



Znak sprawy WR.271.8.2019.206

Lądek Zdrój 5.06.2019r.

ODPOWIEDZI NA PYTANIA

W związku z zapytaniem dotyczącym wyjaśnienia treści SIWZ skierowanym do Zamawiającego w postępowaniu pn. „Pełnienie funkcji operatora zarządzającego Inkubatorem Przedsiębiorczości w Lądku-Zdroju” działając na podstawie art. 38 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz.1986 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą Pzp udzielamy następującej odpowiedzi.

1. Czy w momencie przekazania obiektu książka obiektu będzie założona i będzie posiadać wszystkie wpisy?

W momencie przekazania obiektu książka obiektu będzie założona i będzie posiadała wszystkie wpisy.

2. Czy obiekt posiada on wszystkie niezbędne odbiory wymagane przepisami prawa?

W momencie przekazania obiektu będzie on posiadał wszystkie niezbędne odbiory wymagane przepisami prawa

3. Czy obiekt posiada dopuszczenie do użytkowania?

W momencie przekazania obiektu będzie on posiadał dopuszczenie do użytkowania

4. Czy obiekt posiada jakieś wytyczne Straży Pożarnej do użytkowania? Czy budynek posiada jakieś uzgodnione odstępstwa od przepisów ppoż.?

Po zakończeniu prac budynek będzie posiadał instrukcję pożarową. Projekt posiada odstępstwa pożarowe do obowiązujących przepisów. Prace wykonano przy uwzględnieniu tych odstępstw.

5. Czy budynek posiada instrukcję bezpieczeństwa ppoż.? Czy jest wyposażony zgodnie z tą instrukcją?

W momencie przekazania obiektu będzie on posiadał instrukcję ppoż. I będzie wyposażony wg tej instrukcji

6. Ile wynosi podatek od nieruchomości do zapłaty za czas trwania umowy o którym mowa w §3 pkt. 2 k

Podatek od nieruchomości zostanie naliczony na podstawie deklaracji na podatek od nieruchomości jako iloczyn powierzchni i obowiązującej stawki podatku od nieruchomości. Stawka podatku od nieruchomości jest zależna od rodzaju i przeznaczenia powierzchni. W związku z czym nie ma możliwości obliczenia podatku bez złożonej deklaracji.

Podatek jest płatny w 12 proporcjonalnych miesięcznych ratach na podstawie decyzji wydanej przez Burmistrza Łądka-Zdroju

7. Ile wynosił koszt ogrzewania w minionym sezonie grzewczym? Proszę o informację z rozbiciem na poszczególne miesiące. Czy działające ogrzewanie osiągało temperaturę 16 stopni w budynku?

W 2019r łączny koszt dostaw gazu wyniósł 21 342,63 zł (3 198,82 styczeń, 7 695,93 luty, 7 089,41 marzec, 3 152,65 kwiecień, 205,82 maj), Należy zwrócić uwagę na fakt, że jest to koszt ogrzewania nieruchomości, w której były prowadzone prace remontowe w tym wymiana centralnego ogrzewania. W związku z czym dane te mogą nie mieć odniesienia do przyszłych sezonów grzewczych.

8. Czy temperatura 16 stopni o której mowa w §3 pkt 2n odnosi się również do letniej poczekalni?

Nie, w letniej poczekalni nie ma ogrzewania

9. §3 pkt 7a – „dwa razy do roku” odnosi się do roku kalendarzowego, czy roku trwania umowy – to znaczy czy w okresie obowiązywania umowy należy wykonać 2 czy 4 szkolenia?

Dwa razy w czasie trwania umowy. Zamawiający dokona stosownej zmiany w umowie w tym zakresie.

10. §3 pkt 9 – kogo rozumie się za przedsiębiorców? Czy Spółki z o.o., komandytowe, stowarzyszenia prowadzące działalność gospodarczą również?

