

Kielce dn. 26.01.2018r.

INFORMACJA

dla Wykonawców nr 1

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego

„Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wykonanie Inkubatora – California INC, zlokalizowanego w Kielcach przy ul. Olszewskiego, dz. nr ewid. 5/67, 5/72. 5/70 obręb ewidencyjny 0005, jednostka ewidencyjna – Kielce”

Zamawiający działając na podstawie art. 38 ust. 2 4 i 4a ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579.) udziela odpowiedzi na zadane pytanie oraz modyfikuje treść SIWZ:

Pytanie 1:

Zapytanie dot. punktu 9.4.2. zdolności technicznej lub zawodowej Wykonawcy Zwracamy się z zapytaniem czy Zamawiający zgodzi się na potwierdzenie niniejszego warunku przez złożenie wykazu usług wykonanych w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody.

Pytanie 2:

Zapytanie dot. punktu 9.4.2. Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w tym okresie wykonał dwie dokumentacje projektowe każda związana z opracowaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę na wykonanie: budynku biurowo-usługowego, co najmniej 4 kondygnacji, o powierzchni całkowitej min. 10 tys m2, w tym parkingu podziemnego. O wartości szacunkowej inwestycji wg. kosztorysów inwestorskich lub faktycznej wartości robót zrealizowanych. 20.000.000,00 zł brutto każda.

Zwracamy się z zapytaniem czy Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże zaprojektowanie budynku użyteczności publicznej z częścią biurowo-administracyjną?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na dokonanie modyfikacji, w związku z powyższym dokonuje się modyfikacji pkt. 9.4.2 a) SIWZ, który po modyfikacji otrzymuje brzmienie:

a) wykonanych usług zawartych w JEDZ:

Na potwierdzenie niniejszego warunku należy złożyć wykaz usług wykonanych w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów na rzecz, których usługi zostały wykonane oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane należyście, przy czym dowodami, o których mowa są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie Wykonawcy.

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w tym okresie wykonał dwie dokumentacje projektowe każda związana z opracowaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę na wykonanie: budynku biurowego lub usługowego lub administracyjnego lub biurowo-usługowego lub biurowo-

administracyjnego lub usługowo-administracyjnego, o co najmniej 3 kondygnacjach, o powierzchni całkowitej min. 10 tys m², w tym parkingu podziemnego. O wartości szacunkowej inwestycji wg. kosztorysów inwestorskich lub faktycznej wartości robót zrealizowanych. 20.000.000,00 zł brutto każda.

UWAGA; dopuszcza się aby wymagane w opisanym warunku pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę było uzyskane przez Inwestora w takich okolicznościach Wykonawca będzie zobowiązany określić datę uzyskania takiego zezwolenia.

Do każdej pozycji wykazu należy załączyć dowody określające, czy usługi te zostały wykonane w sposób należyty.

Pytanie 3:

Zapytanie dot. punktu 9.4.2. Czy zamawiający uzna za warunek spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże zaprojektowanie parkingów wielostanowiskowych pod budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody, gdyż parkingi podziemne mają być częścią projektowanego budynku.

Pytanie 4:

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w tym okresie wykonał dwie dokumentacje projektowe każda związana z opracowaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę na wykonanie: budynku biurowo-usługowego, co najmniej 4 kondygnacji, o powierzchni całkowitej min. 10 tys m², w tym parkingu podziemnego. O wartości szacunkowej inwestycji wg. kosztorysów inwestorskich lub faktycznej wartości robót zrealizowanych. 20.000.000,00 zł brutto każda.

Czy wykazanie dokumentacji projektowej dla budynku trzykondygnacyjnego uznaje się za wystarczające?

Odpowiedź:

Tak, zamawiający dokonuje modyfikacji warunku posiadania wiedzy i doświadczenia zgodnie z odpowiedzią na pytanie 2.

Pytanie 5:

W związku z prowadzonym postępowaniem wskazano w SIWZ warunek dotyczący posiadanego doświadczenia wykonania dwóch dokumentacji projektowych z obostrzeniami zgodnie z zapisami SIWZ w okresie ostatnich 3 lat.

