



MĚSTO NERATOVICE

Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

Dodatečné informace č. 1

Komplexní správa nemovitosti - Poliklinika Neratovice

Zadavatel: Město Neratovice
Sídlo: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
IČ: 00237108
Zastoupený: Ing. Romanem Kroužeckým, starostou

Zadavatel výše uvedené veřejné zakázky, tímto v reakci na dotazy účastníků zadávacího řízení poskytuje následující vysvětlení zadávací dokumentace, které uveřejňuje na profilu zadavatele.

vznesené dotazy na hromadné prohlídce místa plnění dne 31.05.2024:

Dotaz č. 1:

Cenová tabulka – upřesnění činností do položkového rozpočtu.

Odpověď: Je doplněn položkový rozpočet viz příloha.

Dotaz č. 2

Bude k dispozici dokumentace skutečného provedení – přesné m, m².

Odpověď: Ano. Po dokončení stavby bude od zhotovitele stavby předána PD skutečného provedení.

Dotaz č. 3

Jaká je celková výměra oken? – vhodné definovat m², přesný výpis kolik m² výplní oken je neotvíravých, specifikace dostupnosti, kolik m² výplní je v 2.NP uvnitř atria (neotvíravých), m² žaluzií.

Odpověď: V nejbližších dnech bude zveřejněn výpis oken a dveří v xls, aby bylo možné sečíst potřebné výměry. Otvíravost bude patrná ve výpisu. Přístupnost je jasná z pohledů na stěny.

Dotaz č. 4

Úklid oken 2x za rok je zahrnut v generálním úklidu?

Odpověď: Úklid oken 2x ročně zadavatel předpokládá v době potřeby – tj. na uvážení správce.

Dotaz č. 5

Obklady – celková výměra ploch v m².

Odpověď: Dle rozpočtu je obklad 976m² a dlažba 220m².

Dotaz č. 6

Zásobníky na hygienu (mýdlo, dezinfekci) jsou součástí budovy? Případně kdo je pořídí. Kdo je bude doplňovat a opravovat?

Odpověď: V rámci projektu interiéru budou dodány zásobníky mýdla a toaletního papíru. Zásobníky dezinfekce nejsou uvažovány. Doplnování a příp. oprava se očekává od správce.

Dotaz č. 7

Úprava vody – jak se bude řešit tvrdost vody?

Odpověď: Úprava tvrdosti pitné vody a TUV není uvažována (stavbou není nijak řešena).

Dotaz č. 8

Fan coil – čištění, filtry? Dr. Max a kavárna – jak to bude s fakturací?

Odpověď: Čištění/výměnu filtrů zajistí správcovská firma.

Dotaz č. 9

Jak se bude rozúčtovávat teplo ordinacím? Dle m²?

Odpověď: Teplo se ordinacím pravděpodobně rozúčtovávat nebude.

Dotaz č. 10

Jak se budou rozúčtovávat servisy a revize?

Odpověď: Servisy a revize se pravděpodobně rozúčtovávat nebudou.

Dotaz č. 11

Deratizace budovy 4x za rok?

Odpověď: Ano, příp. dle potřeby/výskytu.

Dotaz č. 12

Seznam subdodavatelů, seznam technologií, servisní smlouvy.

Odpověď: Bude správci poskytnut po podpisu smlouvy.

Dotaz č. 13

Zeleň – rozsah údržby.

Odpověď: správce obstarává zálivku rostlin v atriu dle potřeby a 2x ročně kontrolu stavu střešní vegetace (odstranění náletů).

Dotaz č. 14

Doplnování štěpků, štěrku apod.

Odpověď: Štěpka 1x/rok. Štěrk dle situace- odhad 1x/2roky.

Dotaz č. 15

Osazovací plán – přesná výměra m², jaká je skladba rostlin?

Odpověď: pro běžnou činnost správce je osazovací plán irelevantní. V případě nutnosti je možné jej poskytnout.

Dotaz č. 16

Zimní plán údržby:

Odpověď: Atrium bude v době topné sezóny uzavřené. Od správce je požadován toliko posyp solí u vchodů, případně pokud to bude nezbytné odmetení sněhu u vchodů a na přístupových cestách až po hranici hlavních chodníků. Standardní údržbu chodníků (odmetení sněhu a posyp solí) v okolí zajistí správce městských chodníků (FCC).

Dotaz č. 17

Rozhraní úklidu vnitřní x venkovní, FCC x správce.

