

PYTANIA I ODPOWIEDZI NR 4

- 1. Z uwagi na to, iż Zamawiający realizuje przedmiotową inwestycję w ramach Gminnego Programu budowy Mieszkań komunalnych: „dla systematycznych”, który w założeniach ma finansowanie robót z pozyskanego kredytu bankowego oraz wpłat zaliczek przez przyszłych nabywców lokali mieszkalnych - prosimy o określenie czy Zamawiający na zabezpieczone środki finansowe na realizację przedmiotowego zadania.**

Odp. Zamawiający prowadzi aktualnie procedurę przetargową na uzyskanie kredytu przeznaczonego na finansowanie przedmiotowej inwestycji.

- 2. SIWZ: dział III, str. 5 oraz dział IV ust. 5 str. 19 oraz par. 3 ust. 1 umowy - zamawiający nie może nakładać na wykonawców obowiązku ujęcia w cenie wszystkich kosztów niewyspecyfikowanych w dokumentacji przetargowej. Potwierdza to orzecznictwo KIO: Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej przy Prezesie Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 27 grudnia 2011 r. KIO 2649/11: "Zatem Izba zwróciła również uwagę na obowiązek wykonawców dokonania wizji lokalnej. Powyższe postanowienia specyfikacji potwierdzają, że Zamawiający nie dokonał opisu przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny wyczerpujący. Tak sprecyzowanymi zapisami specyfikacji Zamawiający przerzucił na wykonawców, ciężący na nim ustawowy obowiązek precyzyjnego i dokładnego określenia opisu przedmiotu zamówienia. Zamawiający obciążył w ten sposób wykonawców wykonaniem obowiązku, który w świetle ustawy ciąży na Zamawiającym". Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej przy Prezesie Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 23 kwietnia 2014 r. KIO 706/14: "Regułą przy ustaleniu wynagrodzenia ryczałtowego są takie postanowienia SIWZ, które wskazują, że cena ryczałtowa za realizację zamówienia musi zawierać wszystkie elementy kosztów wykonania zamówienia. Ryczałt odnosi się do zakresu prac ściśle opisanych w SIWZ i w umowie, a nie do prac, których SIWZ nie obejmuje, a zatem których umowa nie przewidywała." wykonawca wnosi o wykreślenie ww. postanowień jako sprzecznych z prawem.**

Odp.

Zamawiający nie nakazuje, lecz zaleca dokonanie wizji lokalnej celem zapoznania się z terenem inwestycji w celu lepszego przygotowania się do prac budowlanych, co jest powszechnie stosowaną praktyką w budownictwie. Jednocześnie informujemy, że Zamawiający dokonał wszelkich starań, żeby prawidłowo i wyczerpująco opisać przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie prac w sposób ściśle określony w § 2 ust. 1 umowy.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 5) ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający ma możliwość udzielenia zamówienia dodatkowego w trybie z wolnej ręki.

Zamawiający wymaga od Wykonawców bardzo szczegółowej analizy dokumentacji projektowej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 355 Kodeksu cywilnego (należyta staranność). Zauważone rozbieżności w dokumentacji projektowej, Wykonawca zobowiązany jest zgłosić Zamawiającemu w formie pytań.

Wynagrodzenie ryczałtowe jest wynagrodzeniem, które zgodnie z jego istotą określoną w art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego, nierozłącznie związane jest z wystąpieniem ryzyk dotyczących „rozmiaru lub kosztów prac”, które obciążają Wykonawcę. Zamawiający oczekuje od Wykonawcy jako profesjonalisty, iż w sposób prawidłowy i pełny dokona oceny kosztu wykonania zamówienia z uwzględnieniem ewentualnych ryzyk, które mogą wystąpić przy jego realizacji.

- 3. SIWZ – Zapis w cz.B pkt.III p.3 str. 7 czym Zamawiający argumentuje utworzenie I etapu odbioru częściowego (40% robót) ustalając datę 30.04.2016r, gdy w zapisach SIWZ na stronie 6 /pierwsza linijka/ przewiduje i dopuszcza 4 faktury częściowe do 20% zatem i 4 odbiory częściowe?**

Odp. Zamawiający dopuścił możliwość złożenia czterech faktur częściowych jako maksymalną ilość. Podstawy wystawienia faktury częściowej zostały określone w §13 projektu umowy. Wymogiem bezwzględny jest wykonanie 40 % robót zgodnie z kosztorysem do dnia 30 kwietnia 2016r.