Biorąc pod uwagę wysoki poziom wymagań oraz fakt, że tego typu obiektów jest ograniczona liczba wnosimy o **wydłużenie okresu do 5 lat** oraz zmianę zapisu z „budynku biurowo-usługowego” na „**budynku użyteczności publicznej**” co pozwoli znakomicie poszerzyć dostępność oferentów do wystartowania w w/w postępowaniu.

Brak w/w zmiany może skutkować wyborem oferty nie na podstawie kwalifikacji merytorycznych lecz czystego przypadku i może w sposób niekorzystny dla Zamawiającego wykluczać z postępowania przedmioty znakomicie przygotowane merytorycznie do realizacji zadania.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zaproponowaną zmianę.

Pytanie 6:

W nawiązaniu do ogłoszonego przez Państwa ww. przetarguzwraca się z prośbą o zmianę warunków udziału w postępowaniu w SIWZ pkt. 9.4 pkt. 9.4.2 zdolności technicznej lub zawodowej Wykonawcy:

Z zapisu:

a) wykonanych usług zawartych w JEDZ:

Na potwierdzenie niniejszego warunku należy złożyć wykaz usług wykonanych w okresie ostatnich 3 lat przed upływem



terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów na rzecz, których usługi zostały wykonane oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane należyście, przy czym dowodami, o których mowa są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie Wykonawcy. Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w tym okresie wykonał dwie dokumentacje projektowe każda związana z opracowaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę na wykonanie: budynku biurowo-usługowego, co najmniej 4 kondygnacji, o powierzchni całkowitej min. 10 tys m², w tym parkingu podziemnego. O wartości szacunkowej inwestycji wg. kosztorysów inwestorskich lub faktycznej wartości robót zrealizowanych. 20.000.000,00 zł brutto każda.

Na zapis:

a) wykonanych usług zawartych w JEDZ:

Na potwierdzenie niniejszego warunku należy złożyć wykaz usług wykonanych w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów na rzecz, których usługi zostały wykonane oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane należyście, przy czym dowodami, o których mowa są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie Wykonawcy.

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w tym okresie wykonał dwie dokumentacje projektowe każda związana z opracowaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę na wykonanie budynku użyteczności publicznej przy czym: jeden o powierzchni całkowitej min 5 tys m² i co najmniej 4 kondygnacji, oraz drugi o powierzchni całkowitej min 7 tys. m² i co najmniej 3 kondygnacji. Jeden z budynków powinien posiadać parking podziemny. Wartości szacunkowej inwestycji wg. kosztorysów inwestorskich lub faktycznej wartości robót zrealizowanych dla jednego z budynków min 14.000.000,00 zł brutto, dla drugiego min 20 .000.000,00 zł brutto

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zaproponowaną zmianę.

Pytanie 7:

uprzejmie proszę o zmianę treści SIWZ w zakresie **rozdz. 9 - Określenie warunków udziału w postępowaniu, pkt. 9.4.2. lit a)** poprzez **rezygnację** z wymogu uzyskania **decyzji pozwolenia na budowę** dla dokumentacji projektowych budynku biurowo-usługowego, co najmniej 4-kondygnacyjnego o pow. min. 10 tys m², wraz z parkingiem podziemnym.

Uprzejmie wyjaśniam, że stawiany wymóg w sposób znaczący ogranicza konkurencję, nie dając równocześnie gwarancji należytego wykonania projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Ograniczenie konkurencji rzutuje na prawidłowość przeprowadzenia postępowania przetargowego oraz wielość ofert, spośród których Zamawiający będzie mógł wybrać rzetelnego Wykonawcę, konkurującego ceną i jakością.

Decyzja odnośnie budowy zaprojektowanych obiektów jest niezależna od projektanta. W przypadku inwestycji finansowanych z budżetu państwa, nierzadko publiczni Inwestorzy "przekładają" budowę na lata, w których uda im się zabezpieczyć środki w odpowiedniej wysokości. W konsekwencji, Inwestorzy ci odkładają także uzyskanie pozwolenia na budowę. Rzecz ma się podobnie w przypadku inwestycji finansowanych z budżetu Unii Europejskiej. Dopiero promesa dofinansowania powoduje wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę.