Odpověď: Za úklid vnitřní zodpovídá správce, vnější úklid obstarává obecně FCC. V nejbližším okolí budovy správce nicméně odklízí případné odpadky, zamete listí, bude-li třeba apod. Cílem správce by mělo být udržovat budovu a její nejbližší okolí (podél pláště budovy, přístupové cesty, parkoviště, stanoviště kontejnerů, apod.) čisté a v reprezentativním stavu. Zadavatel předpokládá, že tuto činnost bude vykonávat údržbář během své pracovní doby.

Dotaz č. 18

Prístřešky – očišťování od sněhu: ano – ne.

Odpověď: Ne, zadavatel nepožaduje jakékoli čištění prístřešků.

Dotaz č. 19

Technik má být na budově pondělí až pátek na 8 hodin/denně – jak bude mít přístup do Marka – dálkový přístup ano – ne, EPS – obsluha?, PCO kdo to odblokuje při poplachu?

Odpověď: Zadavatel požaduje přítomnost údržbáře 8 hod/denně převážně v dopoledních hodinách.

Technik bude přítomen dle potřeby k zajištění odborných činností.

Dotaz č. 20

Jaká bude otevírací doba zařízení, v návaznosti na úklid budovy?

Odpověď: Provozní doba budovy pro klienty polikliniky se předpokládá od 6.30 do 18.00 hod. Zadavatel požaduje přítomnost osoby vykonávající úklid v odpoledních hodinách, a to z důvodu nižšího počtu osob pohybujících se po budově (cca 10 % osob z celého dne). Přesný čas je ponechán na správci. Zadavatel předpokládá, že v případě nutnosti drobného dopoledního úklidu (vylitá tekutina, apod.), tuto činnost vykoná údržbář (a to včetně drobných opravy uvnitř budovy, drobného úklidu uvnitř i okolo budovy atd.).

Dotaz č. 21

Kdo objednává, platí revize?

Odpověď: Revize bude objednávat správce, faktura bude na zadavatele. Za platnost a správnost revizí odpovídá správce.

Dotaz č. 22

Technik bude od kdy na budově před kolaudací?

Odpověď: Zadavatel před kolaudací požaduje přítomnost technika na pravidelných kontrolních dnech, konajících se zpravidla každé úterý od 10 hod cca na 2 hod.

Dotaz č. 23

Helpdesk – má zadavatel helpdesk, nebo bude požadovat od správce? Bude nějak místo pro nájemce, uložení revizí online, jaký je systém komunikace město x nájemníci?

Odpověď: Zadavatel nemá helpdesk pro potřeby správce. Součástí poptávky je administrativní správa budovy, spočívající mimo jiné v komunikaci správce s nájemníky, přičemž po správci je požadován plný informační servis s nájemníky. Zda tento servis správce zajistí prostřednictvím svého helpdesku nebo běžné emailové komunikace, je, vzhledem k množství nájemníků, ponecháno na správci. Běžná komunikace bude tedy správce x nájemce, na zadavatele se bude správce obracet až se závažnějšími věcmi, typicky informacemi o ukončení nájmu atd. Klientský portál, jež by městu online zpřístupnil provedené revize apod. je doporučeno, nikoli povinné řešení. Předpoklad je součinnost ve sdílení dokladů a vzájemné komunikaci pověřených osob.

Dotaz č. 24

Jak bude zajištěno property účetnictví – Město, daně, ordinace.

Odpověď: Správce budovy nebude účtovat – nebude mít přístup do interních programů zadavatele. Vzhledem k poskytnuté dotaci provoz budovy není nebude veden v hospodářské činnosti. Daně řeší zadavatel.

