

Katowice, dn. 14.04.2015r.

Odpowiadając na pismo chciałbym przekazać następujące wyjaśnienia dotyczące postępowania na wyłonienie wykonawcy zadania: „Przebudowa w związku ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję biurową budynku przy ulicy Żytniej 8 wraz z instalacjami wewnętrznymi (wod.-kan., gazową, wentylacji, klimatyzacji, elektrycznymi i teletechnicznymi), z elementami zagospodarowania terenu oraz budowa zjazdu z ul. Żytniej w Sosnowcu na działkach ewid. 6214 i 6218”.

Do Zamawiającego wpłynęły zapytanie następującej treści:

Dot. przetargu nieograniczonego pn.:

„Przebudowa w związku ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję biurową budynku przy ul. Żytniej 8 w Sosnowcu wraz z instalacjami wewnętrznymi (wod.-kan., gazową, wentylacji, klimatyzacji, elektrycznymi i teletechnicznymi), z elementami zagospodarowania terenu oraz budowa zjazdu z ul. Żytniej w Sosnowcu na działkach ewid. 6214 i 6218.”

Celem wyeliminowania ewentualnych wątpliwości dotyczących interpretacji zapisów SIWZ i Umowy, prosimy o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania:

1. Zamawiający wymaga wykonania przedmiotu zamówienia w terminie 12 miesięcy licząc od daty podpisania umowy. Z uwagi na fakt, iż przedmiot zamówienia obejmuje również uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (przez zakończenie realizacji uznaje się uzyskanie przez Wykonawcę ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie) co *de facto* skraca czas na wykonanie robót prosimy o rozważenie możliwości przyjęcia 12 miesięcznego terminu jako terminu na wykonanie robót budowlanych, natomiast po tym terminie zostanie przeprowadzona zostanie procedura związana z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.
2. Jednocześnie prosimy o udzielenie odpowiedzi, czy powyższy termin ulegnie zmianie w przypadku zaistnienia odmiennych od przyjętych w dokumentacji warunków, wystąpienia dodatkowych utrudnień, których nie można było przewidzieć na etapie opracowywania oferty, wystąpienia konieczności usunięcia istotnych wad/ rozbieżności dokumentacji projektowej, itp.
3. Zamawiający wymaga udzielenia gwarancji na okres 72 miesięcy. Prosimy o potwierdzenie, iż na materiały i urządzenia Zamawiający wymaga udzielenia gwarancji na okres równy okresowi gwarancji, jakiej udzielają na nie producenci przedmiotowych materiałów i urządzeń.
4. Prosimy o potwierdzenie, że obowiązek i koszty przeprowadzania obligatoryjnych przeglądów, serwisowania i konserwacji w okresie gwarancji (z zakresie wymaganym przez producentów urządzeń) ponosić będzie Zamawiający.
5. Prosimy o potwierdzenie, że koszty materiałów eksploatacyjnych (których konieczność wymiany wynika ze zwykłego użycia, a nie istnienia w nich wad) w okresie gwarancji ponosić będzie Zamawiający (tj. koszty zakupu ww. materiałów eksploatacyjnych oraz ich wymiany).
6. Z uwagi na niejasne brzmienie zapisów dotyczących przedkładania Zamawiającemu umów z podwykonawcami prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający nie wymaga na etapie podpisywania umowy w sprawie zamówienia publicznego przekazania mu umów/ projektów umów zawartych z podwykonawcami (takie umowy są negocjowane i podpisywane dopiero na etapie realizacji robót). W przypadku powierzenia robót podwykonawcom Wykonawca na etapie realizacji robót będzie sukcesywnie przedkładał Zamawiającemu projekty umów z podwykonawcami do akceptacji, a następnie kopie podpisanych obustronnie umów (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i mając na uwadze konieczność określonych przez Zamawiającego terminów realizacji). Z uwagi na powyższe wnosimy o stosowną modyfikację SIWZ (cz. I pkt. 1) ppkt.3 oraz ppkt. 5) i Umowy w powyższym zakresie.
7. Zamawiający wymaga, by wskazani podwykonawcy dysponowali osobami posiadającymi uprawnienia do wykonania zleconej im części zamówienia. Prosimy o potwierdzenie, że chodzi o podwykonawców zgłaszanych na etapie realizacji robót.

8. Zamawiający zastrzegł w § 7 ust. 5 umowy wymóg przekazania mu wykazu wszystkich podwykonawców, którym powierza wykonywanie robót ze wskazaniem, który z podwykonawców będzie je wykonywał. Prosimy o wykreślenie powyższego zapisu lub jego doprecyzowanie, iż ww. wykaz należy przekazać Zamawiającemu po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy (jako element dokumentacji odbiorowej) – dopiero wtedy ten wykaz będzie można sporządzić w sposób całościowy i kompletny.
9. Zamawiający zastrzegł, że Wykonawca w umowach z podwykonawcami powinien zażądać o niego przyjęcia bez zastrzeżeń warunków wykonania przedmiotu zamówienia określonych przez Zamawiającego. Z uwagi na ogólny charakter ww. zapisu (str. 8 SIWZ) wnosimy o jego wykreślenie lub modyfikację na następujący: „Wykonawca podpisując umowę o podzlecenie z podwykonawcą zaakceptowanym przez Zamawiającego (na podstawie dostarczonych Zamawiającemu dokumentów) powinien od niego zażądać by podwykonawca wykonał powierzony mu zakres robót na poziomie nie gorszym niż warunki postawione przez Zamawiającego w umowie na wykonanie przedmiotowego zadania inwestycyjnego.”
10. Ustalając ryczałtową formę wynagrodzenia Zamawiający przerzucił na Wykonawcę wszystkie konsekwencje związane z prawidłowym oszacowaniem wartości robót. Biorąc pod uwagę, że nie zawsze jest możliwe (nawet przy zachowaniu należytej staranności, zwłaszcza w kontekście wykonywania robót związanych z przebudową istniejącego obiektu) przewidzenie wszystkich okoliczności mogących mieć wpływ na realizację przedmiotowej inwestycji (np. po rozpoczęciu robót i wykonaniu robót odkrywkowych może zaistnieć konieczność wykonania robót, które nie były przewidziane w dokumentacji i przedmiarach, a ich wykonanie jest konieczne w celu realizacji przedmiotu umowy), prosimy o uwzględnienie w treści Umowy możliwości:
 - a) uzyskania przez Wykonawcę dodatkowego wynagrodzenia, w przypadku konieczności wykonania zwiększonego zakresu robót
 - b) zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany przez Zamawiającego zakresu zamówienia oraz w przypadku zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa lub w sytuacji, gdy zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziłoby nie wykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu Umowy,
 - c) zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zaistnienia konieczności usunięcia istotnych błędów lub wprowadzenia istotnych zmian w dokumentacji projektowej.
11. Z uwagi na wartość przedmiotu zamówienia prosimy o umożliwienie fakturowania częściowego do 90 % wartości wynagrodzenia.
12. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe. Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający dopuszcza fakturowanie w okresach miesięcznych.
13. Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT wynagrodzenie brutto ulegnie odpowiedniej modyfikacji.
14. Z uwagi na fakt, iż Zamawiający zastrzegł sobie przed podpisaniem umowy prawo weryfikacji dokumentu zabezpieczenia należytego wykonania umowy prosimy o określenie, jakie wymogi powinien ten dokument spełniać.
15. Z uwagi na fakt, iż Wykonawca podpisując umowę oświadcza, że zapoznał się z całością dokumentacji i uznaje ją za wystarczającą do realizacji przedmiotu umowy prosimy o dookreślenie powyższego zapisu (§ 10 ust. 2 umowy), że chodzi o zapoznanie się z dokumentacją w zakresie, w jakim mógł się z nią zapoznać wykonawca działający z należytą starannością.
16. Z uwagi na fakt, iż Wykonawca podpisując umowę oświadcza, że przed złożeniem oferty zapoznał się ze wszystkimi warunkami niezbędnymi do wykonania przedmiotu umowy bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego dodatkowych kosztów prosimy o dookreślenie powyższego zapisu (§ 15 ust. 4 umowy), że chodzi o zapoznanie się z ww. warunkami w zakresie, w jakim mógł się z nimi zapoznać wykonawca działający z należytą starannością.
17. Prosimy o skrócenie ustalonego czasu na dokonanie czynności odbiorowych w zakresie robót zanikających - w przypadku robót zanikających ustalone terminy są za długie (teoretycznie Wykonawca może być zmuszony czekać na odbiór robót zanikających nawet 14 dni, co może wstrzymać wykonywanie innych robót).
18. Jednocześnie z uwagi na wysokość zastrzeżonych kar umownych prosimy o ich obniżenie do kwoty stanowiącej 0,05 % wartości wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki w przystąpieniu do realizacji robót, w wykonaniu przedmiotu umowy oraz w usuwaniu wad.
19. Jednocześnie w § 21 ust. 1 pkt. „e” omyłkowo znalazło się słowo „opóźnienie”, tymczasem

- powołany zapis i pozostałe dotyczące kar jw. dotyczą zwłoki, zatem prosimy o zmianę na słowo „zwłoka”). Podobną zmianę („zwłoka” zamiast „opóźnienie” prosimy wprowadzić do pkt. „f” powołanego paragrafu).
20. W § 21 ust. 1 pkt. „d” Umowy Zamawiający zastrzegł sobie prawo naliczenia Wykonawcy kary umownej w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia z tytułu wad trwałych w przedmiocie umowy. Prosimy o potwierdzenie, że powyższe kara dotyczy wyłącznie wad istotnych.
 21. W § 21 ust. 1 pkt. „g” umowy Zamawiający zastrzegł sobie karę w wysokości 5 % wynagrodzenia umowy podwykonawczej z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy. Prosimy o obniżenie ww. zastrzeżonej kary umownej i określenie jej kwotowo na poziomie np. 2 000 zł.
 22. Jednocześnie Zamawiający zastrzegając kary, jakie może naliczyć Wykonawcy nie przewidział analogicznej możliwości dla Wykonawcy, gdy Zamawiający opóźnia się z przekazaniem terenu budowy, płatnością faktur, dokonywaniem odbiorów (Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu karę tylko w przypadku zwłoki Zamawiającego w rozpoczęciu czynności odbiorowych), Prosimy o wprowadzenie do umowy zapisów dających Wykonawcy możliwość dochodzenia kar umownych od Zamawiającego (na takim samym poziomie, na jakim może je naliczać Zamawiający) w ww. przypadkach.
 23. Z uwagi na zastrzeżone przez Zamawiającego prawo dochodzenia odszkodowania -uzupełniającego, prosimy o wprowadzenie limitu naliczania kar umownych, np. do kwoty stanowiącej 10 % wartości wynagrodzenia.
 24. Zamawiający w katalogu dopuszczalnych zmian umowy nie przewidział możliwości zmiany terminu realizacji, np. w przypadku wystąpienia dodatkowych utrudnień, których nie można było przewidzieć na etapie opracowywania oferty, wystąpienia istotnych błędów w dokumentacji projektowej, itp. Prosimy o uwzględnienie powyższego uregulowania w umowie.
 25. Zamawiający w katalogu dopuszczalnych zmian umowy dopuścił możliwość zmiany terminu realizacji m.in. w przypadku, gdy wykonanie zamówienia w określonym terminie nie leży w interesie Zamawiającego. Prosimy o wyjaśnienie, jakie sytuacje Zamawiający rozumie pod powyższym pojęciem.
 26. Prosimy o udzielenie odpowiedzi, czy na etapie realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający dopuszcza powierzenie podwykonawcom innego zakresu robót, niż wskazany w ofercie jako zakres przeznaczony do powierzenia podwykonawcom (z zastrzeżeniem wymogu osobistego wykonania przez Wykonawcę określonych części zamówienia).

Odpowiedź 1: Zamawiający ocenił (także na bazie ofert z I przetargu), że okres 12 miesięcy jest wystarczający do wykonania całego zakresu zamówienia w skład którego wchodzi także uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Odpowiedź 2: Zamawiający dopuszcza zmianę terminu umowy tylko w przypadkach wymienionych w § 25 ust 2 umowy stanowiącej załącznik do SIWZ. (z uwzględnieniem odpowiedzi nr 24)

Odpowiedź: 3: Zamawiający wymaga od Wykonawcy udzielenia 72 miesięcy gwarancji na wykonane roboty w tym materiały. Zamawiający dopuszcza udzielenie gwarancji na urządzenia równej okresowi gwarancji udzielonej przez producenta urządzeń nie krótszej jednak niż 3 lata.

Odpowiedź 4: Koszty przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów, serwisowania i konserwacji urządzeń (w zakresie wymaganym przez producentów urządzeń) w okresie gwarancji ponosił będzie Zamawiający.

Odpowiedź 5: Koszty materiałów eksploatacyjnych (których konieczność wymiany wynika ze zwykłego użycia a nie istnienia w nich wad) w okresie gwarancji ponosił będzie Zamawiający.

Odpowiedź 6: Zamawiający dopuszcza, że projekty umów i kopie umów pomiędzy Wykonawcą i Podwykonawcami, Wykonawca przekaze Zamawiającemu po podpisaniu umowy z Zamawiającym tj. w trakcie trwania robót (niepóźniej jednak niż przed rozpoczęciem prac przez Podwykonawcę z uwzględnieniem 14 dniowego terminu przysługującego Zamawiającemu na wniesienie zastrzeżeń do umów), zgodnie z warunkami zawartymi w § 7 ust. 6, 7, 8 i 9 projektu umowy.