W konsekwencji, projektant może dysponować odpowiednim doświadczeniem, wykonując prawidłowo dokumentację projektową, ale nie legitymując się równocześnie pozwoleniem na budowę. Ograniczenia udziału w postępowaniu powinny być obiektywne i uzasadnione. Stąd, kryteria warunkujące udział w postępowaniu powinny ograniczać dostęp

wyłącznie tych Wykonawców, którzy nie posiadają doświadczenia wystarczającego do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia. Takim kryterium jest niewątpliwie posiadanie doświadczenia w wykonaniu dokumentacji projektowej o określonej specyfikacji. Za doświadczenie rzutużące na prawidłowość wykonania zamówienia publicznego nie może zostać natomiast uznanie uzyskanie pozwolenia na budowę. Jest to pochodna prawidłowego wykonania dokumentacji projektowej, zależna jednak wyłącznie od woli inwestora.

Uprzejmie dziękuję za rozważenie przedstawionych argumentów i proszę o przychylenie się do wniosku. Jego realizacja zapewni rzetelną konkurencję Wykonawców, w zgodzie z Prawem zamówień publicznych.

Odpowiedź:

Patrz odpowiedź pytanie nr 2.

Pytanie 8

Zamawiający w § 2 punkt 1 ust 8 umowy zamieścił stwierdzenie: „aktualizacja cenowa kosztorysu inwestorskiego przed wszczęciem postępowania, Wykonawca będzie zobowiązany do aktualizacji kosztorysów inwestorskich w okresie pięciu lat od daty odbioru dokumentacji projektowej, zwłaszcza na 1 miesiąc przed ogłoszeniem przez Zamawiającego każdego przetargu nieograniczonego na wyłonienie Wykonawcy robót budowlanych” – ile takich aktualizacji Zamawiający przewiduje? Brak jednoznacznie sprecyzowanej liczby aktualizacji uniemożliwia wykonawcy prawidłowe oszacowanie ceny.

Odpowiedź:

Zamawiający przewiduje do dwóch aktualizacji.

Pytanie 9

Wykonawca zwraca się z pytaniem, co Zamawiający rozumie pod pojęciem „współdział z Zamawiającym w procedurze przetargowej dotyczącej wyboru wykonawcy robót budowlanych w zakresie udzielania odpowiedzi na pytania dotyczące materiałów i konstrukcji oraz rozwiązań technicznych i technologicznych oraz wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu ze strony potencjalnych wykonawców robót budowlanych”, czy dotyczy to także osoby prawnika i osób związanych z nadzorem, czy jedynie zakresu pracy projektantów.

Brak jednoznacznie sprecyzowanej informacji prowadzi do konieczności wkalkulowania przez wykonawców w cenę ofertową kosztów ryzyka, jakie może zostać poniesione. Czy Zamawiający wyraża wobec tego zgodę na wkalkulowanie w cenę ofertową dodatkowych kosztów wynikających z powyższego ryzyka? Wskazujemy równocześnie, iż takie zapisy SIWZ są niegospodarne i naruszają dyscyplinę finansów publicznych, gdyż w skutek nieprecyzyjnego określenia przedmiotu umowy powodują zwiększenie ofert cenowych Wykonawców. Prosimy serdecznie tak ukształtować zapisy w zakresie przedmiotu umowy, aby nie naruszać przepisów prawa i nie działać na szkodę Wykonawców.

Odpowiedź:

Współdział dotyczy zakresu związanego z przedmiotem zamówienia uzyskanym w ramach zrealizowanej umowy.

Pytanie 10

Wykonawca zwraca się z pytaniem, czy Zamawiający zdaje sobie sprawę z tego, jakie konsekwencje spowoduje brak jednoznacznego określenia parametrycznej liczby nadzorów autorskich, jakie muszą zostać wykonane przez Wykonawcę w trakcie trwania robót budowlanych? Brak jednoznacznej informacji w tym zakresie powoduje, że wykonawcy są zmuszeni wkalkulować w cenę ofertową kwotę, która stanowiła będzie zabezpieczenie ryzyka, jakie mogą ponieść. Kwota ta będzie więc nieadekwatna do rzeczywiście poniesionych nakładów pracy. W związku powyższym, czy Zamawiający wyraża zgodę na wkalkulowanie w ofertę dodatkowej kwoty wynikłej z powyższego ryzyka, jakim jest brak sprecyzowania liczby nadzorów autorskich przez Zamawiającego? Oczywiście wskazujemy równocześnie, iż takie zapisy SIWZ są niegospodarne i naruszają dyscyplinę finansów publicznych, gdyż w skutek nieprecyzyjnego określenia przedmiotu umowy powodują zwiększenie ofert cenowych Wykonawców. Prosimy serdecznie tak ukształtować zapisy w zakresie przedmiotu umowy, aby nie naruszać przepisów prawa i nie działać na szkodę Wykonawców.

Odpowiedź:

Zamawiający na tym etapie nie jest w stanie określić liczby nadzorów, gdyż w dużej mierze nadzór autorski będzie spowodowany rzetelnością wykonanej dokumentacji projektowej. Przy bardzo dobrze sporządzonej dokumentacji wystarczającym może okazać się kilka nadzorów autorskich a przy dokumentacji projektowej, która będzie wymagała uzgodnień, wyjaśnień lub zmian nawet 30 pobyków może być niewystarczające.

Zamawiający gwarantuje, że w pierwszej kolejności będzie korzystał z konsultacji telefonicznych, e-mailowych a dopiero w przypadkach nie wystarczających będzie wzywał do sprawowania nadzoru autorskiego w siedzibie Zamawiającego lub na budowie.

Pytanie 11

Zamawiający w § 3 punkt 1 ustęp 1 określił co należy do obowiązków Wykonawcy, a mianowicie: „wykonanie wszystkich niezbędnych prac przedprojektowych (takich jak m.in. uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, decyzji lokalizacyjnej, decyzji środowiskowej, decyzji na wycinkę, oceny stanu technicznego, badania stanu gruntu, map do celów projektowych i wszystkich innych niewymienionych, a niezbędnych do wykonania prac projektowych”, a następnie w tym samym paragrafie umowy w punkcie 2 ustęp 1 określił obowiązki Zamawiającego, a mianowicie: „udostępnienie posiadanej dokumentacji – projektowanego uzbrojenia, koncepcji, decyzji o warunkach zabudowy po jej uzyskaniu”. Wykonawca zatem zwraca się o wyjaśnienie niejasnego i sprzecznego ze sobą zapisu umowy i wskazanie faktycznej odpowiedzialności w zakresie pozyskania decyzji o warunkach zabudowy, czy leży ona po stronie zamawiającego, czy po stronie Wykonawcy.

Odpowiedź:

Proszę zapoznać się z opisem przedmiotu zamówienia – w którym wskazano że „Zamawiający informuje również, iż wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji”.

Jednocześnie informujemy, że w przypadku tak zaprojektowanego obiektu, który będzie wykraczał poza warunki zabudowy uzyskane przez Zamawiającego i nie będzie możliwe ich wykorzystanie, to obowiązkiem Wykonawcy będzie je uzyskać.

Pytanie 12

Zamawiający wskazał w § 3 punkt 1 ustęp 9, że do Wykonawcy należy uzyskanie wszelkich niezbędnych materiałów pomocniczych niezbędnych do opracowania projektów, w tym ewentualnych inwentaryzacji, badań gruntu, opracowania map do celów projektowych, wypisów, zapewnień od gestorów mediów, uzgodnień, zgód właścicieli działek na których realizowana będzie inwestycja, m.in. Nie wskazując jednocześnie kto jest właścicielem tych działek i zgoda właścicieli, których działek będzie konieczna. Wskazujemy że brak jasności i przejrzystości dokumentów przetargowych kształtuje płaszczyznę dla przyszłych sporów w interpretacji. Zwracamy się z prośbą o potwierdzenie przez Zamawiającego iż znana mu jest utrwalona linia orzecznicza KIO i Prezesa UZP iż wszelkie spory związane z interpretacją zapisów SIWZ muszą być rozstrzygane na korzyść wykonawcy.

Odpowiedź:

Zamawiającemu jest znana linia orzecznicza i wymaga realizacji zgodnie z opisanym przedmiotem zamówienia. Dla Zamawiającego zapisy są spójne i precyzyjnie określają wymagania.

