

Questions and Answers- Set #5

1. (Reference p.17 – subparagraph 6.3.6a)

According to **subparagraph 6.3.6a**, the real estate manager must provide and “install deodorants, door mats and adequate protective floor coverings.” Are these supplies at the expense of the real estate manager?

Yes (refer to subsection 4.4 of the management contract).

...and, if yes, is the responsibility to buy again the said supplies unlimited in case of theft?

Yes

2. (Reference p.16 – paragraph 6.3.3)

Concerning **Special Visits of a Property** as indicated in **paragraph 6.3.3**, what are the terms and conditions to be agreed to between the parties?

Subject to change, and in exceptional cases, some expenses could be negotiated between CMHC and the real estate manager ahead of time in regard to special visits that do not fall under the everyday management of a property.

3. (Reference p.16 – subparagraph 6.3.5d)

According to **subparagraph 6.3.5d** CMHC will be unable to authorize any payment unless it receives a confirmation from the real estate manager certifying that the work was performed and is compliant. Must the real estate manager wait for a written confirmation from CMHC before making a payment?

Once the confirmation and the photographs are sent to the CMHC representative, the real estate manager can make the payment.

4. (Reference p.20 – paragraph 6.5.1)

Is the final inspection of the premises at the expense of the real estate manager and is it a single inspection or can the number of inspection be unlimited in nature?

The inspection is at the expense of the real estate manager. Usually, there is only one inspection. However, in some cases, there could be more than one inspection at the expense of the real estate manager.

5. (Reference p. 3 – subsection 1.2)

Based on the information provided in **subsection 1.2**, it appears that the aggregate value of the contract is expected to be approximately \$12, 500,000 CDN. In regard to this information we are

requesting the following clarifications: **(1)** must we assume that this amount includes, in its entirety, the share of the DMREC (65 per cent) and the share of the AHPLA (45 per cent)?

The aggregate value of the \$12,500,000 contract includes the entire CMHC portfolio, including the DMREC and the AHPLA. This budget will be shared between two contracts, one for 65 per cent of the portfolio and the other for 35 per cent.

Does this amount include additional fees to be incurred for major work as mentioned in **paragraph 7.2.2?**

Yes

6. (Reference p. 35 - Schedule 1.1)

Does CMHC plan to execute some major work, as defined in **Schedule 1.1 ff)**, during the term of the contract, which begins on December 1, 2014, and, if yes, of what magnitude will this work be in terms of value?

Possibly, the work is analyzed on a case-by-case basis and according to the needs for each property. No list is set at the beginning of the year to define the work required.

7. (Reference p. 22 – subsection 8.3)

What arrangements will be made in regard to the selection, by CMHC of the properties that will be monitored annually (20 per cent of the portfolio)? It would be appropriate to specify if the properties selected by CMHC will be located in the same area or if no consideration will be given as to the areas where the said properties will be located.

The properties will be selected at random while limiting travel as much as possible.

8. (Reference p.12 – paragraph 6.1.5)

Will the real estate manager have the right to award a contract to a service provider for any work of an amount less than \$2,500, without soliciting two (2) separate service providers or obtain the approval of CMHC?

Yes, as long as the price or the cost is competitive in the marketplace.

9. (Reference p. 11 – subsection 2.10)

Can the proponent bid on either one of the two (2) contracts, or is he required to bid on both?

By submitting a response to the RFP as per Appendices A, B, and C, subsections 7.1, 7.2 and 7.3, the Proponent is bidding on the entire portfolio (Appendix G as a whole). The two categories of 1 to 6 units and 7 to 50 units are inseparable. There are two contracts; the first

one applies to about 65 per cent of the current portfolio and the second contract to about 35 per cent of the portfolio.

In the event where the proponent is bidding on the two contracts, must he/she submit two separate proposals, including all the related documentation?

The overall portfolio is inseparable. CMHC will choose two separate proponents. The first one will manage around 65 per cent of the portfolio (1 to 50 units) and the second one, around 35 per cent (1 to 50 units).No single firm can manage the entire portfolio.

10. (Reference p.19 – paragraph 4.4d)

As stipulated in paragraph 4.4d), the proponent is required to provide a list of references for all of its management contracts currently in operation. Since the real estate manager must maintain client confidentiality and could be subject to various confidentiality clauses in this regard, is the real estate manager still required to submit a detailed list of contacts, including their coordinates, for all its current contracts?

Five references from recent contracts would be sufficient; however, the proponent must submit the name of two contacts per reference, one for the operational aspects and another for the accounting aspects.

11. (Reference p.13 – subsection 2.19)

What is the amount of the bid and contract security required when the proponent submits a proposal for both management contracts?

As these are separate proposals, a \$50,000 security deposit is required for each proposal.

12. (Reference p.21 – subsection 5.4)

If the same proponent receives the best score in regard to both contracts, what method will be used to determine which contract will be awarded to the proponent?

The overall portfolio is inseparable. CMHC will choose two separate proponents. The first one will manage around 65 per cent of the portfolio (1 to 50 units) and the second one, around 35 per cent (1 to 50 units).No single firm can manage the entire portfolio.

13. (Reference p.32 – Appendix D)

What does CMHC mean by “Web portal?” Also, will the Web portal have to include a list of all the properties under management or only of the units for rent?

The Web portal is a tool that will allow CMHC to track the management and administration of all its properties.

Questions et Réponses- Série #5

1. (Réf. P.42 – Article 6.3.6a)

Selon l'information contenue à l'**Article 6.3.6a**, il incombe au Gestionnaire immobilier de fournir et d' « installer des désodorisants, tapis d'entrée et matériaux de protection adéquats des revêtements de plancher ». Lesdites fournitures sont-elles aux frais du Gestionnaire immobiliers

Oui (référence à l'article 4.4 du contrat de gestion)

...et, le cas échéant, la responsabilité de rachat desdites fournitures est-elle illimitée en cas de vol?

Oui

2. (Réf. P.41 – Article 6.3.3)

Concernant les **visites spéciales d'une propriété** telles que présentées à l'**Article 6.3.3**, quelle est la nature des modalités à convenir entre les parties?

Sous toute réserve, et ce, selon des cas d'exceptions, certains frais pourraient être négociés entre la SCHL et le gestionnaire à l'avance pour des visites spéciales hors de la gestion courante d'une propriété.

3. (Réf. P.41 – Article 6.3.5d)

Il est stipulé à l'**Article 6.3.5d** que la SCHL ne pourra autoriser aucun paiement à défaut de recevoir une confirmation de la part du Gestionnaire immobilier, que les travaux ont été réalisés et qu'ils sont conformes. Le Gestionnaire doit-il attendre une confirmation écrite de la SCHL avant de pouvoir procéder au paiement?

Une fois que la confirmation ainsi que les photos seront transmises au représentant de la SCHL, le gestionnaire pourra procéder au paiement.

4. (Réf. P.45 – Article 6.5.1)

L'inspection finale des lieux est-elle aux frais du Gestionnaire immobilier et s'agit-il d'une inspection unique ou pouvant être de nature illimitée? **Inspection au frais du gestionnaire. Habituellement, il s'agit d'une seule inspection. Cependant dans certain cas, il pourrait y avoir plus d'une inspection (au frais de gestionnaire).**

5. (Réf. P.1 – Section 1.2)

Selon l'information contenue à la **sous-section 1.2**, il apparait que la valeur globale du contrat devra être d'un montant approximatif de 12, 500, 000 \$ CAN. Relativement à cette information,

nous demandons les précisions suivantes : **(1)** doit-on considérer que ce montant comprend dans sa totalité la portion concernant le CPIGCD (65%) ainsi que la portion concernant le CAPGP (45%)?

La valeur totale du contrat de 12, 500, 000\$ comprend le portefeuille total de la SCHL, qui inclut le CPIGCD et le CAPGP. Ce budget sera partagé entre 2 contrats, l'un de 65% du portefeuille et l'autre de 35%.

Ce montant inclut-il les honoraires additionnels prévus pour la réalisation des travaux majeurs tel qu'indiqué à l'**Article 7.2.2**?

Oui

6. (Réf. P.62 - Annexe 1.1)

La SCHL compte-t-elle entreprendre certains Travaux majeurs, tels que définis à l'**Annexe 1.1 ff)**, sur la durée du mandat débutant au 1^{er} décembre 2014 et le cas échéant, de quel ordre seront ces travaux en termes de valeur?