Dotaz č. 25

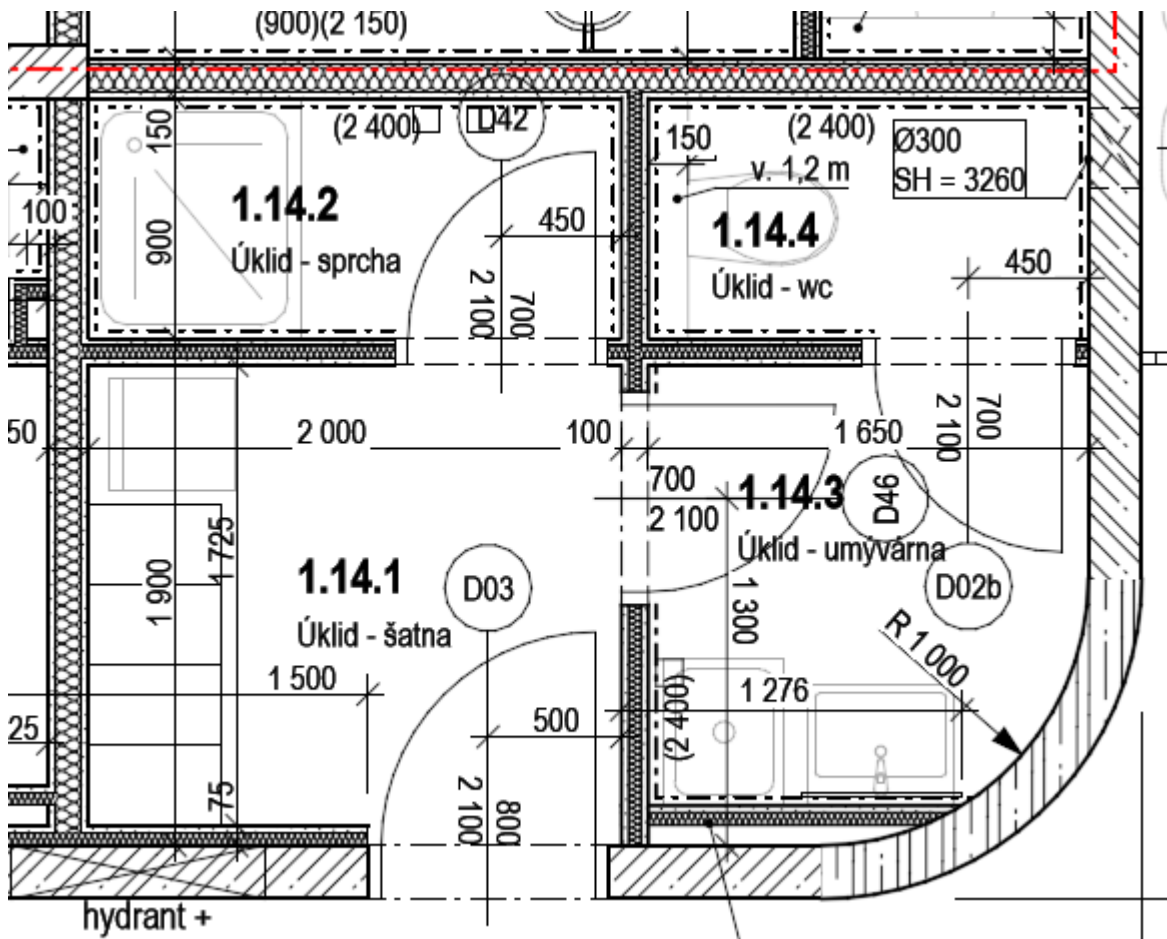
Podklady pro upomínky, info z banky – avízo?

Odpověď: Zadavatel bude správci zasílat pravidelný report.

