



Komunalny Zakład  
Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

umowne wynikające z §10 ust. 1 są ostatecznością i rozpatrywane będą w odniesieniu do konkretnych zdarzeń.

**Pytanie nr 26:**

Prosimy o doprecyzowanie §10.2c umowy poprzez zmianę zapisu.

§9. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia do umowy w przypadku gdy:

c) Jeżeli pomimo uprzednich pisemnych dwukrotnych zastrzeżeń, a dotyczących co najmniej 10 % powierzchni ze strony Zamawiającego określonych w §1 oraz w załączniku nr 2 do umowy, a potwierdzonego w „ewidencji kontroli i stwierdzonych usterek” wykonawca nie wykonuje usługi zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażąco zaniedbuje zobowiązania umowne.

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie widzi potrzeby doprecyzowania art. 9 umowy w sposób proponowany przez Wykonawcę. Odstąpienie od umowy jest prawem Zamawiającego mającym chronić go przed nierzetelnym Wykonawcą.

**Pytanie nr 27:**

Czy przedmiotem zamówienia objęte jest również sprzątanie w czasie remontów w budynkach.

**Odpowiedź:**

Sposób sformułowania zapytania nie pozwala na precyzyjne udzielenie odpowiedzi pytającemu. W budynkach zarządzanych przez Zamawiającego przeprowadza się różnego rodzaju remonty (kapitalne, bieżące, jak i poszczególnych lokali). Nie ulega wątpliwości, iż przedmiotem zamówienia nie są objęte usługi związane ze sprzątaniem w trakcie remontu, jednak już po przeprowadzonym remoncie i doprowadzeniu przez firmę remontującą powierzchni wewnętrznych do stanu używalności wybrany Wykonawca będzie zobowiązany do przeprowadzenia wszelkich prac przewidzianych w wykazie stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.

**Pytanie nr 28:**

W jaki sposób zostanie obliczone wynagrodzenie wykonawcy za usługę sprzątania w czasie remontu w budynku objętym umową.

**Odpowiedź:**

Jak w pytaniu nr 27.

**Pytanie nr 29:**

Czy przedmiotem zamówienia objęte jest sprzątanie po remontach w budynkach.

**Odpowiedź:**

Jak w pytaniu nr 27.

**Pytanie nr 30:**

W jaki sposób zostanie obliczone wynagrodzenie wykonawcy za usługę sprzątania po remoncie w budynku objętym umową.

**Odpowiedź:**

Jak w pytaniu nr 27.



Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

ul. Grażyńskiego 5  
40-126 Katowice  
skr. poczt. 334

tel.: 32 258 20 21 do 25  
faks: 32 201 08 85  
NIP 634 269 76 80

www: <http://kzgm.katowice.pl>  
email: [poczta@kzgm.katowice.pl](mailto:poczta@kzgm.katowice.pl)  
REGON 241031620



Komunalny Zakład  
Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

**Pytanie nr 31:**

W związku z częstymi przypadkami „weryfikacji powierzchni” dokonywanymi przez Zamawiającego i zaistniałymi znacznymi różnicami w metrażu po „weryfikacji” w stosunku do pierwotnego metrażu, prosimy o podanie normy prawnej (budowlanej) według, której obliczono powierzchnię wewnątrz budynków wskazaną w SIWZ.

**Odpowiedź:**

Zamawiający pragnie zaznaczyć, iż powierzchnia wewnętrzna wskazana w SIWZ była wymierzana na przestrzeni wielu lat. Do roku 2005 obliczając powierzchnie stosowało się normy budowlane PN 70 i PN ISO 9836, a po roku 2005 stosuje się normę PN ISO 9836 wraz z nadrzędną wobec niej ustawą o ochronie praw lokatorów.

**Pytanie nr 32:**

Czy Zamawiający może dokonać podziału powierzchni terenów zewnętrznych dla zimowego odśnieżania na tereny odśnieżane w pierwszej, drugiej i trzeciej kolejności?

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie dokonał podziału powierzchni terenów zewnętrznych podlegających zimowemu odśnieżaniu na tereny odśnieżane w pierwszej, drugiej i trzeciej kolejności.

