

Sopot, dn. 20.10.2020

20/ZAP/PI/2020

do Oferentów

Dotyczy: przetargu nr 20/ZAP/PI/2020 z dnia 8 października 2020 r. na: „Przebudowę budynku administracyjno-warsztatowego z częścią garażową na budynek biurowy – Sopot, ul. Grottgera 7”

Zamawiający informuje, iż wpłynęły zapytania od Oferentów dotyczące treści Indywidualnych Warunków Zamówienia zwanych dalej „IWZ”. Zamawiający przekazuje treść zapytań i odpowiedzi (część nr 3) poniżej. Pytania i odpowiedzi są numerowane kolejno (w kolejności wpływania pytań do Zamawiającego).

Pytanie nr 11

Prosimy o udostępnienie dokumentu pn. ”**Standardy Wyboru Wykonawców Robót Budowlanych**” na podstawie, którego jest prowadzone postępowanie.

Odpowiedź na pytanie nr 11 :

Zamawiający informuje, iż wymienione Standardy są dokumentem wewnętrznym Spółki i nie będą udostępniane.

Zamawiający udostępnił wszelkie informacje niezbędne do przygotowania oferty przetargowej.

Pytanie nr 12

Prosimy o potwierdzenie, iż Wykonawca, który uczestniczy w postępowaniu może dla spełnienia warunków wymaganych od oferentów (pkt 3 ppkt 3.2.1) IWZ) korzystać z doświadczenia innego podmiotu, a co za tym idzie przedstawić w ofercie zobowiązanie do udostępnienia zdolności technicznej lub zawodowej innego podmiotu.

Odpowiedź na pytanie nr 12 :

Zamawiający potwierdza, że Wykonawca, który uczestniczy w postępowaniu może dla spełnienia warunków wymaganych od oferentów (pkt 3 ppkt 3.2.1) IWZ, korzystać z doświadczenia innego podmiotu.

Pytanie nr 13

Prosimy o potwierdzenie, iż możliwe jest złożenie oferty w konsorcjum.

Odpowiedź na pytanie nr 13 :

Zamawiający potwierdza, że możliwe jest złożenie oferty w Konsorcjum.

Pytanie nr 14

Prosimy o potwierdzenie, iż wykonawca może złożyć wadium w formie gwarancji bankowej.

Odpowiedź na pytanie nr 14 :

Zgodnie z IWZ pkt 6 wadium należy wnieść przelewem na podane konto. Nie ma możliwości złożenia wadium w formie gwarancji bankowej.

Pytanie nr 15

Zwracam się z wnioskiem o wyrażenie zgody na wnoszenie 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w momencie podpisania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej, a następnie gromadzenie reszty zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie potrąceń z płatności faktur częściowych, przez potrącenia należności za częściowo wykonane dostawy, usługi lub roboty budowlane.

W takim przypadku Wykonawca w dniu zawarcia umowy wnosi na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości co najmniej 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy wskazanego w tym w formie gwarancji ubezpieczeniowej.

W takim przypadku pozostała część zabezpieczenia należytego wykonania umowy będzie wnoszona przez potrącenia z należności za częściowo wykonane dostawy, usługi lub roboty budowlane w taki sposób, aby wniesienie pełnej wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w ust. 1 nastąpiło do połowy okresu, na który została zawarta Umowa. Zamawiający określi każdorazowo Wykonawcy, jaka kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy ma być potrącona.

Odpowiedź na pytanie nr 15 :

Zamawiający informuje, że obowiązują zapisy dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy przedstawione w § 14 wzoru umowy.

Pytanie nr 16

Zwracam się z wnioskiem o zmianę treści IWZ, poprzez zastosowanie zabezpieczenia należytego wykonania umowy na poziomie 3% ceny całkowitej podanej w ofercie. Mając na względzie znaczną wartość zamówienia stanowiącego przedmiot postępowania, złożenie tak znacznego zabezpieczenia, jak obecnie przewidzianego w dokumentacji przetargowej, może pozbawić możliwości ubiegania się o zamówienie podmiotom zdolnym do jego wykonania, posiadającym stosowne kwalifikacje oraz doświadczenie.