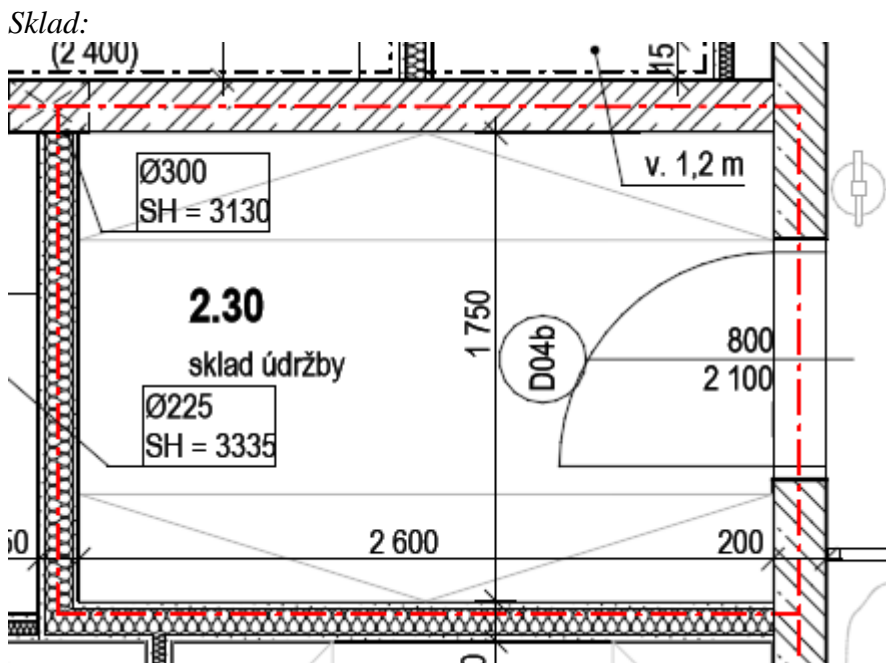
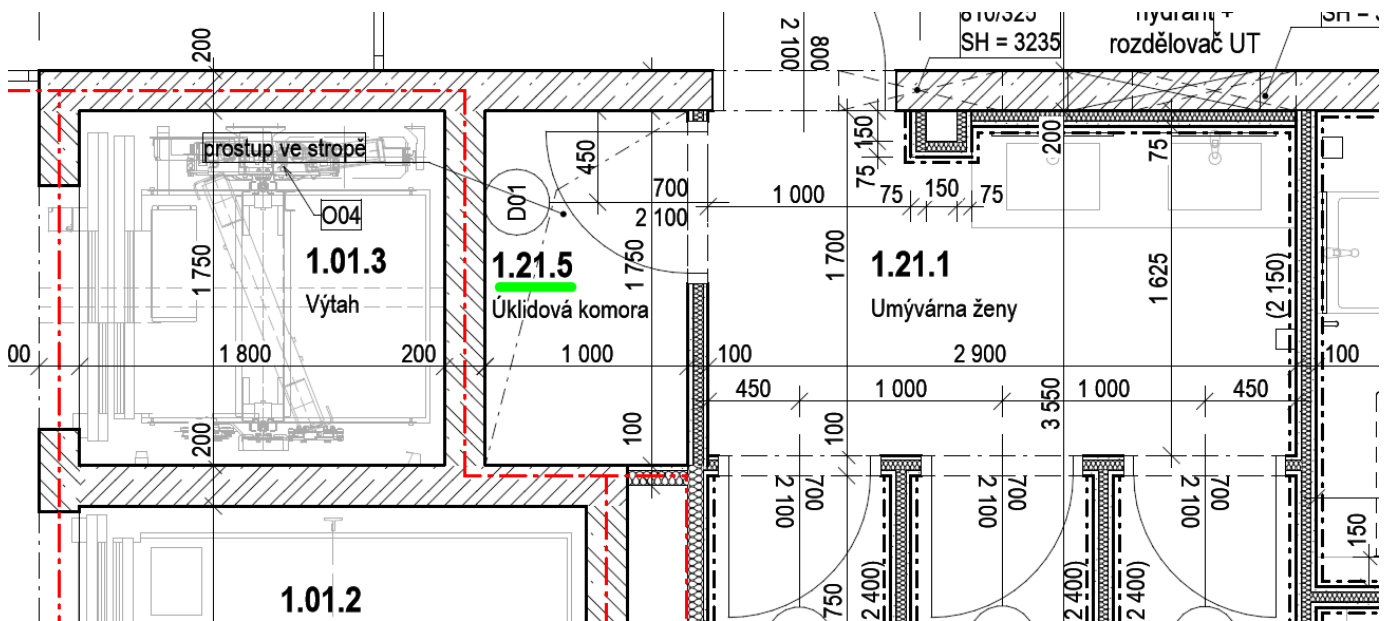
Dotaz č. 26

Technická místnost pro údržbu – technika kde bude mít uložen servisní materiál, zázemí.

Odpověď: Hygienické zázemí:



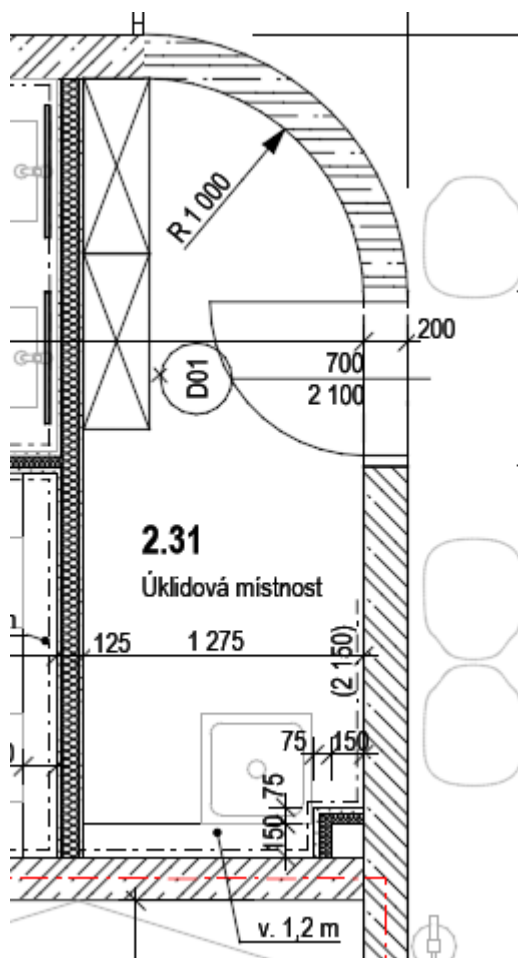
Sklad např. pro spotřební materiál toalet:



