceniodawcę z podaniem gdzie miejsce składowania się znajduje, oraz powierzchni odchwaszczania trawników, na czym ma polegać*

odchwaszczanie trawników, czy może ma być odchwaszczanie chodników?, jeżeli tak to na jakiej powierzchni - proszę o podanie dla poszczególnych osiedli.

### **Odpowiedź:**

Zasoby objęte przetargiem wyszczególnione są w załączniku nr 3 SIWZ.

Zgodnie z zapisami SIWZ Rozdziału XI:

..., 8) Zaleca się, aby Oferent dokonał wizji lokalnej zasobów SM „Południe”, które będą terenem wykonywania usług i jego otoczenia, a także zdobył, na własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu świadczenia usług poniesie Oferent”

### Pytanie nr 7

Uprzejmie proszę o wyjaśnienie zapisu w przetargu pn: **BIEŻĄCA OBSŁUGA W ZAKRESIE UTRZYMANIA I KONSERWACJI ZIELENI, DRÓG I CHODNIKÓW BĘDĄCYCH W ZASOBACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „POŁUDNIE” W RYBNIKU**

**Uwaga: Zamówienie nie podlega przepisom ustawy Prawo Zamówień Publicznych**

**[Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych](#)**

Stan prawny aktualny na dzień: **03.11.2023**

**Dz.U.2023.0.438 t.j. - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**

**Art. 41. spółdzielni mieszkaniowych mówi w pkt 6:**

6.

Przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych.

**PYTANIE:**

1. Czy Państwa spółdzielnia podlega przepisom o PZP czy nie podlega?
2. A jeżeli nie podlega to dlaczego w przetargu Państwo ową ustawę przywołujecie?

### **Odpowiedź:**

Zamawiający w ramach przedmiotowego zamówienia nie jest podmiotem zobowiązanym do stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

Zamawiający w treści Specyfikacji wskazał wyraźnie, że zamówienie nie podlega przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych (Pzp). Powyższa informacja miała na celu jednoznaczne wskazanie oferentom, że postępowanie nie jest objęte procedurą wynikającą z ustawy Pzp, co wynika zaś z faktu, że oferenci często błędnie interpretują postępowania prowadzone przez spółdzielnie mieszkaniowe jako zamówienia objęte reżimem ustawy Pzp, które co do zasady są podmiotami wyłączonymi spod stosowania ustawy Pzp.

Wskazany art. 41 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie odnosi się do zamówień takich, jakie objęte jest przedmiotowym postępowaniem, lecz dotyczy kwestii związanych z podziałem, połączeniem itd. nieruchomości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” nie zalicza się więc do kategorii podmiotów wskazanych w ustawie Pzp, a zobowiązanych do stosowania tej ustawy. Wobec powyższego, ustawa Pzp nie zobowiązuje spółdzielni (w tym Zamawiającego) do stosowania swoich regulacji w celu udzielenie zamówienia. Ewentualne zobowiązanie do stosowania przepisów o zamówieniach publicznych może wynikać z innych przepisów szczególnych. Takie zobowiązanie zawarte zostało w art. 41 ust. 6 u.s.m. Przepis ten stanowi, że przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w art. 41 ust. 1 u.s.m., tj.:

- połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni;  
- podejmowania czynności związanych z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków (jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych),  
spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych. Niemniej ww. przepis nie ma w sprawie zastosowania.

Zamawiający oczywiście wyraża gotowość udzielenia wyjaśnień merytorycznych niezbędnych do przygotowania i złożenia ofert przetargowych w przedmiotowym postępowaniu.