**Pytanie nr 33:**

Proszę o określenie standardu odśnieżania terenów zewnętrznych ( a w szczególności dróg osiedlowych) wymaganego przez Zamawiającego, w oparciu o odpowiednie zarządzenie Prezydenta Miasta Katowice.

**Odpowiedź:**

Nie ma Zarządzenia Prezydenta Miasta Katowice, które określałoby standardy odśnieżania terenów zewnętrznych objętych przedmiotem zamówienia.

**Pytanie nr 34:**

W związku z treścią odpowiednich umów, zakresu obowiązków (zał. nr 2 do umowy) oraz treścią protokołu odbioru usługi (zał. nr 4 do umowy) w celu odpowiedniego zrozumienia postanowień SIWZ, prosimy o przykładowe wyliczenie potrącenia wynagrodzenia wykonawcy w przypadku:

- a) zwłoki 10-dniowej w wykonaniu usługi mycia okien,
- b) zwłoki 4-dniowej w wykonaniu usługi koszenia trawy,
- c) nie pozamiatania terenu zewnętrznego w jednym dniu,

**Odpowiedź:**

Sposób sformułowania zapytania nie pozwala na precyzyjne udzielenie odpowiedzi pytającemu. Nie została podana powierzchnia, której dotyczyłoby zaniedbanie, ani stawka na podstawie której należałoby dokonać obliczenia. W celu uniknięcia podejrzeń o sugerowanie Wykonawcy wysokości stawki ujednocionej przykładowe wyliczenie na tym etapie nie jest możliwe.

**Pytanie nr 35:**

Z treści projektu umowy par. 10 ust. 1 wynika, iż Zamawiający „może” (a zatem zależnie od swego uznania i przede stopnia wielkości zawinienia przez wykonawcę) obciążyć wykonawcę karą umowną w wysokości 5 % wartości miesięcznej wynagrodzenia w przypadku niewykonania lub



Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

ul. Grażyńskiego 5  
40-126 Katowice  
skr. poczt. 334

tel.: 32 258 20 21 do 25  
faks: 32 201 08 85  
NIP 634 269 76 80

www: <http://kzgm.katowice.pl>  
email: [poczta@kzgm.katowice.pl](mailto:poczta@kzgm.katowice.pl)  
REGON 241031620



nienależytego wykonania usługi, natomiast z treści pkt 6 miesięcznego protokołu odbioru usługi (zał. nr 4 do umowy) wynikałoby, iż każdorazowe potrącenie jakiegokolwiek, choćby wynoszącej 1,00 zł kwoty z wynagrodzenia miesięcznego wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania usługi, jest równoznaczne z nałożeniem kary umownej w wysokości 5 % wartości usługi miesięcznej (a więc tak sformułowany zapis pozbawia Zamawiającego możliwości nie potrącania kary umownej w przypadku niewielkiej, nieistotnej usterki w wykonaniu zleconych usług). Prosimy o odpowiedź, która wykładnia jest zgodna z faktycznym zamiarem Zamawiającego oraz dokonanie odpowiedniej zmiany treści jednego z dokumentów.

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie widzi potrzeby dokonywania zmian w Załączniku nr 4 do umowy. Treść pkt. 6 Załącznika nr 4 do umowy jest sformułowana prawidłowo, a jej zastosowanie jest fakultatywne o czym świadczą „\*” w odpowiednich miejscach Załącznika nr 4. Właściwe z nich korzystanie sprawia, że Protokół jest dokumentem precyzyjnie opisującym zakończenie usługi oraz odpowiednie jej wynagrodzenie.

**Pytanie nr 36:**

Prosimy o podanie informacji czy Wykonawca może przyjąć, iż jeden podany adres w załącznikach nr 1 dla zadania nr 1 i 2 (zestawienia powierzchni) to jest jedna klatka?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie można przyjąć iż każdy podany adres w załączniku nr 1 do umowy odpowiada jednej klatce schodowej.

**Pytanie nr 37:**

Zwracamy się z prośbą o udzielenie informacji i podanie ile kondygnacji posiadają budynki w danym rejonie tj. podanie dokładnej ilości wg szt. lub określenie szacunkowej na zasadzie udziału % do całości wykazu tj. np. że budynki 3 kondygnacyjne stanowią 40% całej ilości budynków?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że ilość budynków w określonej liczbie kondygnacji w rejonie EB-1 przedstawia się w sposób wskazany w tabeli poniżej.