Pytanie 13

DEFINICJA pojęcia „Wada” obejmująca swoim zakresem również wszelkie braki wynikające z niewykonania lub niewłaściwego wykonania przedmiotu umowy lub jego części jest na tyle ogólna, że w zasadzie każda jakakolwiek również najdrobniejsza usterka wchodzi w zakres tego pojęcia. Pojęcie wada powinno być definiowane na podstawie norm kodeksu cywilnego. Jeżeli jest potrzeba uszczegółowienia to nie mogą to być wszelkie usterki, ale m.in. usterki istotne – chociaż i takie ujęcie jest niedookreślone i może wywoływać zbędne rozbieżności interpretacyjne.

Wnosimy o doprecyzowanie zapisu.

Odpowiedź:

Na obecnym etapie jak zauważył pytający nie jest możliwe określenia katalogu czy też definicji wady, każdy przypadek będzie rozpatrywany indywidualnie, a jeżeli wykonawca nie będzie zgadzał się z decyzją zamawiającego zawsze może swych racji dochodzić na drodze sądowej.

Przypominam i wskazuję na zapis umowy (karach umownych) gdzie Wykonawca ponosi odpowiedzialność finansową w wysokości 20% kwoty wykonanych robót powstałych w wyniku wad w sporządzonej dokumentacji.

Pytanie 14

Zamawiający w § 3 punkt 1 ustęp 11 zapisał, iż do obowiązków Wykonawcy należy opracowanie wizualizacji budynku i jego otoczenia na planszach i formie elektronicznej na płycie CD, nie sprecyzował jednak ilości wizualizacji. Zwracamy się zatem o doprecyzowanie zapisu umowy.

Odpowiedź:

Opracowanie wizualizacji terenu w skali: 1:500 w wersji papierowej i elektronicznej:

- w postaci drukowanej: 3 szt. planszy - Format każdej planszy min. B2 lub inny uzgodniony z Zamawiającym, wydruk na folii naklejonej na płytę piankową Kappa 5mm – lub równoważne.
- w postaci drukowanej: 2 szt. opracowania zawierającego komplet wszystkich wizualizacji - Format opracowania: A3, wydruk na papierze supergloss 250g (lub równoważnym), opracowanie trwale zespolone (np. zbindowane) z przezroczystą okładką.
- w postaci elektronicznej - 1 szt. płyty CD lub DVD (lub pen-drive) zawierającej wizualizacje na wydrukach w rozdzielczości nadającej się do druku oraz w formacie umożliwiającym publikację na stronach internetowych.

Pytanie 15

Czy Zamawiający zdaje sobie sprawę z konsekwencji, jakie niesie za sobą niewskazanie maksymalnego terminu dniowego akceptacji projektu. Informacja bez zbędnej zwłoki – bez podania terminowego okresu akceptacji nie pozwala na szacunkowe określenie harmonogramu realizacji prac, a co za tym idzie nie pozwala na skalkulowanie kosztów realizacji prac. Ponadto brak czasowego ograniczenia akceptacji prac może spowodować wydłużenie do bliżej nieokreślonego czasu przeciąganie procedury akceptacji prac przez Zamawiającego. W związku powyższym, czy Zamawiający wyraża zgodę na wkalkulowanie w ofertę dodatkowej kwoty wynikłej z ryzyka opóźnienia przez Zamawiającego w weryfikacji przedmiotu umowy. Oczywiście wskazujemy równocześnie, iż takie zapisy SIWZ są niegospodarne i naruszają dyscyplinę finansów publicznych, gdyż w skutek nienałożenia obowiązku w zakresie weryfikacji przedmiotu umowy powodują zwiększenie ofert cenowych wykonawców. Równocześnie zwracamy się z pytaniem, czy Zamawiający ma świadomość, iż niedodefiniowanie obowiązków odbiorowych stanowi i zwłoka w odbiorze stanowi złamanie m.in. 643 kodeksu cywilnego.

Abstrahując od powyższego brak wskazania terminów akceptacji przedmiotu umowy otwiera furtkę do takiego współdziałania w realizacji umowy, które powoduje szkodę dla wykonawcy. Prosimy serdecznie tak ukształtować zapisy w zakresie odbioru przedmiotu umowy, aby nie naruszać przepisów prawa i nie działać na szkodę wykonawców.