- 4. W przypadku, gdy Wykonawca wybudował budynki mieszkalne w systemie deweloperskim, jako Generalny Realizator Inwestycji, kto ma wystawić poświadczenie? Czy Zamawiający uzna jako dowód należytego wykonania Poświadczenie wystawione przez Pełnomocnika Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zawiązanej na tym budynku, będącą zarządcą nieruchomości?**

Odp. W przypadku gdy Wykonawca wybudował budynki mieszkalne w systemie deweloperskim jako Generalny Realizator Inwestycji, Zamawiający uzna jako dowód należytego wykonania Poświadczenie wystawione przez Pełnomocnika Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zawiązanej na tym budynku wraz z pozwoleniem na użytkowanie dotyczące przedmiotowej inwestycji.

- 5. Część D SIWZ p.II uwaga pod punktami 1)-7) str. 11 - Czy zamawiający uznaje za podwykonawcę kierownika budowy/robót, który będzie brał udział w realizacji zamówienia publicznego (na podstawie umowy zlecenia z wykonawcą; zakres usługi - zgodnie z ustawą prawo budowlane), jeżeli podmiot ten prowadzi działalność gospodarczą i zawiera umowę z wykonawcą w ramach tej działalności gospodarczej?**

Odp. Wykonawca ma obowiązek wykazać, że będzie dysponował kierownikiem budowy, który będzie odpowiedzialny za realizację zamówienia, posiadający uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów prawa, posiadane od co najmniej 3 lat, będący członkiem Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa lub posiadający inne dokumenty równoważne. Warunek: Wykonawca do dnia złożenia oferty powinien posiadać umowę zawartą z kierownikiem budowy lub jego zobowiązanie, że odda się do dyspozycji Wykonawcy w całym okresie trwania zamówienia.

6. **Część D SIWZ p.II SIWZ str. 11 ostatnie zdanie – wnosimy o zmianę treści, bowiem jest niejasna CI4- dotyczy dysponowania osobami, dalej pisze się o zdolnościach finansowych a Wykonawca ma przedłożyć dokumenty z p. DII 3-4. Wnosimy o doprecyzowanie kto ma podpisać dokumenty z p. DII 3-4 str. 11, wg nas podpisuje je składający ofertę.**

Odp. Zamawiający zmienia treść zapisu działu D II SIWZ str. 11 ostatnie zdanie na następującą: Jeżeli Wykonawca, wykazując spełnienie warunku z pkt CI.4 polega na osobach zdolnych do wykonania zamówienia innego podmiotu, wymaga się przedłożenia przez ten podmiot dokumentów o których mowa w pkt. D.II.3-4. Dokumenty z p. DII 3-4 str 11 podpisuje Wykonawca.

7. **Projekt umowy - Zapis w § 3 ust. 3 – jest do wykreślenia w części „..i uznaje je za wystarczającą podstawę do realizacji przedmiotu niniejszej umowy.” Na etapie przetargu Wykonawca nie jest w stanie zbadać kompleksowo całej dokumentacji projektowej. Projekt jest sporządzony przez uprawnionego architekta i to on ponosi względem Zamawiającego odpowiedzialność za błędy w przygotowanej dokumentacji.**

Odp. Zamawiający nie wykreśla zapisów § 3 ust 3 projektu umowy. Wykonawca powinien zapoznać się z przedmiotem zamówienia, na który składają się: Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia, dokumentacja techniczna, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oraz teren robót. Zamawiający udostępnia te dokumenty, żeby Wykonawca miał czas na zadanie pytań i uzyskanie odpowiedzi. Jednocześnie informujemy, że Zamawiający dokonał wszelkich starań, żeby prawidłowo opisać przedmiot zamówienia.

8. **Wykonawca wnosi o uzupełnienie projektu umowy – w § 18 o możliwość zmiany dokonania zmiany umowy o przedmiotowe zamówienie publiczne w trybie przewidzianym art. 144 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych w sytuacjach:**

- **zmiany osób uczestniczących w procesie budowlanym**

Odp. Powyższe regulują: § 9 ust. 2 oraz § 18 ust.4 projektu umowy

- **zmiany w składzie zgłoszonych Zamawiającemu podwykonawców w przypadku zaistnienia uzasadnionej konieczności wynikającej z uwarunkowań organizacyjnych, jak również z prawidłową realizacją przedmiotu zamówienia, itp.;**

Odp. Zgodnie z § 4 projektu umowy

- **zmiany części zamówienia wskazanej w ofercie Wykonawcy do wykonania podwykonawcy w związku z prawidłową realizacją przedmiotu zamówienia, itp.;**