Dotaz č. 27

Místnost pro uložení strojního čištění, kde bude moc být pračka na mopy.

Odověď: Pračka na mopy nebyla uvažována. Stroj na čištění by se mohl vejít sem:



Dotaz č. 28

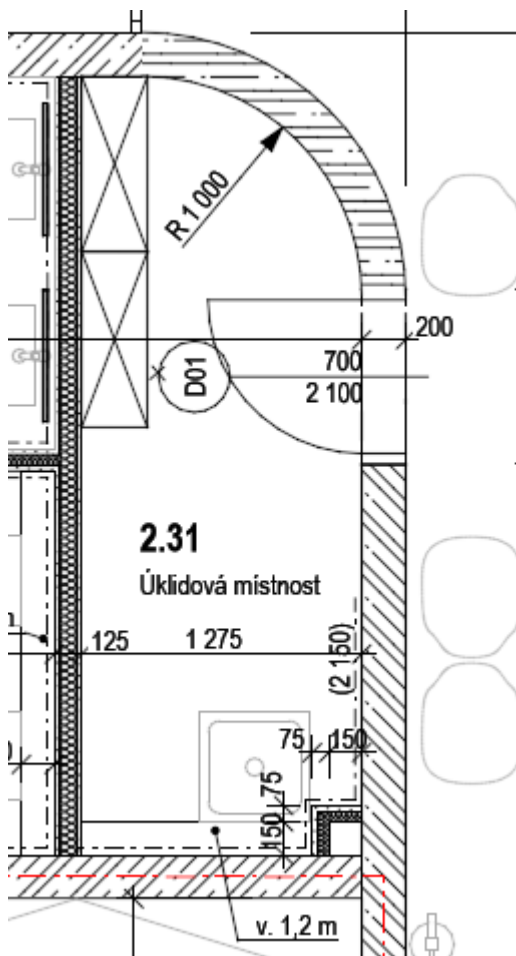
Možnost kontejnerového boxu na uložení strojů pod přístřešek? Sklad x topení. Sklad uložení náradí na úklid- zimní, zametání, zahradnické.

Odpověď: Možnosti uložení vybavení k činnosti budou zadavatel řešit se zhotovitelem stavby.

Dotaz č. 29

Pokud malá místnost v 2.NP s výlevkou lze otočit otevírání dveří?

Odpověď: Zadavatel bude řešit se zhotovitelem stavby.



Dotaz č. 30

Bude vinyl před prvním použitím opatřen ochranným nátěrem – napuštěním, nebo zajistí správce?

Odpověď: Ano, bude opatřen ochranným nátěrem, již z výroby.

Dotaz č. 31

Je kanalizace v prostoru kavárny opatřena LAPOLEM ? Případně jak se bude řešit?

Odpověď: Kanalizace v prostoru kavárny je, ale není LAPOL (není povinný), může se řešit externím LAPOLEM pod dřez na vrub nájemce.

Dotaz č. 32

Jaká je energetická koncepce – prodej, baterie, vodík?

Odpověď: Místní energetickou koncepci zpracovanou zadavatel nemá. Zadavatel předpokládá prodej elektrické energie, zajištěn však zatím není. Baterie nejsou zatím řešeny, akumulace do vodíku a jeho využití není uvažováno.

Dotaz č. 33

Místní energetická koncepce města – je řešen dotační titul?