Ponadto, koszt złożenia tak znacznego zabezpieczenia stanowi znacznej wartości składnik cenotwórczy i bezpośrednio wpływa na podniesienie wartości ofert każdego z wykonawców. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany pozwoli na złożenie ofert większej ilości oferentom, zwiększyć konkurencyjność postępowania, a co za tym idzie, realnie obniżyć koszty inwestycji dla Zamawiającego.

Odpowiedź na pytanie nr 16 :

Zamawiający przeanalizował kwestie poziomu ryzyka przy realizacji przedmiotowej inwestycji i najczęściej stosowane na rynku budowlanym stawki procentowe należytego wykonania umowy. Wartość 5 % jest wartością średnią i Zamawiający nie przewiduje jej zmiany.

Pytanie nr 17

Zwracam się z wnioskiem o informację, czy w ramach udzielonej gwarancji na wykonane prace należy uwzględnić w składanej ofercie koszty serwisu instalacji i urządzeń objętych zamówieniem.

Odpowiedź na pytanie nr 17 :

Udzielona gwarancja powinna uwzględniać koszty serwisu instalacji i urządzeń objętych zamówieniem.

Pytanie nr 18

Zwracam się z wnioskiem o potwierdzenie, że Zamawiający dysponuje pełnią praw autorskich niezbędnych do realizacji pełnego zakresu prac przewidzianych w dokumentacji przetargowej. Jeżeli tak nie jest, proszę o wskazanie podmiotu, który prawami tymi dysponuje i określenie kosztów, jakie Wykonawca zobowiązany będzie ponieść, by prawa te nabyć w zakresie umożliwiającym realizację zamówienia.

Odpowiedź na pytanie nr 18 :

Potwierdzamy, że Zamawiający dysponuje pełnią praw autorskich niezbędnych do realizacji pełnego zakresu prac przewidzianych w dokumentacji przetargowej.

Pytanie nr 19

Zwracam się z wnioskiem o informację, kto zobowiązany będzie do zapewnienia nadzoru autorskiego (Zamawiający czy Wykonawca).

Odpowiedź na pytanie nr 19 :

Nadzór autorski zapewnia Zamawiający.

Pytanie nr 20

Zwracam się z wnioskiem o zmianę terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy z uwagi na realizację robót w okresie jesienno-zimowym poprzez wprowadzenie następującego zapisu:

Strony dopuszczają możliwość przedłużenia terminów wykonywania robót budowlanych ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiającego ich wykonanie z przyczyn technologicznych (np. niskie temperatury powietrza lub opady atmosferyczne). Każdorazowe wstrzymanie prac udokumentowane będzie wpisem do dziennika budowy z podaniem uzasadnienia wstrzymania prac, sporządzonym przez kierownika budowy i zaakceptowanym przez Inspektora nadzoru. Wstrzymanie prac z powyższego względu przedłuży termin wykonania robót o taką samą ilość dni roboczych, w jaką pracę musiały zostać wstrzymane z uwagi na powyższą przyczynę.

Alternatywnie, zwracam się z wnioskiem o przedłużenie terminu realizacji robót budowlanych objętych zamówieniem o 30 dni.

Odpowiedź na pytanie nr 20 :

Przewidziany termin realizacji prac wynosi 15 miesięcy, zatem ponad rok, z czego wynika, że obejmuje zarówno okres jesienno-zimowy jak i wiosenno-letni. W zakresie inwestycji jest ponadto szereg prac praktycznie niezależnych od warunków atmosferycznych.

Według Zamawiającego czas realizacji jest w pełni wystarczający na realizację zamówienia i na obecnym etapie nie istnieją przesłanki do wydłużania tego okresu.

Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzanie dodatkowych ani na przedłużenie terminu realizacji.

Pytanie nr 21

Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie możliwości wydłużenia termin realizacji umowy w sytuacji gdy wykonawca złoży kompletny wniosek o pozwolenie na użytkowanie a procedura pozyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydłuży się z przyczyn niezależnych od wykonawcy, o czas tego wydłużenia.

Odpowiedź na pytanie nr 21 :

Zamawiający informuje, że Wykonawca jest zobowiązany do takiego zaplanowania harmonogramu prac i dostaw, aby złożyć wniosek o pozwolenie na użytkowanie z odpowiednim wyprzedzeniem i uzyskać pozwolenie na użytkowanie przed upływem terminu realizacji. Ponadto należy zauważyć, że zgodnie § 2 ust. 2 wzoru umowy *Wykonawcy przysługuje prawo do wnioskowania o przedłużenie terminu zakończenia przedmiotu umowy w określonych przypadkach, w tym m.in. w wyniku działania organów administracji samorządowej lub państwowej.*

Zamawiający nie przewiduje wprowadzania dodatkowych zapisów.

Pytanie nr 22

Zwracam się z wnioskiem zmianę projektu umowy poprzez wprowadzenie limitu kar umownych, jakie mogą zostać nałożone na Wykonawcę ze wszystkich tytułów przewidzianych umową, do poziomu 10% wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy.

Dodam, że wprowadzenie limitu nie zakłóci równowagi kontraktowej stron i nie ograniczy możliwości dochodzenia odszkodowania za wyrządzone szkody na zasadach ogólnych.

Odpowiedź na pytanie nr 22 :

Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany projektu umowy poprzez wprowadzenie proponowanego zmniejszenia limitu kar umownych.

Pytanie nr 23

Zwracam się z wnioskiem o naliczanie kar umownych za dni „zwłoki”, a nie „opóźnienia”. Wprowadzenie takiej regulacji pozwoliłoby na nakładanie na Wykonawcę sankcji finansowych wyłącznie za okoliczności przez niego zawinione.

Odmienna sytuacja nie tylko narusza równowagę kontraktową ale również wpływa negatywnie na konkurencyjność postępowania oraz wartość ofert składanych przez oferentów. Faktem jest bowiem, że wraz ze wzrostem ryzyka związanego z realizacją kontaktu (a takim ryzykiem jest groźba ponoszenia kar umownych za okoliczności niezależne od Wykonawcy), rosnąć będzie wartość ofert składanych przez Wykonawców.

Odpowiedź na pytanie nr 23 :

Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany projektu umowy poprzez wprowadzenie proponowanych zapisów.

Pytanie nr 24

Zwracam się z wnioskiem o obniżenie wysokości zastrzeżonych kar umownych o 25% i ograniczenie katalogu kar umownych do następujących przypadków:

- a) Niedotrzymanie terminu realizacji przedmiotu umowy
- b) Niedotrzymanie terminu usunięcia wad i usterek w ramach gwarancji
- c) Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę.

Wnoszę zarazem o rezygnację z pozostałych postanowień nakładających na Wykonawcę obowiązek zapłaty kar umownych uzasadniając to koniecznością zachowania równowagi kontraktowej stron oraz ciążącym na Zamawiającym obowiązku zapewnienia konkurencyjności postępowania. Szeroki katalog kar umownych, których obowiązek zapłaty często aktualizuje się z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę jest istotnym czynnikiem ryzyka kontraktowego, jakie każdy Wykonawca musi oszacować i ująć w ofercie. Zwracam przy tym uwagę, że finalnie koszty związane z tym ryzykiem obciążają Zamawiającego.