Odp. Zgodnie z § 4 projektu umowy

– o możliwość zmiany ceny w przypadku, gdy na skutek przedłożona dokumentacji projektowa zawierać będzie wady, przez co konieczne stanie się wprowadzenie robót zamiennych. Wykonawca wnosi o przewidzenie możliwości wprowadzenia robót zamiennych, wynikających m.in. z błędów dokumentacji projektowej, gdyż roboty te nie są objęte ryczałtem zgodnie z przytoczonymi powyżej w p. 2 wyrokami KIO

Odp. W projekcie umowy §3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Wartość dodatkowych robót koniecznych określona będzie kosztorysem sporządzonym na podstawie przedmiaru robót, protokołu konieczności i uzgodnionych cen jednostkowych wg kosztorysu ofertowego. Jeżeli roboty dodatkowe nie odpowiadają opisowi pozycji w kosztorysie ofertowym lub pozycji dla podobnej roboty, Wykonawca winien wykonać kalkulację cen zgodnie z ust. 5 niniejszego paragrafu. Na wykonanie robót dodatkowych strony zobowiązane są do zawarcia odrębnej umowy”

W projekcie umowy w §3 wprowadza się ust. 5 o następującym brzmieniu:

„Zamawiający ma prawo, jeżeli jest to niezbędne dla wykonania przedmiotu umowy, polecać Wykonawcy na piśmie wykonanie rozwiązań zamiennych w stosunku do Dokumentacji projektowej. Jeżeli roboty zamienne nie odpowiadają opisowi pozycji w kosztorysie ofertowym lub pozycji dla podobnej roboty, to Wykonawca powinien przedłożyć do akceptacji Zamawiającego kalkulację ceny jednostkowej tych robót (z uwzględnieniem cen materiałów, sprzętu i transportu):

- 1) nie wyższych od średnich cen materiałów, sprzętu i transportu publikowanych w wydawnictwie „Sekocenbud” w miesiącu, w którym kalkulacja jest sporządzana oraz nakładów rzeczowych określonych w Katalogach Nakładów Rzeczowych (KNR), a w przypadku robót, dla których nie określono nakładów rzeczowych w KNR, wg innych ogólnie stosowanych katalogów lub nakładów własnych zaakceptowanych przez Zamawiającego.
- 2) Jeżeli cena jednostkowa przedłożona przez Wykonawcę do akceptacji Zamawiającemu będzie skalkulowana niezgodnie z postanowieniami opisanymi powyżej Zamawiający wprowadzi korektę ceny opartą na własnych wyliczeniach.
- 3) Wykonawca powinien dokonać wyliczeń cen oraz przedstawić Zamawiającemu do akceptacji wysokość wynagrodzenia wynikającą ze zmian przed rozpoczęciem robót wynikających z tych zmian

– zmiana wynagrodzenia ryczałtowego w przypadku urzędowej zmiany stawki podatku VAT

Odp. W umowie w § 13 dodaje się ust. 7 o brzmieniu: „Wynagrodzenie należne wykonawcy podlega automatycznej waloryzacji odpowiednio o kwotę podatku VAT wynikającą ze stawki tego podatku obowiązującą w chwili powstania obowiązku podatkowego (dzień wystawienia faktury).”

9. Projekt umowy § 17 ust. 1 - Wykonawca wnosi o doprecyzowanie, iż po odstąpieniu od umowy w części, kara umowna będzie naliczona od wartości części umowy niewykonanej.

Odp. Zamawiający wyraźnie wskazał, że może odstąpić od umowy w każdym czasie wraz z prawem do naliczenia kary umownej w wysokości 10 % ogólnej wartości umowy.

10. Projekt umowy § 17 ust.1 litera. b) wnosimy o dopisanie zastrzeżenia, że „z wyjątkiem sytuacji opisanych w § 18 ust.3 projektu umowy.”

Odp. Zamawiający dopuszcza wyjątki sytuacji opisanych w § 18 ust. 3 projektu umowy, ale jedynie do oznaczonych literami d, e i f, w związku z czym:

- § 17 ust.1 litera b) projektu umowy otrzymuje brzmienie: Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni, z wyjątkiem sytuacji opisanych w § 18 ust.3 litera d-f.