Odpowiedź:

Wskazanie niezwłocznie oznacza, że wszelkie uzgodnienia będą podejmowane w terminie możliwie najkrótszym czyli wydłużenie tych terminów musi być usprawiedliwione.

Pytanie 16

Wykonawca zwraca się z pytaniem do Zamawiającego o określenie procedury zapłaty wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 2. Pkt. 3) wzoru umowy w przypadku braku realizacji inwestycji na podstawie przedmiotowej dokumentacji projektowej. Wykonawca proponuje zmodyfikowanie zapisu § 4 ust. 2. Pkt. 3) do następującej formy: „III etap – zapłata wynagrodzenia – 5 % wartości umowy po uzyskaniu decyzji administracyjnej – pozwolenia na użytkowanie obiektu wykonanego na podstawie dokumentacji, w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury, lecz nie później niż w ciągu dwóch lat od dnia zakończenia Etapu II zgodnie z § 4 ust. 2. Pkt. 2)”.

Odpowiedź:

Z zapisów umowy wprost wynika, że płatności do 95 % ceny obejmuje cały zakres przedmiotu zamówienia określonego w umowie poza nadzorem autorskim. W takich okolicznościach jednoznacznie wynika, że pozostała kwota jest związana tylko z nadzorem autorskim – więc w przypadku braku sprawowania nadzoru autorskiego Wykonawca nie będzie miał prawa domagać się wynagrodzenia za czynności których nie wykonał.



Pytanie 17

Wykonawca zwraca się z pytaniem do Zamawiającego o wyjaśnienie zapisów Opisu Przedmiotu Zamówienia w zakresie punktu 8. Odnoszących się do zestawienia powierzchni użytkowej oraz całkowitej nowoprojektowanego budynku. Wykonawca zwraca uwagę na nieścisłości w zakresie rozróżnienia powierzchni użytkowej i całkowitej, które dla Kondygnacji 3, 4, 5, 6 są różne oraz na potencjalny błąd w ilości powierzchni użytkowej Kondygnacji -1, która stanowi garaż podziemny. Ponadto Wykonawca zwraca się o wniesienie poprawek w nazewnictwie załączników – „zal_nr_2_kondygnacja_m1” – porównując parametry powierzchni jest to załącznik zawierający rzut poziomu 1, a załącznik o nazwie „zal_nr_3_kondygnacja__1” jest to załącznik zawierając rzut poziomu minus 1.

Odpowiedź:

Pomyłka w opisie załączników jest czysto formalna i nie ma wpływu na całość zamówienia, jednak Zamawiający poprawia nazwę załączników zgodnie z powyższą uwagą.

Rozbieżności w poszczególnych zestawieniach powierzchni również nie wpływają na całokształt zamówienia, zwłaszcza w kontekście zapisanej w Opisie przedmiotu zamówienia uwagde:

„Podane wartości są orientacyjne. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany powierzchni całościowej jak i w obrębie poszczególnych poziomów i pomieszczeń.

Podczas komercjalizacji budynku istnieje możliwość dostosowania wielkości pomieszczeń do potrzeb najemców. Należy przewidzieć możliwość łączenia mniejszych modułów biurowych w większe za pomocą lekkich ścianek”.

Pytanie 18

Wobec uzależnienia wykonania prac projektowych przez Wykonawcę z koniecznością polegania na materiałach przekazanych i udostępnionych przez Zamawiającego, czy Wykonawca dobrze rozumie, że Zamawiający ponosi pełną odpowiedzialność za przekazane materiały i zaakceptowane koncepcje.

Odpowiedź:

Proponuję, aby pytający jeszcze raz zapoznał się z opisem przedmiotu zamówienia oraz projektem umowy, który precyzyjnie reguluje zobowiązania i warunki realizowanego kontraktu.