W związku z powyższym, zwracam się z wnioskiem o ograniczenie liczby kar umownych do przypadków istotnych i kluczowych dla pełnej realizacji zamówienia

oraz uzależnienie ich naliczenia od wystąpienia okoliczności zawinionych przez Wykonawcę, a także rezygnację z tych kar, które nie przekładają się bezpośrednio na jakość oraz termin wykonania umowy.

Odpowiedź na pytanie nr 24 :

Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany projektu umowy poprzez wprowadzenie proponowanych zapisów.

Pytanie nr 25

Zwracam się z wnioskiem o uzupełnienie projektu umowy o następujący zapis:

Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:

- a) W wysokości 1% wynagrodzenia Wykonawcy netto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu Wykonawcy terenu budowy
- b) W wysokości 1% wynagrodzenia Wykonawcy netto za każdy dzień zwłoki w przystąpieniu do odbioru przez Zamawiającego
- c) W wysokości 10% wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

Odpowiedź na pytanie nr 25 :

Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany projektu umowy poprzez wprowadzenie proponowanych zapisów.

Pytanie nr 26

Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie zapisu wyłączającego możliwość kumulacji kar umownych - naliczania kar umownych wynikających z różnych podstaw za jedno zdarzenie.

Odpowiedź na pytanie nr 26 :

Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany projektu umowy poprzez wprowadzenie proponowanego zapisu.

Pytanie nr 27

Zwracam się z wnioskiem o uzupełnienie projektu umowy o następujące zapis:

Wykonawca może odstąpić od umowy w przypadku, gdy:

- a) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub rozwiązanie Zamawiającego
- b) Zamawiający nie przekaze placu budowy w terminie wskazanym w umowie oraz nie zrobi tego pomimo pisemnego wezwania Wykonawcy wyznaczającego dodatkowy termin na jego przekazanie.
- c) Zamawiający nie współdziała w odpowiednim zakresie w celu wykonania umowy pomimo pisemnego wezwania ze strony Wykonawcy i wyznaczenia dodatkowego terminu do współdziałania

d) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur częściowych mimo dodatkowego wezwania w terminie 14 dni od upływu terminy na zapłatę faktur, określonego w niniejszej umowie.

Odpowiedź na pytanie nr 27 :

Zamawiający nie wyraża zgody na uzupełnienie projektu umowy poprzez wprowadzenie proponowanych zapisów.

Pytanie nr 28

Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie do projektu umowy waloryzacji wynagrodzenia opartego na wskaźnikach inflacji konsumenckiej publikowanych przez GUS.

Powyższą prośbę uzasadniamy stosunkowo długim okresem realizacji kontraktu i nieuchronnym ryzykiem wzrostu kosztów realizacji zamówienia. W przypadku braku takiego rozwiązania, oferenci zmuszeni będą uwzględnić w cenie założenia dotyczące wzrostu poziomu cen, co prawdopodobnie ostatecznie wpłynie na zaoferowanie ceny wyższej, niż wynikałoby to z waloryzacji opartej o wskaźniki GUS.

Odpowiedź na pytanie nr 28 :

Zdaniem Zamawiającego okres realizacji kontraktu, w szczególności zakup kluczowych materiałów i urządzeń niezbędnych do realizacji przedmiotowej inwestycji, zamyka się w okresie około roku, co nie uzasadnia znacznego prawdopodobieństwa wystąpienia nadmiernego wzrostu kosztów realizacji zamówienia.

W związku z powyższym Zamawiający nie przewiduje wprowadzenia do projektu umowy waloryzacji wynagrodzenia.

Pytanie nr 29

Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie możliwości zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku niezależnego od Wykonawcy wzrostu kosztów realizacji zamówienia, który wystąpił w okresie jego realizacji. Powyższy mechanizm obejmować powinien, w szczególności, wzrost poziomu minimalnego wynagrodzenia oraz wzrostu obciążeń o charakterze publiczno-prawnym.

Odpowiedź na pytanie nr 29 :

Zgodnie z odpowiedzią na poprzednie pytanie, Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie proponowanego mechanizmu.