Lp.	Rodzaj budynku	Ilość budynków o danej il. kondygnacji
1	1-kondygnacyjne	1
2	2-kondygnacyjne	5
3	3-kondygnacyjne	22
4	4-kondygnacyjne	53
5	5-kondygnacyjne	45
6	6-kondygnacyjne	15
7	12-kondygnacyjne	1





Komunalny Zakład  
Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

**Pytanie nr 38:**

Prosimy o podanie informacji czy na terenie EB 1 występują tzw. wieżowce, jeśli tak to ile?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że na terenie EB-1 znajduje się jeden tzw. wieżowiec (budynek o wysokości od 25 do 55 metrów).

**Pytanie nr 39:**

Prosimy o podanie stawek obowiązujących za korzystanie z ujęć wody (m3)?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że od dnia 01.02.2012r. zaliczka za dostawę wody wynosi brutto 5,15 zł/m3 i zaliczka za odbiór ścieków wynosi brutto 6,98 zł/m3.

**Pytanie nr 40:**

Prosimy o podanie średniomiesięcznego zużycia wody w związku z realizacją usługi porządkowej w ramach dotychczasowej umowy?

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie jest w stanie podać średniomiesięcznego zużycia wody przez dotychczasowego Wykonawcę w związku z realizacją przez niego usług porządkowych na rzecz Zamawiającego, ponieważ podmiot ten zapewnia sobie wodę we własnym zakresie. Zamawiający pragnie dodatkowo podkreślić, iż zużycie wody pozostaje w zależności od indywidualnego Wykonawcy wykonującego usługę sprzątania, ponadto jej zużycie w latach wcześniejszych może nie mieć przełożenia na obecne potrzeby.

**Pytanie nr 41:**

Czy Zamawiający na własny koszt zobowiązuje się do wywozu wszelkich odpadów wielkogabarytowych w ramach niniejszego Zamówienia?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że koszty wywozu wszelkich odpadów wielkogabarytowych w ramach zamówienia na świadczenie usług utrzymania terenów zewnętrznych w nieruchomościach oraz utrzymanie czystości i porządku w budynkach zarządzanych przez KZGM w Katowicach- rejon EB-1, pokryje na własny koszt.

**Pytanie nr 42:**

Zwracamy się o zamieszczenie w projekcie umowy, postanowienia umożliwiającego stronom rozwiązanie umowy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem.  
Należy zauważyć, że w przypadku umów długoterminowych zawieranych na okres 3-4 lat w momencie zawierania umowy strony nie są w stanie przewidzieć wszystkich okoliczności oraz czynników mogących mieć negatywny wpływ na wykonywanie zobowiązań umownych dla każdej ze stron, jak również w sposób kompleksowy i wyczerpujący uregulować procedury postępowania w takich przypadkach. Wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ma na celu stworzenie podstaw prawnych do zakończenia stosunku prawnego pomiędzy stronami, jeżeli z określonych powodów nie są one zainteresowane dalszym kontynuowaniem współpracy na dotychczasowych warunkach. Mając na względzie dynamikę życia gospodarczego, czyli pojawienie się nowych technologii wykonania zamówienia, czy też nowych środków, może po kilku latach



Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

ul. Grażyńskiego 5  
40-126 Katowice  
skr. poczt. 334

tel.: 32 258 20 21 do 25  
faks: 32 201 08 85  
NIP 634 269 76 80

www: <http://kzgm.katowice.pl>  
email: [poczta@kzgm.katowice.pl](mailto:poczta@kzgm.katowice.pl)  
REGON 241031620



Komunalny Zakład  
Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

dojść do sytuacji, gdy jedna ze stron w tym również zamawiający będzie chciał skorzystać z jednostronnego uprawnienia do zakończenia umowy przed upływem jej obowiązywania. Obowiązujące przepisy ustawy prawo zamówień publicznych nie zawierają w tym zakresie żadnych zakazów.