#### Pytanie nr 8

*Uprzejmie proszę o wyjaśnienie zapisu załącznika nr 1 "Formularz oferty" zadania pn: Bieżąca obsługa w zakresie utrzymania i konserwacji zieleni, dróg i chodników będących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Rybniku. W pkt. 9 zamawiający pisze; "Utrzymanie czystości na wszystkich placach zabaw administrowanych przez Spółdzielnię, koszenie trawy (1 x kwiecień, 2 x maj, 2 x czerwiec, 2 x lipiec, 2 x sierpień, 2 x wrzesień, 2 x październik, 1 x listopad), przycinka drzew (2 x w roku), krzewów i żywopłotów (co miesiąc od kwietnia do listopada), – wg potrzeb"*

*1. Czy przycinanie drzew ma być wykonywane tylko na placach zabaw?  
2. Jak zaplanować przycinanie żywopłotów i krzewów skoro zamawiający tego nie określa?, co oznacza wg potrzeb i czego ten zapis dotyczy, czy wszystkich prac wykonywanych na placach zabaw, czy niektórych?*

*W pkt. 8 zamawiający pisze: 'Bezzwłoczne zawiadomienie Zleceniodawcy o dostrzeżonych uszkodzeniach, awariach i wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych (windy, instalacja wod.-kan. i c.o. itp.) i podejmowanie doraźnych środków niezbędnych do ochrony mieszkańców przed niebezpiecznymi dla życia i mienia uszkodzeniami lub wadliwym działaniem tych urządzeń. W przypadku konieczności użycia sprzętu i poniesienia większych nakładów finansowych wymagana konsultacja ze Zleceniodawcą; zawiadomienie Zleceniodawcy o zaginięciu lub konieczności wymiany zbiorników do gromadzenia odpadów, o dostrzeżonych rażących lub uporczywych wypadkach naruszania przez mieszkańców „Regulaminu porządku domowego”, bezzwłoczne zawiadomienie Zleceniodawcy o stwierdzeniu niewykonania obowiązków przez jednostki zajmujące się wywozem nieczystości; roznoszenie pisemnych informacji (typu książeczki czynszowe, ogłoszenia) na terenie zasobów Zleceniodawcy – wg potrzeb*

*1. Co zamawiający ma na myśli pisząc wg. potrzeb jak wykonawca ma podejść do wyliczenia tego pkt.w skali roku?*

#### **Odpowiedź:**

Pkt. 9 Formularz zgłoszeniowy dotyczy tylko placów zabaw. Pokosy i przycinki odbywają się po uprzednim uzgodnieniu z administratorem placu zabaw jednak nie rzadziej niż w opisie punktu.

Pkt.8 Formularz zgłoszeniowy dotyczy bieżącego zgłaszania administratorom Spółdzielni (podczas codziennego sprzątania terenów zewnętrznych) wszelkich usterek i szkód zagrażających życia ludzi, które wystąpiły na całym terenie objętym przetargiem.

#### Pytanie nr 9

*W nawiązaniu do wczorajszego miła dotyczącego ogłoszonego przez Państwa zamówienia publicznego pn: Bieżąca obsługa w zakresie utrzymania i konserwacji zieleni, dróg i chodników będących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Rybniku, uprzejmie informuję, że w dniu dzisiejszym dokonana została wizja lokalna rejonu objętego bieżącą obsługą w wyniku której określenie ryczałtowych wartości usług na poszczególnych osiedlach zgodnie z tabelą rodzaje usług z wyliczeniem ich wartości jest niemożliwe. Załącznik nr 1 "Formularz oferty" może być złożony poprawnie jedynie przez firmy realizujące teraz lub kiedyś zamówienie. Jednocześnie muszę stwierdzić, że wskazane przez Państwa zakresy prac nie są realizowane na tę chwilę zgodnie z założeniami co zostało ustalone podczas wizji i rozmowami z pracownikami wykonującymi usługi na wskazanych osiedlach. W związku z powyższym informuję Państwa, że na podstawie przepisu art. 513 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r.- Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz/ 1710 ze zm.) będziemy zmuszeni do odwołanie wobec treści postanowień specyfikacji warunków zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn: Bieżąca obsługa w zakresie utrzymania i konserwacji zieleni, dróg i chodników będących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Rybniku. Proszę o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie.*

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający uprzejmie informuje, że do Zamawiającego jak i do postępowania przetargowego nie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, w związku z tym oferentom nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania do Krajowej Izby Odwoławczej.

Mając zaś na względzie wątpliwości co do opisu przedmiotu zamówienia, Zamawiający wnosi o precyzyjne określenie niejasnych postanowień dotyczących zakresu prac do wykonania w ramach zamówienia, celem ustosunkowania się.