Pytanie 19

Wykonawca zwraca się z pytaniem do Zamawiającego dotyczącym zapisów OPZ pkt. 4., który dotyczących m.in. ilości miejsc postojowych w garażu podziemnym. Wykonawca zwraca uwagę na zmiany w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które dotyczą wielkości pojedynczego miejsca postojowego i które to weszły w życie z dniem 01.01.2018r. Zmianie istotnej ulega szerokość pojedynczego miejsca, która może mieć bezpośrednie przełożenie na założoną przez Zamawiającego ilość miejsc oraz szacowaną powierzchnię garażu. Wykonawca zwraca się z prośbą o sprecyzowanie planowanej ilości miejsc postojowych w kontekście nowelizacji rozporządzenia. Wykonawca informuje Zamawiającego, iż nie wskazanie precyzyjnej informacji odnośnie liczby miejsc postojowych w garażu podziemnym przy uwzględnieniu zmiany warunków technicznych może doprowadzić do znacznych nieścisłości na etapie wykonywania właściwej dokumentacji projektowej. Wykonawca nie może dokonać prawidłowej wyceny kosztowej prac projektowych nie znając jasno i ostatecznie określonych warunków wyjściowych.

Odpowiedź:

Warunki zostały precyzyjnie określone i pozostają wiążące dla Wykonawcy.

Pytanie 20

Wykonawca zwraca się z prośbą o wprowadzenie przez Zamawiającego do treści umowy maksymalnego limitu kar umownych, jakimi może zostać obciążony Wykonawca. Stosownie do treści wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 grudnia 2005 r. (IA Ca 1114/2005) miernikiem, który pozwala ocenić czy kara umowna jest rażąco wygórowana może być rozmiar szkody doznanej przez wierzyciela. Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, iż przyjęty przez Zamawiającego sposób naliczania kary umownej (brak maksymalnego limitu kar umownych), w praktyce może doprowadzać do naliczania niewspółmiernie wysokich i nieadekwatnych do rzeczywiście poniesionej szkody kar

umownych. W tym miejscu zwracamy się z zapytaniem do Zamawiającego czy naprawdę miał na myśli takie kształtowanie zapisów SIWZ, które było by ukierunkowane na czynienie szkody Wykonawcy?

Bardzo uprzejmie prosimy również aby Zmawiający potwierdził iż zdaje sobie sprawę z faktu iż umowa w zakresie braku limitu kar jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jeśli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz wykracza poza przyjętą w obrocie uczciwość kupiecką. Prosimy o informację czy Zmawiający rzeczywiście miał na celu wywyższyć się ponad Wykonawcę i sprawować rolę „kata” wymierzającego tak dotkliwe kary wykonawcy. W przedmiotowej sprawie, brak zastrzeżenia maksymalnego limitu kar umownych, w sposób zdecydowany wykracza poza przyjęte w obrocie zwyczaje kupieckie.

Mamy również nadzieje że Zamawiający zmieni zapisy dot. limitu kar gdyż będąc profesjonalnym podmiotem z pewnością wie, iż możliwość naliczenia rażąco wysokiej kary umownej jest sprzeczne z treścią art. 484 §1 KC, która określa karę umowną jako surogat odszkodowania. W sytuacji gdy brak zastrzeżenia maksymalnego limitu kar umownych może spowodować naliczenie kary przekraczającej wielokrotnie wartość szkody, kara umowna traci swój charakter odszkodowawczy, a zyskuje przymiot nieuzasadnionego zysku wierzyciela.

W tym duchu wypowiedział się również Sąd Najwyższy w składzie Izby Cywilnej i Administracyjnej z dnia 17 marca 1988 r. (IV CR 58/99): „Kara umowna - jako rażąco wygórowana - powinna ulec zmniejszeniu w stopniu dostosowanym do tej dysproporcji. W przeciwnym razie kara umowna, tracąc charakter surogatu odszkodowania, prowadziłaby do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela”.

W związku z powyższym nasuwa się pytanie czy Zamawiający działa świadomie tak kształtując zapisy o limicie kar aby każdy oferent doliczył dodatkowo do swojej oferty 10-50%? Mamy nadzieje że mylimy się w powyższej interpretacji gdyż Zamawiający funkcjonuje w oparciu o środki publiczne a przecież niegospodarność w ich wydatkowaniu narusza dyscyplinę zamówień publicznych.

Odpowiedź:

Modyfikuje się § 9 umowy po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu - Wysokość kar umownych określona w ust. 1 z wyłączeniem pkt. a) - nie może być wyższa niż 10% wynagrodzenia całości przedmiotu umowy (brutto).

DYREKTOR

Szymon Mazurkiewicz

Załączniki

- JEDZ po modyfikacji.