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie widzi potrzeby umieszczenia w umowie postanowień umożliwiających stronom rozwiązanie umowy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem. Zamiarem Zamawiającego jest utrzymanie stabilnej współpracy z firmą wylonioną w przetargu na czas trwania umowy. Przewidując zmienność warunków mogących wystąpić przede wszystkim w otoczeniu zewnętrznym, Zamawiający zawarł w projekcie umowy zapisy, pozwalające w określonym zakresie odnieść się do tych sytuacji.

**Pytanie nr 43:**

„Mając na uwadze przepis § 10 zawarty w projekcie umowy w sprawie zamówienia publicznego stanowiący Załącznik do specyfikacji istotnych warunków zamówienia zwracamy się o zmianę o 50% wysokości kar umownych zastrzeżonych w powyższych przepisach”.

Podkreślić należy, że w doktrynie prawa zamówień publicznych oraz w aktualnym orzecznictwie ustanawianie przez zamawiającego w umowie rażąco wysokich kar umownych uznać należy bezwzględnie za naruszenie zasad zachowania uczciwej konkurencji wyrażonej w przepisie art. 7 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. Z 2006 roku, nr 164, poz. 1163 z późn. zm.), które może być uzasadnioną podstawą do żądania unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie art. 93 ust. 1 pkt 7 ustawy prawo zamówień publicznych z uwagi, iż postępowanie jest obciążone wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy w sprawie zamówienia publicznego. Ustalenie przez Zamawiającego zbyt wygórowanych kar umownych dla wykonawców stanowi zatem bezspornie rażące naruszenie prawa w zakresie równości stron umowy, co w konsekwencji prowadzi do sprzeczności celu takiej umowy z zasadami współżycia społecznego i skutkować winno bezwzględną nieważnością czynności prawnej na podstawie przepisu art. 353<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c.

**Odpowiedź:**

Nie widzimy podstaw do obniżenia wysokości kar umownych, o których mowa w projekcie umowy. W naszym przekonaniu, wykorzystanie tego środka dyscyplinującego przez Zamawiającego, obwarowane jest wcześniejszymi działaniami z obu stron, pozwalającymi Wykonawcy na uniknięcie konieczności sięgania po tę możliwość Zamawiającego.

**Pytanie nr 44:**

Czy Zamawiający umożliwi pracownikowi Wykonawcy realizującym usługi porządkowo - czystościowe na obiekcie bezpłatne korzystanie z pomieszczeń należących do Zamawiającego? Jeżeli tak prosimy o dodanie do projektu umowy zapisu „Zamawiający umożliwi pracownikom Wykonawcy realizującym usługi porządkowo - czystościowe na obiekcie korzystanie z pomieszczeń należących do Zamawiającego”. Jeżeli nie prosimy o udostępnienie wzoru umowy najmu/dzierżawy pomieszczeń.

**Odpowiedź:**

Obecnie nie ma wolnych tego typu pomieszczeń w rejonie EB-1



Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

ul. Grażyńskiego 5  
40-126 Katowice  
skr. poczt. 334

tel.: 32 258 20 21 do 25  
faks: 32 201 08 85  
NIP 634 269 76 80

www: <http://kzgm.katowice.pl>  
email: [poczta@kzgm.katowice.pl](mailto:poczta@kzgm.katowice.pl)  
REGON 241031620



Komunalny Zakład  
Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

Jednocześnie w oparciu o art. 38 ust. 4 z zastrzeżeniem art. 38 ust. 1b oraz art. 12a ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych zamawiający zmienia termin składania ofert na dzień 29.03.2012 r. na godz. 7<sup>45</sup> oraz termin otwarcia ofert na dzień 29.03.2012 r. na godz. 8<sup>00</sup>. Miejsce składania i otwarcia ofert pozostają bez zmian.

Otrzymują:  
- NZ – aa.

DYREKTOR

*mgr inż. Barbara Oborny*

Z upoważnienia  
DYREKTORA  
*mgr inż. Marcin Szymczyk*



Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Katowicach

ul. Grażyńskiego 5  
40-126 Katowice  
skr. poczt. 334

tel.: 32 258 20 21 do 25  
faks: 32 201 08 85  
NIP 634 269 76 80

www: <http://kzgm.katowice.pl>  
email: [poczta@kzgm.katowice.pl](mailto:poczta@kzgm.katowice.pl)  
REGON 241031620