

Znak sprawy: ZP.271.1.2024

Dotyczy zamówienia: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 wraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Gen W. Sikorskiego w Sieradzu”

Odpowiedzi na przesłane pytania i wnioski

Pytanie 1

Prosimy Zamawiającego o poprawienie załącznika nr 5 do SWZ- Wykaz robót budowlanych adekwatnie do warunku udziału opisanego w rozdziale VIII ust.1 pkt.1.2 [DOŚWIADCZENIE]

Odp. Zamawiający skorygował zapis. Aktualny załącznik nr 5 do SWZ został załączony.

Pytanie 2

Prosimy Zamawiającego o potwierdzenie, że Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 3% ceny całkowitej brutto podanej w ofercie zgodnie z zapisami rozdziału XXV ust.1 SWZ.

Odp. Zamawiający potwierdza powyższy zapis.

Pytanie 3

Dotyczy zapisów par.2 ust.4 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„ 4. Wykonawca jest obowiązany terminowo i w pełnej wysokości opłacać na swój koszt składki ubezpieczeniowe z tytułu umów lub umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1. Najpóźniej na 7 dni przed terminem wymagalności dalszych składek Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dowody zapłaty.”

Na zapis:

„ 4. Wykonawca jest obowiązany terminowo i w pełnej wysokości opłacać na swój koszt składki ubezpieczeniowe z tytułu umów lub umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1. Najpóźniej na 3 dni przed terminem wymagalności dalszych składek Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dowody zapłaty.”

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 4

Dotyczy zapisów par.2 ust.6 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„6. Najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu ważności ubezpieczenia OC Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego zawarcie nowej umowy ubezpieczenia, warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz dowód opłacenia składki. W przypadku wyczerpania kwoty gwarancyjnej z umowy OC Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawarcia kolejnej umowy OC (do ubezpieczenie) na taką samą kwotę wskazanym w ust. 2.”

Na zapis:

„6. Najpóźniej na 3 dni przed upływem terminu ważności ubezpieczenia OC Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego zawarcie nowej umowy ubezpieczenia, warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz dowód opłacenia składki. W przypadku wyczerpania kwoty gwarancyjnej z umowy OC Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawarcia kolejnej umowy OC (do ubezpieczenie) na taką samą kwotę wskazanym w ust. 2.”

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 5

Dotyczy zapisów par.3 ust.2 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„ 2. Protokolarne przejęcie placu budowy przez Kierownika budowy nastąpi w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy, z uwzględnieniem § 2 ust. 8.”

Na zapis:

„ 2. Protokolarne przejęcie placu budowy przez Kierownika budowy nastąpi w ciągu 7 dni od dnia zawarcia umowy, z uwzględnieniem § 2 ust. 8.”

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 6

Dotyczy zapisów par.12 ust.1 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres 60 miesięcy na wykonany przedmiot Umowy, w tym roboty budowlane, wbudowane materiały oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, i instalacje. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego bez zastrzeżeń. Gwarancja jakości nie przewiduje żadnych włączeń, ani skrócenia okresu gwarancyjnego na wbudowane materiały lub dostarczone i zamontowane urządzenia instalacje oraz wyposażenie.”

Na zapis:

„1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres 60 miesięcy na wykonany przedmiot Umowy, w tym roboty budowlane, wbudowane materiały oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, i instalacje. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego. Gwarancja jakości nie przewiduje żadnych włączeń, ani skrócenia okresu gwarancyjnego na wbudowane materiały lub dostarczone i zamontowane urządzenia instalacje oraz wyposażenie.”

Zgodnie z dominującą linią orzecniczą, odbiór robót jest obowiązkiem zamawiającego, a postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, należy uznać za nieważne jako sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. I ACa 689/16). Sądy wielokrotnie wskazywały, że konieczność odbioru „bezusterkowego” jest przesłanką nieprzewidzianą w k.c., a art. 647 k.c. definiujący umowę o roboty budowlane odwołuje się do „odbioru robót” a nie „bezusterkowego odbioru robót” .