Odpowiedź 7: Zamawiający wymaga aby wszyscy Podwykonawcy z których korzystał będzie Zamawiający dysponowali uprawnieniami do wykonania zleconej im części zamówienia.

Odpowiedź 8. Zdaniem Zamawiającego zapis §7 ust. 5 nie wymaga zmiany. Zgodnie z warunkami SIWZ (część I. pkt. I ppkt 3 i 5) Wykonawca jeszcze przed podpisaniem umowy z Zamawiającym, przekaze Zamawiającemu listę Podwykonawców z wyszczególnieniem zakresu robót powierzonego Podwykonawcy.

Odpowiedź 9: Zdaniem Zamawiającego zapis w obecnym kształcie jest jasny i nie wymaga zmiany.

Odpowiedź 10: Zdaniem Zamawiającego udostępniona dokumentacja oraz możliwość wizji lokalnej obiektu jest wystarczająca do prawidłowego oszacowania wartości robót. Zgodnie z zapisami SIWZ (część II pkt. 3) Zamawiający dopuszcza możliwość udzielania zamówień uzupełniających dla zakresu prac których wykonanie jest konieczne a nie przewidziano ich w dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia.

Odpowiedź 11: Zamawiający nie wyraża zgody na taką zmianę.

Odpowiedź 12: Kwestie płatności reguluje m.in. § 16 umowy. Podstawą zapłaty będą faktury częściowe, wypłacane zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym za wykonane etapy robót oraz faktura końcowa.

Odpowiedź 13: Zamawiający potwierdza że w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT wynagrodzenie brutto ulegnie odpowiedniej modyfikacji.

Odpowiedź 14: Zgodnie z treścią SIWZ istnieje możliwość zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie: poręczenia bankowego poręczenia spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej, gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej lub poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. Z treści dokumentu powinno wynikać bezwarunkowe i nieodwołalne zobowiązanie Gwaranta do realizacji zobowiązań gwarancyjnych.

Odpowiedź 15 Zdaniem Zamawiającego zapis § 10 ust. 2 jest wystarczająco jasny i nie wymaga zmiany.

Odpowiedź 16 Zdaniem Zamawiającego zapis § 15 ust. 4 jest wystarczająco jasny i nie wymaga zmiany.

Odpowiedź 17: Terminy określone na czynności odbiorowe są terminami maksymalnymi. Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany umowy w tej części.

Odpowiedź 18: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę wysokości kar umownych.

Odpowiedź 19: Zamawiający wprowadzi zmianę w § 21 ust. 1 ppkt e i f w zakresie zmiany słowa „opóźnienie” na słowo „zwłoka”

Odpowiedź 20: Zdaniem Zamawiającego zapis §21 ust. 1 pkt d. jest jasny, przedmiotowa kara dotyczy wad trwałych.

Odpowiedź 21: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę wysokości kar umownych.

Odpowiedź 22: Zdaniem Zamawiającego zakres kar umownych dla Wykonawcy i Zamawiającego określonych w § 21 jest adekwatny do udziału stron w przedsięwzięciu. Za nieterminowe płatności (zgodnie z § 6 ust 8 umowy) przysługują Wykonawcy odsetki ustawowe.

Odpowiedź 23: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę wysokości kar umownych.

Odpowiedź 24: Zamawiający dopisze do katalogu dopuszczalnych zmian umowy, możliwość zmiany terminu umowy w przypadku wystąpienia istotnych błędów w dokumentacji projektowej.

Odpowiedź 25: Przez pojęcie „nie leży w interesie Zamawiającego” Zamawiający miał na myśli między innymi sytuacje związane z finansowaniem inwestycji przez Zamawiającego lub zmianą projektu.

Odpowiedź 26: Zamawiający dopuszcza w uzasadnionej sytuacji powierzenie podwykonawcom innego zakresu robót niż wskazany w ofercie Taka sytuacja musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i zaakceptowana przez Zamawiającego. Sytuacja ta nie dotyczy robót głównych tzn. roboty ziemne, podbicie fundamentów, roboty rozbiórkowe, roboty budowlane - stan surowy (wyszczególnione w przedmiarze robót budowlanych w pozycjach Lp. 1-96), które nie mogą być powierzone Podwykonawcom.