Possiblement, les travaux sont analysés au cas par cas et selon la nécessité pour chaque propriété. Il n'y a pas de liste établie en début d'année qui définit les travaux requis.

7. (Réf. P.50 – Article 8.3)

Quelles seront les dispositions concernant la sélection, par la SCHL, des propriétés qui devront être soumises au monitoring annuellement (20% du portefeuille)? Il serait de mise de préciser si les propriétés sélectionnées par la SCHL seront situées dans un même secteur ou si aucune considération ne sera accordée quant aux secteurs où seront établies lesdites propriétés.

Les propriétés seront choisies au hasard tout en limitant les déplacements dans la mesure du possible.

8. (Réf. P.37 – Article 6.1.5)

Le Gestionnaire immobilier sera-t-il en droit d'octroyer un mandat à un fournisseur pour tout montant inférieur à 2500\$, et ce, sans avoir à recourir à l'invitation de (2) fournisseurs distincts ou à solliciter l'approbation de la SCHL?

Oui en autant qu'il s'agit de prix ou de coût concurrentiel sur le marché.

9. (Réf. P.8 – Section 2.10)

Le Proposant a-t-il le loisir de soumissionner pour l'un ou l'autre des (2) contrats de gestion, ou doit-il obligatoirement soumissionner pour les (2) contrats?

En déposant une soumission selon les annexes A, B et C, sections 7.1, 7.2 et 7.3, vous soumissionnerez pour l'ensemble du portefeuille (Annexe G dans sa totalité). Les deux

catégories soit les 1 à 6 unités et les 7 à 50 unités sont indissociables. Il s'agit de deux contrats qui seront composés d'environ 65% du portefeuille actuel pour 1 contrat et d'environ 35% pour le deuxième contrat.

Dans l'éventualité où le Proposant soumissionne pour les (2) contrats, doit-il soumettre (2) propositions distinctes incluant tous les documents y afférant?

Le portefeuille global est indissociable. La SCHL va choisir 2 soumissionnaires distincts, le premier qui gagnera approximativement 65% du portefeuille (1 à 50 unités) et le deuxième approximativement 35% (1 à 50 unités). L'entreprise ne pourra pas gagner la totalité du portefeuille.

10. (Réf. P.17 – Section 4.4d)

Il est exigé, selon les dispositions prévues à la sous-section 4.4d), que le proposant fournisse une liste de références sur l'ensemble de ses contrats de gestion actuellement en opération. Compte tenu du fait que le Gestionnaire immobilier est dans le devoir de respecter la confidentialité de ses clients et pourrait être soumis à différentes clauses de confidentialité à cet égard, demeure-t-il dans l'obligation de soumettre une liste exhaustive des personnes ressources, ainsi que leurs coordonnées respectives, pour chacun de ses contrats actuels?

5 références de contrats récents seraient suffisantes, cependant le soumissionnaire doit soumettre 2 personnes contactes par référence, soit une personne opérationnelle et une comptable.

11. (Réf. P.11 – Section 2.19)

Quel est le montant de la garantie de soumission et de contrat exigée dans le cas où le Proposant soumet une proposition pour les (2) contrats de gestion?

Il s'agit de propositions distinctes donc pour chaque soumission un dépôt de 50 000\$ est obligatoire.

12. (Réf. P.19 – Section 5.4)

Si un même Proposant obtient la meilleure note pour les (2) contrats, qu'elle méthode sera utilisée pour déterminer lequel des (2) contrats lui sera octroyé?

Le portefeuille global est indissociable. La SCHL va choisir 2 soumissionnaires distincts, le premier qui gagnera approximativement 65% du portefeuille (1 à 50 unités) et le deuxième approximativement 35% (1 à 50 unités). L'entreprise ne pourra pas gagner la totalité du portefeuille.

13. (Réf. P.79 – Annexe D)

Quelle est la définition de « portail web » entendu par la SCHL? De plus, le « portail web » devra-t-il comprendre une liste de toutes les propriétés sous gestion, ou uniquement les unités en location?

Le portail web est un outil qui permettra à la SCHL de suivre la gestion et l'administration de toutes ses propriétés.