Odp. Wskazane przez Wykonawcę orzeczenie dotyczy niezgodności z prawem uzależnienia odbioru od braku jakichkolwiek usterek. Zamawiający wskazuje, że § 12 ust. 1 projektu umowy nie odnosi się do odbioru jako takiego lecz do rozpoczęcia biegu okresu rękojmi i gwarancji.

Procedura odbioru została uregulowana w § 8 projektu umowy, w którym nie uzależniono prawa Wykonawcy do odbioru robót od ich bezusterkowości. Możliwość odmowy odbioru z powodu istnienia wad Zamawiający rozumie w sposób zgodny z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 czerwca 2023 (I AGa 202/21), zgodnie z którym to orzeczeniem: „Odmowa odbioru jest uzasadniona jedynie w przypadku, gdy przedmiot zamówienia został wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady są na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania”.

Reasumując, bezusterkowość o której mowa w § 12 ust. 1 projektu umowy nie odnosi się do odbioru jako takiego lecz do momentu rozpoczęcia biegu rękojmi i gwarancji. Dlatego też Zamawiający nie widzi konieczności zmiany ww. postanowienia zgodnie z propozycją Wykonawcy.

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 7

Dotyczy zapisów par.13 ust.2 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„Wykonawca do chwili protokolarnego zwrotu terenu budowy Zamawiającemu ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe w mieniu Zamawiającego”

NA zapis:

„Wykonawca do chwili protokolarnego zwrotu terenu budowy Zamawiającemu ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z winy Wykonawcy w mieniu Zamawiającego”

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 8

Dotyczy zapisów par.13 ust.3 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„ 3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich z powodu szkód i strat związanych i wynikłych w związku z realizacją przedmiotu Umowy.”

Na zapis:

„ 3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich z powodu szkód i strat związanych i wynikłych z Winy Wykonawcy w związku z realizacją przedmiotu Umowy.”

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 9

Dotyczy zapisów par.13 ust.4 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„4.Wykonawca ponosi ryzyko finansowe uszkodzenia, zniszczenia oraz uszkodzenia, zniszczenia lub utraty wszelkich materiałów, urządzeń i wyposażenia znajdujących się na terenie budowy oraz wszelkich innych szkód w mieniu znajdującym się na terenie budowy oraz bezpośredniego sąsiedztwa terenu budowy. Wystąpienie takich szkód nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku terminowego i należytego wykonania przedmiotu Umowy. Z chwilą przekazania terenu budowy Wykonawca ponosi ryzyko ewentualnych – w tym wywołanych ingerencją osób trzecich – opóźnień w wykonaniu robót jak i w usuwaniu stwierdzonych wad.”

Na zapis:

„4.Wykonawca ponosi ryzyko finansowe uszkodzenia, zniszczenia oraz uszkodzenia, zniszczenia lub utraty wszelkich materiałów, urządzeń i wyposażenia znajdujących się na terenie budowy oraz wszelkich innych szkód w mieniu znajdującym się na terenie budowy oraz bezpośredniego sąsiedztwa terenu budowy występujących z Winy Wykonawcy.Wystąpienie takich szkód nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku terminowego i należytego wykonania przedmiotu Umowy. Z chwilą przekazania terenu budowy Wykonawca ponosi ryzyko ewentualnych – w tym wywołanych ingerencją osób trzecich – opóźnień w wykonaniu robót jak i w usuwaniu stwierdzonych wad.”

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 10

Dotyczy zapisów par.14 ust.1 pkt.7 umowy

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„7) za odstąpienie od Umowy (w całości lub w części) przez którąkolwiek ze Stron, z przyczyn za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca – w wysokości 20% wartości brutto wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1;”

Na zapis:

7) za odstąpienie od Umowy (w całości lub w części) przez którąkolwiek ze Stron, z przyczyn za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca – w wysokości 10% wartości brutto wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1;

Adekwatnie do zapisu par.14 ust.1 pkt.7 umowy prosimy Zamawiającego o wprowadzenie do umowy zapisu określającego kary za odstąpienie od Umowy z przyczyn za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający.

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 11

Dotyczy zapisów par.14 ust.2 pkt.5 umowy
Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„5) brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty dostosowanego do postanowień § 5 ust. 4 – w wysokości 5% wartości brutto wynagrodzenia określonego w umowie zawartej z Podwykonawcą. ”

Na zapis:

„5) brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty dostosowanego do postanowień § 5 ust. 4 – w wysokości 0,2% wartości brutto wynagrodzenia określonego w umowie zawartej z Podwykonawcą. ”

Odp. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 12

Dotyczy zapisów par.5 umowy
Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„5. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy”

Na zapis:

„5. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy”

W ocenie Wykonawcy kary umowne powinny wynosić do 15% wartości umowy. Byłoby to rozwiązanie zgodne z praktyką rynkową. Obecne rozwiązanie jest niespotykane w praktyce rynkowej i stanowi niesłuszne obciążenie Wykonawcy tak wysokimi karami.

Odp. Przepis art. 463 pkt 3 Prawa zamówień publicznych konstytuujący wymóg określenia w umowie łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony nie formułuje żadnych dyrektyw w zakresie określenia poziomu kar.

W związku z powyższym Zamawiający może ustalić ów poziom na 30 % wynagrodzenia brutto Wykonawcy. Nadto Zamawiający nie podziela zdania Wykonawcy, że wysokość owa jest niezgodna z praktyką rynkową i stanowi nadmierne obciążenie Wykonawcy.

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Pytanie 13

Dotyczy zapisów Rozdz. VIII ust.1 pkt.1.2 SWZ
Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu:

„[DOŚWIADCZENIE]

O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie (2) roboty budowlane polegające na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 3000 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto (co najmniej jedna robota budowlana).”

Na zapis:

„O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie :

-co najmniej jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 3000 m² wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto

oraz

-co najmniej jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej 3 kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2400 m² wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto

W ocenie Wykonawcy powyższa zmiana zapisu jest w pełni uzasadniona ze względu na fakt, iż realna wartość wymogu odnośnie wartości robót pozostaje bez zmian. Nie można bowiem twierdzić, że Wykonawca posiadający realizację jednego wymaganego budynku nie posiada wymaganego doświadczenia. Zamawiający rozszerza spektrum potencjalnych oferentów dopuszczonych do postępowania- zwiększając tym samym możliwości prawidłowej konkurencji rynkowej- a co za tym

idzie zwiększa prawdopodobieństwo uzyskania ceny ofertowej podyktowanej przez warunki rynkowe i jak najbardziej zbliżone do przewidywanego kosztu inwestycji. Zamawiający wprowadzając warunek doświadczenia polegający na wykonaniu jednej roboty budowlanej z mniejszą powierzchnią użytkową poszerza krąg wykonawców mogących przystąpić do niniejszego postępowania zapewniając tym samym zachowanie zasad uczciwej konkurencji, nie dyskryminując podmiotów posiadających wymagane doświadczenie

Odp. Zamawiający zmienia zapis z:

[DOŚWIADCZENIE]

O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie (2) roboty budowlane polegające na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni i użytkowej nie mniejszej niż 3000 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto (co najmniej jedna robota budowlana).

Na :

[DOŚWIADCZENIE]

O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jedną (1) robotę budowlaną polegającą na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2600 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto.

Pytanie 14

Rozdz. VIII ust.1 pkt.1.2 SWZ

Proszę o zmianę zapisu warunku udziału na poniższy zapis:

„O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie (2) roboty budowlane polegające na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (2) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2600 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i

parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto (co najmniej jedna robota budowlana).”

W ocenie Wykonawcy Zamawiający opisał warunek udziału w postępowaniu w sposób wygórowany i nieadekwatny do przedmiotu zamówienia. Warunek powinien dopuścić jak najszersze grono Wykonawców.

Odp. Zamawiający zmienia zapis z:

[DOŚWIADCZENIE]

O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie (2) roboty budowlane polegające na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 3000 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto (co najmniej jedna robota budowlana).

Na :

[DOŚWIADCZENIE]

O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jedną (1) robotę budowlaną polegającą na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2600 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto.

Pytanie 15

Witam czy jest możliwość zmiany w specyfikacji warunków zamówienia dotyczącej pkt. VIII ppkt. 1.2 Warunki dotyczące zdolności zawodowej ;z "co najmniej dwie (2) roboty budowlane" na "co najmniej jedną (1) robotę budowlaną".