11. W kontekście zapisu § 1 ust. 3 /analogicznie § 2 ust. 2 p. k/ projektu umowy prosimy o wyjaśnienie jak w praktyce Zamawiający widzi wywiązanie się Wykonawcy z nałożonego obowiązku? Czy Zamawiający przekaże Wykonawcy 3 egzemplarze dokumentacji technicznej celem naniesienia na nią ew. zmian w trakcie prowadzenia prac budowlanych, tak aby w efekcie przekazać Zamawiającemu 3 kpl. dokumentacji powykonawczej? A na płytkach CD jedyną możliwą formą jest zrobienie zdjęć dokumentacji powykonawczej i przekazanie Zamawiającemu, chyba że Zamawiający sceduje prawa autorskie posiadanej dokumentacji na Wykonawcę.

Odp. Zamawiający dokonuje zmian w treści projektu umowy w związku z czym:

- §1 ust. 3 projektu umowy otrzymuje brzmienie: W ramach przedmiotu umowy (i w jego cenie) Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej dokumentacji powykonawczej w 1 egzemplarzu plus 3 egzemplarze dokumentacji geodezyjnej powykonawczej, bez płyty CD i przekazania jej Zamawiającemu na 2 dni przed terminem odbioru końcowego robót budowlanych będących przedmiotem niniejszej umowy

- § 2 ust. 2 lit. k projektu umowy otrzymuje brzmienie: wykonania dokumentacji powykonawczej w 1 egzemplarzu plus 3 egzemplarze dokumentacji geodezyjnej powykonawczej

12. § 11 ust. 2 projektu umowy – posiadanie ubezpieczenia przez Wykonawcę – czy zapis jest prawidłowy? Z naszej praktyki wynika, że zwykle po wygraniu przetargu Wykonawca ubezpiecza daną budowę od odpowiedzialności cywilnej i polisa o.c. dedykowana jest na ten kontrakt. Czy ma to jednak być ogólne ubezpieczenie firmy z tytułu prowadzonej działalności bez wskazania kontraktu? Prosimy o potwierdzenie.

Odp. Zamawiający wymaga polisy O.C. Wykonawcy z tytułu prowadzonej przez niego działalności, jednak dopuszcza aby Wykonawca zawarł dodatkową polisę na przedmiot zamówienia.

13. Cz. F SIWZ str. 13 – wnosimy o przedstawienie formuły matematycznej, wg której przyznawane będą punkty za poszczególne kryteria oceny ofert.

Odp. Formuły matematyczne znajdują się w części „M” SIWZ.

14. § 16 umowy: wykonawca wnosi o uzupełnienie jego zapisów o kary umowne należne wykonawcy od zamawiającego w przypadku opóźnień zamawiającego w wydaniu placu budowy oraz odbioru robót, wraz z przewidzeniem możliwości żądania odszkodowania uzupełniającego

Odp. Zamawiający nie przewiduje opóźnienia terminu przekazania Wykonawcy placu budowy oraz odbioru robót, w związku z tym nie przewiduje wprowadzenia kar umownych wraz z możliwością żądania odszkodowania uzupełniającego.

15. Prosimy o potwierdzenie, że na terenie budowy nie znajdują się drzewa do usunięcia lub jeśli są takowe o udostępnienie decyzji na wycinkę.

Odp. Istniejące zakrzaczenia zostaną usunięte przez służby Zamawiającego przed przekazaniem placu budowy.

16. Czy wyceniać oprawy w łazience i wc - prosimy o określenie typów?

Odp. Dobór opraw pozostawia się użytkownikom poszczególnych lokali mieszkalnych, nie wchodzi one w zakres zamówienia.

17. Czy wyceniać kuchnie elektryczne - prosimy o określenie standardu?

Odp. Dobór kuchni elektrycznych pozostawia się użytkownikom poszczególnych lokali mieszkalnych, nie wchodzi one w zakres zamówienia

18. W przedmiarach robót brakuje pozycji na demontaż istniejącego oświetlenia w postaci trzech słupów - czy ująć te prace w wycenie?

Odp. Należy przyjąć w wycenie demontaż kolidującego oświetlenia.

19. Czy wyceniać podejścia instalacji wody i kanalizacji pod urządzenia sanitarne?

Odp. Podejścia wody zimnej i ciepłej od pionów do armatury czerpalnej ze względu na prowadzenie w posadzce należy wykonać i uwzględnić w wycenie.

20. Czy wyceniać dostawę i montaż ceramiki sanitarnej i baterii, jeśli tak to prosimy o podanie standardu.

Odp. W zakresie białego montażu wraz z syfonami i podejściami kanalizacyjnymi od pionów do przyborów sanitarnych zakup materiałów i montaż pozostawia się do wykonania właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych.

W zakresie armatury czerpalnej zakup materiałów i montaż pozostawia się do wykonania właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych.