

### Pytania Oferentów i odpowiedzi z dn. 31.07.2020r.

Pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadań inwestycyjnych pn.: „Remont i modernizacja budynku i otoczenia Hotelu „Ikar” w Poznaniu w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych i tarasów, wykonania parkingu z montażem systemu parkingowego i zagospodarowaniem działki wokół budynku, oraz modernizacją wewnętrzną pełnobrażową (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 4\*”

oraz

„Remont i modernizacja budynku i otoczenia Hotelu „Wieniawa” we Wrocławiu w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych i tarasów, wykonania parkingu z montażem systemu parkingowego i zagospodarowaniem działki wokół budynku, oraz modernizacją wewnętrzną pełnobrażową (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 4\*”

1. Czy przewidują Państwo jednoczesną realizację obu obiektów? (zakładam, że tak) Czy dopuszczalne jest złożenie oferty na nadzór nad jednym obiektem, czy musi być na oba?

**Zamawiający przewiduje jednoczesną realizację obu obiektów. Oferta powinna obejmować sprawowanie funkcji Inwestora Zastępczego dla obu obiektów.**

2. Jakiego okresu gwarancji/rękojmi będą Państwo oczekiwać od GW? (pod kątem okresu świadczenia usługi inwestora zastępczego)

**Zamawiający będzie oczekiwać 60 miesięcy gwarancji.**

3. Jakie mają Państwo oczekiwania/jak rozumieć zapisy załącznika nr2 (szczegółowy opis przedmiotu zamówienia) – p.14 i 15 – „obsługa prawna inwestycji”, „obsługa finansowa inwestycji” (strona 2), (...) „w okresie realizacji robót budowlanych”: (p.22) „Prowadzenie pełnej obsługi administracyjnej budowy” (strona 8)

**Inwestor Zastępczy będzie prowadził obsługę administracyjną budowy, tzn. będzie m.in. prowadził dokumentację budowy, występował w imieniu Zamawiającego do Wykonawców robót, przygotowywał merytoryczne wkłady do pism przesyłanych przez Zamawiającego, opiniował faktury i protokoły przedstawiane przez Wykonawców, prowadził na bieżąco rozliczenie budowy.**

4. Załącznik 3 – wymagania formalne w p.A 3 (punkt dotyczący wiedzy i doświadczenia w realizacji zadań) podaje następujące podpunkty: a) (pełnienie funkcji inspektora na budowie o wartości > 40 milionów zł) i b) (jak wcześniej, lecz w branży hotelowej); natomiast w następnym dłuższym akapicie jest mowa o wymaganiach w stosunku do IN branży konstrukcyjnej w zakresie spełnienia wymagań z punktów a) i c). Czy jest to pomyłka pisarska i powinno być wymaganie spełnienia oczekiwań z podpunktów „a)” i „b)”, czy też zabrakło w tekście podpunktu „c”?

**Kwestia została wyjaśniona w odpowiedziach na pytania z dn. 31.07.2020.**

5. W Załączniku nr 6 – Oświadczenie Wykonawcy występuje zapis w punkcie 10: „Oświadczamy, że udzielimy gwarancji i rękojmi na wykonaną pracę na okres trwania gwarancji Generalnego Wykonawcy.”

Prosimy o podanie informacji jaki jest przewidywany okres gwarancji dla Wykonawcy na poszczególne obszary inwestycji.

**Przewiduje się okres 60 miesięcy.**

6. Ile przeglądów gwarancyjnych i po jakim czasie od odbioru końcowego, Inwestor Zastępczy ma zorganizować i poprowadzić w ramach swojej umowy i wynagrodzenia ryczałtowego?

**IZ ma zorganizować przegląd po roku i po 5 latach od oddania obiektu przez poszczególnych wykonawców.**

7. Czy w zakresie Inwestora Zastępczego są koordynacja dostaw, zabezpieczenie, nadzór nad montażem oraz odbiór wyposażenia hotelowego w obszarze: FF&E, OSE, EQS?

**Wymieniony zakres będzie należał do obowiązków Inwestora Zastępczego.**

8. Czy zakup, dostawy i montaż wyposażenia hotelowego w obszarze OSE, EQS zostaną także powierzone Wykonawcom robót? Zakładamy, że wyposażenie w zakresie FF&E jest w zakresie umowy Wykonawcy wnętrz.

**Wymieniony zakres zostanie powierzony Wykonawcy remontu wnętrz.**

9. Czy w zakresie Inwestora Zastępczego będzie sprawdzenie i opiniowanie oferowanych przez Wykonawcę elementów wyposażenia hotelowego w obszarze FF&E, OSE, EQS?

**Tak, znajduje się to w zakresie Inwestora Zastępczego.**

10. Czy Inwestor Zastępczy ma w zakresie swoich usług opiniowanie i sprawdzanie projektu w zakresie aranżacji wnętrz? Jeżeli tak to w jakim zakresie?

**Inwestor Zastępczy będzie zobowiązany do współpracy z Projektantem i sprawdzania projektu pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami, wymaganiami franczyzodawcy. Inwestor Zastępczy ma ponadto rekomendować dobór materiałów i urządzeń z uwzględnieniem, aby możliwie jak największa ich ilość była dostarczana przez polskich dostawców i producentów.**

11. Czy w zakresie usług Inwestora Zastępczego będą bieżące kontakty z Franczyzodawcą w celu:

- przekazania projektantowi i wykonawcom standardów i wytycznych  
**Nie.**
- udziału w spotkaniach z Franczyzodawcą,  
**Tak.**
- redagowania z nich notatek,  
**Tak.**
- egzekwowania zgodności projektów, prowadzonych robót oraz wyposażenia hotelowego z tymi standardami, wymogami oraz ustaleniami z franczyzodawcą?  
**Tak.**

12. Czy w gestii Inwestora Zastępczego będzie, przygotowanie, zorganizowanie i skoordynowanie wykonania oraz odbioru pokoi wzorcowych i ich zatwierdzenie przez Zamawiającego i Franczyzodawcę. Jeżeli tak ile pokoi wzorcowych przewiduje inwestor? Zgodnie z dobrymi praktykami inwestycji hotelowych, naszym zdaniem, powinny powstać 2-3 pokoje wzorcowe i być przedstawione do zatwierdzenia przez Zamawiającego i Franczyzodawcę. W materiałach przetargowych nie znaleźliśmy jednak informacji na ten temat.

**Zamawiający przewiduje konieczność wykonania min. 2 pokoi wzorcowych. Zadaniem Inwestora Zastępczego będzie przygotowanie, zorganizowanie i skoordynowanie wykonania i odbioru pokoi wzorcowych.**

13. Czy w gestii Inwestora Zastępczego będzie prowadzenie oraz nadzorowanie usuwania bieżących usterek oraz wad gwarancyjnych przez Generalnego Wykonawcę? Jeżeli tak to w jakim okresie? Naszym zdaniem, IZ powinienem być włączony w usunięcie jedynie istotnych wad i w okresie roku od odbioru końcowego. Za usuwanie bieżących usterek winny odpowiadać służby Zamawiającego.

**Prowadzenie i nadzorowanie usuwania wszelkich wad i usterek w okresie gwarancyjnym leży w gestii Inwestora Zastępczego.**

14. Czy notatki z narad budowy i raporty do Zamawiającego winny być sporządzane wyłącznie w j. polskim czy także w j. angielskim?

**Notatki powinny być przygotowywane w jęz. polskim. Inwestor Zastępczy powinien być jednak gotowy na przygotowanie wybranych przez Zamawiającego notatek w jęz. angielskim.**

15. W Załączniku nr 8 Wzór umowy w §4 ust 1 jest zapis „Zleceniobiorca oświadcza również, że jeśli prawidłowe wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy będzie wymagało zatrudnienia osób o uprawnieniach innych, niż wskazane powyżej, Zleceniobiorca zatrudni takie osoby w ramach wynagrodzenia wskazanego w §3. Zatrudnienie dodatkowych osób wymagać będzie pisemnej akceptacji Zleceniodawcy. Przed zatrudnieniem dodatkowych osób, Zleceniobiorca przedstawi Zleceniodawcy kopie ich uprawnień oraz ich doświadczenie.” Prosimy o doprecyzowanie lub wykreślenie tego zapisu, ponieważ jest on zbyt ogólny i nie można oszacować ewentualnych kosztów związanych z jego realizacją

**Zamawiający oczekuje zapewnienia zespołu zgodnie z Wymaganiami Przetargowymi. Inwestor Zastępczy ma ponadto zapewnić kadrę zapewniającą pełen nadzór inwestorski (inspektorów nadzoru we wszystkich wymaganych branżach) .**

16. W Załączniku nr 8 Wzór umowy W §4 ust 10 jest zapis „ Zleceniobiorca oświadcza, iż na czas realizacji prac budowlanych i wykończeniowych stworzy biuro terenowe w Krakowie, w ramach wynagrodzenia wskazanego w §3, aby móc zapewnić stały dozór prac Wykonawców. Prosimy o informacje czy Zamawiający oczekuje, że Zleceniobiorca stworzy dwa biura terenowe, jedno w Poznaniu a drugie we Wrocławiu?

**Zamawiający oczekuje, że Zleceniobiorca stworzy dwa biura terenowe, jedno w Poznaniu a drugie we Wrocławiu. Stosowne zmiany zostaną naniesione w finalnej wersji umowy.**

17. Czy Zamawiający zakłada całkowite zamknięcie przedmiotowych hoteli na czas remontu czy też założono, że będą one częściowo funkcjonowały?

**Zamawiający zakłada realizację prac remontowych w pracujących obiektach. Nie przewiduje się całkowitego zawieszenia działalności hotelowej.**

18. Czy w ramach usług IZ należy przewidzieć przygotowanie z Inwestorem programu funkcjonalnego, do uwzględnienia w koncepcji i projekcie, który określi funkcje hotelowe oraz ich zakres i wielkość np. ilość i wielkość sal konferencyjnych, pomieszczeń gastronomicznych (restauracje, bar) czy fitness

**Inwestor Zastępczy będzie zobowiązany wyłącznie do zgłaszania uwag i sugestii w tym zakresie na etapie przygotowywania koncepcji przez Projektanta.**

19. Czy dla przedmiotowych inwestycji będzie potrzebne uzyskanie Warunków Zabudowy?

**Może zaistnieć taka potrzeba w zakresie modernizacji parkingu. Uzyskanie WZ nie będzie leżeć w zakresie obowiązków Inwestora Zastępczego.**

20. Zwracamy się z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy Zamawiający uzna doświadczenie Wykonawcy zdobyte podczas inwestycji będących w trakcie realizacji jako spełniające Wymagania Formalne A.3 lit. a) oraz b) ?

**Zamawiający uzna doświadczenie Wykonawcy realizacji będących w trakcie. Warunkiem uznania będzie minimalny, 70% poziom zaawansowania realizacji kontraktu. Na prośbę Zamawiającego, Wykonawca będzie zobowiązany do udokumentowania zaawansowania prac.**