Odp. Zamawiający zmienia zapis z:

[DOŚWIADCZENIE]

O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie (2) roboty budowlane polegające na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 3000 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i

parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto (co najmniej jedna robota budowlana).

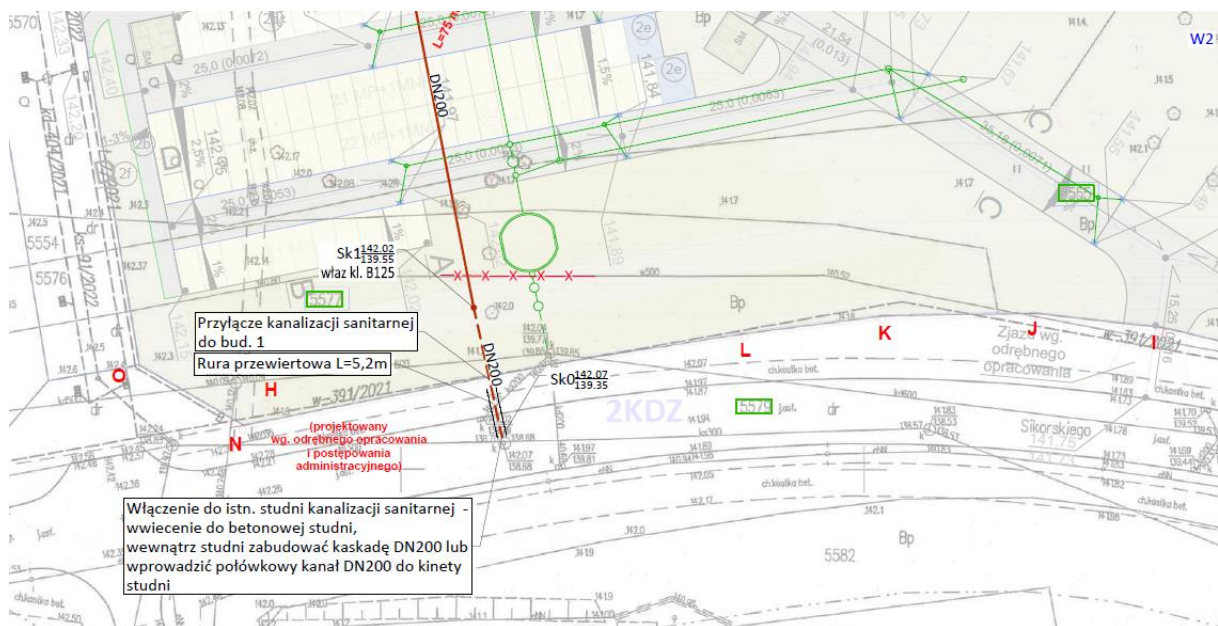
Na :

[DOŚWIADCZENIE]

O udzielenie zamówienia może się ubiegać Wykonawca, który nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jedną (1) robotę budowlaną polegającą na budowie budynku lub zespołu budynków, o co najmniej trzech (3) kondygnacjach oraz łącznej kubaturze min. 13200 m³ i łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2600 m² każda wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, chodnikami i parkingami oraz wartości kontraktu nie mniejszej niż 17 000.000,00 zł brutto.

Pytanie 16

1. Prosimy o potwierdzenie, iż w zakres niniejszego postępowania wchodzi jedynie likwidacja zaznaczonego odcinka sieci wodociągowej – określona w przedmiarze na ok. 20 mb.



Odp. Zamawiający potwierdza i zaznacza, że należy zdemontować magistralę w zakresie kolizji z projektowanym uzbrojeniem. Przedmiar ma charakter pomocniczy. W cenie oferty należy uwzględnić wszystkie niezbędne roboty.

2. Prosimy Zamawiającego o określenie z jakiego materiału jest wykonana sieć wodociągowa o średnicy 500 mm, którą należy zdemontować.

Odp. Zamawiający informuje, iż materiał, z którego jest wykonana sieć wodociągowa to żeliwo.

SIM Łódzkie Sp. z o.o.

/-/

Grzegorz Dyla