Odpověď: Místní energetickou koncepci zpracovanou zadavatel nemá a momentálně o ní neuvažuje, nicméně to nevyklučuje, že nemůže dojít ke změně a využije i dotační příležitosti.

dotazy účastníka zaslané na profil zadavatele dne 03.06.2024:

Dotaz č. 34:

V příloze č. 4 Návrh SoD je uvedeno „Smluvní strany se dohodly, že Zhotoviteli vzniká za provedené dílo nárok na úhradu ceny díla. Do doby kolaudace Polikliniky Neratovice bude Zhotoviteli hrazena paušální odměna ve výši-Kč/měsíc. Po kolaudaci Polikliniky Neratovice se Objednatel zavazuje hradit Zhotoviteli za poskytované dílo v souladu s články VII. – XVI. této smlouvy paušální odměnu ve výši, -Kč/měsíc.“

Žádáme Zadavatele o bližší vysvětlení k ceně díla do doby kolaudace a po kolaudaci.

Odpověď:

Před kolaudací: Zadavatel požaduje aby, zástupce (technik) vybraného správce budovy po podpisu smlouvy docházel na kontrolní dny (konající se zpravidla každé úterý trvající cca 2 hodiny) a seznámil se tak s budovou polikliniky – tzn. nacenit 8 hod práce za měsíc. Termínem plnění je od podpisu smlouvy do kolaudace, kterou zadavatel předpokládá v průběhu října.

Po kolaudaci: Bude naceněna měsíční paušální cena za plnohodnotné plnění opakující se každý měsíc.

Dotaz č. 35:

Součástí správy polikliniky jsou i úklidové služby. Přehled vnitřních ploch k úklidu dle přílohy č. 4 Návrh SoD:

| prostory | m2 |
|--|-----------|
| společné chodby, čekárny, vstupní hala | 698 |
| společné místnosti | 54 |
| výtahy | 22 |
| wc + umývárny | 65 |
| schodiště | 97 |

Dle legend místností v příloze č. 5 se nedá jednoznačně určit jaké místnosti spadají do jednotlivých kategorií.

Žádáme Zadavatele o seznam místností a jejich výměr, které se uklízí.

V jakém čase je možné provádět úklid?

Odpověď: viz půdorysy (příloha č. 5) s legendou a odpověď u otázky č. 20.

Dotaz č. 36:

Součástí ceny za dílo má být mytí oken v celé budově 2x ročně.

Žádáme Zadavatele o výpis ploch oken určených k mytí.

Dále žádáme zadavatele o informaci, zda se jedná o běžné mytí oken nebo výškové?

Odpověď: Mytí oken a plochy viz odpověď u otázky č. 3 a 4. Jedná se o mytí běžné a výškové (v případě neotevíravých oken se špatným přístupem)

dotazy účastníka zaslané na profil zadavatele dne 04.06.2024:

Dotaz č. 37:

Jaká je předpokládaná provozní doba Polikliniky, tj. v jakém čase je otevřena klientům?

Odpověď: Provozní doba budovy pro klienty polikliniky se předpokládá od 6.30 do 18.00 hod.

Dotaz č. 38:

Je na uvážení Zhotovitele, v jakém čase bude ve spravovaných prostorách provádět denní úklid, nebo jej stanoví Zadavatel?

Odpověď: viz odpověď u otázky č. 20.

Dotaz č. 39:

Je možno poskytnout počty a výměry pro generální, komplexní úklid společných prostor v celé budově, tj. m² oken, obkladů, dveří apod.?

Odpověď: Viz odpověď u otázky č. 3 a 4.

Zadavatel dále upravuje zadávací dokumentaci:

1. Zadavatel dále upouští od požadavku v zadávací dokumentaci bod 12 b), tak že nepožaduje doložení živnostenského oprávnění k činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.
2. Zadavatel upravuje text zadávací dokumentaci odst. 13.1.

Dle § 79, odst. 2., písm. b) ZZVZ seznam významných služeb, poskytnutých účastníkem ZŘ v posledních 3 letech před zahájením zadávacího řízení, přičemž minimálně tři na seznamu uvedené referenční zakázky se budou týkat zajištění služeb ~~údržby~~ ~~či~~ správy (údržba, úklid, ekonomicko-administrativní správa) budovy na 2 minimálně stejný a jeden minimálně poloviční objekt o podlahové ploše viz příloha č. 2 a služba byla poskytována nepřetržitě aspoň 1 rok:

S ohledem na počet a obsah dotazů této dodatečné informace zadavatel prodlužuje lhůtu pro podání nabídek do 17.07.2024 do 10hod.

14.06.2024

Ing. Roman Kroužecký v. r.
starosta města Neratovice