W ramach realizacji projektu pod pojęciem „przedsiębiorcy” rozumie się osoby zakładające działalność gospodarczą oraz przedsiębiorcy wpisani do CEIDG we wczesnej fazie rozwoju.

Zamawiający nie wyklucza możliwości wynajmu biur spółkom z o.o., komandytowym lub stowarzyszeniom prowadzącym działalność gospodarczą, nie będzie to jednak uzyskaniem wskaźnika.

11. §3 pkt 9 a – czy za skorzystanie z oferty doradczej rozumie się wzięcie udziału w konferencji o której mowa §3 pkt 7a?

NIE

12. §3 pkt 9 b – co to znaczy ulokowanych? Czy oznacza to posiadanie adresu Inkubatora w adresach prowadzonych działalności? Czy wynajem powierzchni? Przez jaki okres czasu?

W załączeniu projektu

„lokowany przedsiębiorcą” jest osoba prowadząca działalność gospodarczą (wpisana do CEIDG) we wczesnej fazie rozwoju wynajmująca powierzchnie biurowe.

„inkubowanym przedsiębiorcą” jest osoba zakładająca działalność gospodarczą, posiadająca adres Inkubatora w adresie prowadzącej działalności. Może wynajmować biuro lub prowadzić tzw. wirtualne biuro.

Okres INKUBACJI i LOKOWANIA przedsiębiorców zostanie ustalony przy opracowywaniu regulaminu obiektu i zasad inkubowania przedsiębiorców.

13. §3 pkt 9 c – co to znaczy „inkubowane” – czy takie, którym świadczone są tylko usługi doradztwa również? Liczba zatrudnionych przez jaki czas? Czy do liczby pracowników wlicza się pracowników Operatora pełniących lub niepełniących obowiązków związanych z Inkubatorem? Czy jest wymagana jakaś szczególna forma zatrudnienia?

„inkubowanym przedsiębiorcą” jest osoba zakładająca działalność gospodarczą, posiadająca adres Inkubatora w adresie prowadzącej działalności. Może wynajmować biuro lub prowadzić tzw. wirtualne biuro.

Do osiągnięcia wskaźnika „liczba osób zatrudnionych” nie wlicza się pracowników Operatora, formą zatrudnienia jest „umowa o pracę”

Okres ZATRUDNIENIA w ramach osiągnięcia wskaźnika zostanie ustalony przy opracowywaniu regulaminu obiektu i zasad inkubowania przedsiębiorców

14. Czy osoba prowadząca samodzielnie działalność gospodarczą (przedsiębiorca) jest traktowana jako osoba zatrudniona (w rozumieniu §3 pkt 9 c)?

TAK

15. Czy ustalone są godziny i dni tygodnia, w których najemcy mogą przebywać w budynku?

Operator w porozumieniu z Zamawiającym ustali regulamin obiektu. Regulamin będzie dotyczył m.in. dni i godzin otwarcia obiektu.

16. Czy część budynku może być użytkowana jako miejsce krótkotrwałego zakwaterowania turystów – pokoje do wynajęcia w dwóch studiach na poddaszu?

Nie, inkubator to obiekt przeznaczony na wynajem biur

17. Czy do oferty należy dołączyć zaświadczenie o niezaleganiu z ZUS i US czy dostarczyć dopiero na wezwanie Zamawiającego?