Pytanie nr 30

Zwracam się z wnioskiem o zmianę projektu umowy w ten sposób, aby zapłata wynagrodzenia należnego wykonawcy za roboty budowlane następowała etapami na podstawie faktur częściowych (miesięcznych). Wystawianych w oparciu o protokół rzeczowo-finansowym dokumentujący poziom zaawansowania prac w danym okresie

rozliczeniowym (miesiącu). Dokument powinien być podpisany przez przedstawicieli obu stron.

Zmiana ta jest spowodowana znaczącymi kosztami finansowymi, które musiałby ponieść Wykonawca w celu realizacji zamówienia, a w konsekwencji obciążyć nimi Zamawiającego (poprzez ich uwzględnienie w ofercie).

Odpowiedź na pytanie nr 30 :

Zamawiający dopuszcza płatność wynagrodzenia nie częściej niż raz w miesiącu na podstawie protokołu częściowego odbioru prac. Nie ma zatem potrzeby wprowadzania do wzoru umowy dodatkowych zapisów.

Pytanie nr 31

Zwracam się z wnioskiem o wydłużenie terminu składania ofert o 14 dni. Powyższe spowodowane jest szerokim zakresem zamówienia z jednej strony, oraz chęcią złożenia konkurencyjnej i należyte oszacowanej oferty.

Wyznaczenie właściwych granic czasowych na przygotowanie oferty leży przede wszystkim w interesie Zamawiającego, ponieważ zapewnia możliwość rzetelnego oszacowania wszystkich elementów cenotwórczych i pozwala na przewidzenie lub wręcz zminimalizowanie wielu ryzyk związanych z realizacją zadania.

Odpowiedź na pytanie nr 31 :

Zamawiający wydłużył termin składania ofert o 3 dni, tj. do dnia 29.10.2020 r. do godziny 14.00. Łączny czas na przygotowanie oferty wynosi teraz 3 tygodnie, co jest zdaniem Zamawiającego, wystarczające do przygotowania rzetelnej oferty.

Pytanie nr 32

Zwracam się z wnioskiem o zmianę terminu usunięcia wad i usterek poprzez uwzględnienie dodatkowej klauzuli, że termin nie może być krótszy, niż „technologicznie możliwy”. Brak takiego wskazania prowadzić może do kurialnych sytuacji, w których Wykonawca w wyznaczonych umową ramach czasowych nie jest w stanie usunąć powstałych wad w sposób prawidłowy, przez co będzie, siłą rzeczy, zmuszony będzie to naruszenia umowy – wykonania napraw w sposób wadliwy lub zapłaty zastrzeżonych przez Zamawiającego kar umownych. Brak powyższego zapisu w sposób jaskrawy zaburza równowagę kontraktową stron.

Odpowiedź na pytanie nr 32 :

Zamawiający uznaje proponowany zapis za zasadny. Proponowana klauzula zostanie wprowadzona do umowy.

Pytanie nr 33

Zwracam się z wnioskiem o potwierdzenie, że Zamawiający dysponuje wszelkimi wymaganymi prawem aktualnymi ostatecznymi decyzjami administracyjnymi oraz

uzgodnieniami potrzebami do wykonania zamówienia, które zachowują ważność na okres wykonania inwestycji, a skutki ewentualnych braków w tym zakresie nie obciążają Wykonawcy.

Odpowiedź na pytanie nr 33 :

Zamawiający potwierdza, że dysponuje wszelkimi wymaganymi prawem aktualnymi ostatecznymi decyzjami administracyjnymi oraz uzgodnieniami potrzebami do wykonania zamówienia, które zachowują ważność na okres wykonania inwestycji, a w przypadku ewentualnych braków skutki w tym zakresie nie obciążają Wykonawcy.

Dyrektor
Departament Przygotowania Usług


Łukasz Skawiński