Wyżej wymienione dokumenty składane są na wezwanie zamawiającego i powinny być aktualne na dzień ich złożenia

18. Czy dopuszczalną formą doradztwa i szkoleń jest wideokonferencja przez komunikator typu Skype, w której ekspert jest do dyspozycji przedsiębiorców, ale nie jest fizycznie obecny w budynku?

w ramach pozacenowego kryterium oceny ofert Zamawiający uznaje „usługę doradztwa” jako „dwugodzinny dyżur podczas którego doradcy będą świadczyć usługi”. oznacza to fizyczną obecność w budynku. zamawiający nie ogranicza możliwości świadczenia usług doradczych w innej formie, nie będą one jednak uznane jako „usługi doradcze” w ramach kryterium oceny ofert

19. Jaki jest standard energetyczny budynku?

Obiekt o charakterze zabytkowym, wymagał wdrożenia rozwiązań zamiennych dot. spełniania ustawowych rygorów efektywności energetycznej. Rozwiązaniami poprawiającymi standard energetyczny są m.in. tynki wewnętrzne ciepłochronne, stolarka okienna i drzwiowa zapewniająca właściwe wymagania energetyczne, systemy dociepleń międzystropowe oraz docieplenie dachu.

20. Czy budynek posiada instalację alarmową?

TAK, Zamawiający posiada ma podpisaną umowę z firmą ochroniarską K2 która obsługuje instalację alarmową.

21. W jaki sposób realizowane jest ogrzewanie wody na potrzeby socjalne?

Ciepła woda użytkowa (CWU) pochodzi z zasobnika (boiler) o pojemności 300 l zlokalizowanego w kotłowni. Podgrzewana jest przez piec gazowe, instalacja posiada układ cyrkulacji CWU

22. Zgodnie z zapisami Umowy, w Inkubatorze ma zostać ulokowanych co najmniej 20 przedsiębiorców (wskaźnik), natomiast z zestawienia pomieszczeń wynika, że jest 11 biur dla 20 osób. Proszę o wyjaśnienie nieścisłości pomiędzy liczbą przygotowanych biur a wskaźnikiem.

Zamawiający informuje, że nie widzi nieścisłości w powyższych zapisach. Wskaźnik 20 ulokowanych przedsiębiorców powinien być osiągnięty na koniec umowy. Badanie wskaźnika rezultatu odbywać się będzie na podstawie analizy dokumentów źródłowych, którymi są umowy z przedsiębiorcami zasiedlonymi w Inkubatorze. Zasady inkubowania przedsiębiorców, w tym minimalny czas inkubacji w celu osiągnięcia wskaźnika zostaną ustalone między Zamawiającym a Wykonawcą.

Ponadto Zamawiający nie wyklucza możliwości wynajęcia jednego biura 3 osobowego trzem niezależnym firmom oraz założenia tzw. firmy wirtualnej, która będzie brana pod uwagę jako osiągnięcie wskaźnika.

23. Czy antresola również podlega wynajęciu? Jaka jest powierzchnia użytkowa antresoli?

Antresola jest otwarta w kierunku sali konferencyjnej, ma powierzchnię 30,64 m² i również może podlegać wynajęciu. Znajduje się bezpośrednio nad salą konferencyjną dlatego sugeruje się, aby była wynajmowana w powiązaniu z nią lub w powiązaniu z przylegającą salą seminaryjną.

24. 83,79 m² to powierzchnia dla kierownictwa Inkubatora. Czy można tą powierzchnię również przeznaczyć pod wynajem, zostawiając dla kierownictwa Inkubatora zmniejszoną powierzchnię?

W założeniach projektu powierzchnie są przeznaczone wyłącznie jako pomieszczenia dla kierownictwa Inkubatora. Mogą służyć jako biura administracyjne i/lub biura dla doradców.

25. Czy powierzchni oznaczona jako niekwalifikowalna jest wyłączona z wynajmu?

Powierzchnie niekwalifikowane nie są wyłączone z wynajmu, jednak ich wynajęcie nie będzie zaliczane jako osiągnięcie wskaźnika.

26. Czy w budynku jest system ppoż? Jeżeli tak, to jaki? Czy jest podpisana umowa ze strażą pożarną?

Budynek jest wyposażony w system sygnalizacji pożaru SAP, jest on podłączony do systemu firmy ochroniarskiej.

Z upoważnienia Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA
ŁĄDKA-ZDRÓJU
Alicja Piwowar