

Opole, dnia 14.10.2021

WSZYSCY WYKONAWCY

Dotyczy:

Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na realizację zadania pn. „**Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami – Opole, ul. Prószkowska**”

W związku z zapytaniem, jakie wpłynęło w sprawie zamówienia publicznego sygn. ZP-I/2021 w trybie art. 135 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11.09.2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r.) Zamawiający udziela odpowiedzi na zadane pytanie przez Wykonawcę.

Treść niniejszego wyjaśnienia, bez ujawniania źródła zapytania, zamieszcza się na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

Odpowiedź na pytanie z dn. 08.10.2021

Pytanie 1

W rozdziale IV, pkt 15 i 16 Zamawiający stawia następujący wymóg:

15. Wykonawca zobowiązany jest przedstawić opis oferowanych urządzeń wyposażenia mieszkań, którymi są:

- a) Mierniki ciepła, z możliwością mierzenia zużycia wody – wymagane posiadanie systemu zdalnego odczytu danych, z możliwością przekazania rozliczeń poszczególnych mieszkań do dostawców mediów,
- b) Zestawy wideo domofonowe, cyfrowe, wykonane ze stali nierdzewnej, możliwość otwierania drzwi za pomocą kodu i chipa
- c) Kuchenki elektryczne, wolnostojące.

Do opisu należy dołączyć prospekty producentów zawierające dane techniczne.

16. Wykonawca w ofercie uwzględni montaż dwóch zewnętrznych stacji szybkiego ładowania samochodów elektrycznych umieszczonych na miejscach postojowych na parkingach o mocy nie mniejszej jak 44 kW oraz przedstawi prospekty producentów dotyczące danych technicznych urządzeń.

Prosimy o potwierdzenie, że opis oferowanych urządzeń oraz prospekty producentów przedstawia Zamawiającemu na etapie wykonywania prac budowlanych Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza i nie należy załączać ich do oferty.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie nr 1 informujemy, iż opis oferowanych urządzeń oraz prospekty producentów, o których mowa w rozdziale IV pkt 15 i 16 SWZ Wykonawca winien przedstawić Zamawiającemu na etapie wykonywania prac budowlanych.

Pytanie 2

Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający nie wymaga załączenia do oferty kosztorysów ofertowych.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie nr 2 informujemy, że Zamawiający nie wymaga załączenia do oferty kosztorysów ofertowych.

Pytanie 3

Prosimy o podanie kwoty, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację przedmiotu zamówienia.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że Zamawiający zgodnie z brzmieniem art. 222 ust. 4 Pzp, poda kwotę, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację przedmiotu zamówienia, bezpośrednio przed otwarciem ofert.

Pytanie 4

Prosimy o doprecyzowanie, jaki jest oczekiwany przez Zamawiającego okres rękojmi.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że Zamawiający oczekuje udzielenia 60 miesięcznego okresu rękojmi liczonego od daty podpisania Protokołu Końcowego Odbioru Przedmiotu Umowy.

Omyłkowo okres oczekiwanej rękojmi nie została wpisany do wzoru istotnych postanowień umowy. Ze względu na powyższe Zamawiający koryguje zapisy wzoru istotnych postanowień umowy w zakresie:

- § 1 pkt 39 i 40, nadając im nowe, następujące brzmienie:

„39) Okres Gwarancji – okres wynikający z deklaracji Wykonawcy zawartej w Formularzu oferty stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy, liczony od daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy;

40) Okres Rękojmi – okres ustalony w Umowie, liczony od daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy;,”

- § 12 ust. 1 zdanie 2 nadając mu nowe, następujące brzmienie: Termin gwarancji na Roboty biegnie od dnia podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy bez zastrzeżeń”.

- § 12 ust. 7 nadając mu nowe, następujące brzmienie: „Wykonawca udziela na wykonany przedmiot zamówienia 60 miesięcznej rękojmi licząc od dnia Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy.”.

Pytanie 5

Ad. wzoru umowy, §20 ust. 1 pkt. 3) i 4) – uważamy, że kara jaką zapłaci Zamawiającemu wykonawca w przypadku odstąpienia od realizacji zamówienia ustalona przez Zamawiającego na poziomie 30% wartości wynagrodzenia brutto jest znacznie wygórowana. Prosimy o jej obniżenie do poziomu 10%.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że w ocenie Zamawiającego ustalony poziom kary umownej w § 20 ust. 1 pkt 3 i 4 umowy nie jest wygórowany. Niewykonanie umowy przez Wykonawcę spowodowałoby istotną szkodę w mieniu Zamawiającego oraz naruszyłoby interes publiczny, to też zasadne jest wprowadzenie przedmiotowego zabezpieczenia umownego, które z jednej strony zapewnia należyte odszkodowanie, a z drugiej strony ma znaczenie prewencyjne. Ponowna analiza przedmiotowej kwestii, skłoniła jednak Zamawiającego do obniżenia kary umownej wskazanej w § 20 ust. 1 pkt 3 i 4 umowy ze wskazanych 30% do 20% wartości wynagrodzenia określonego w § 15 ust. 2 Umowy. Ustalona kara umowna na poziomie 20% wartości wynagrodzenia Wykonawcy w należyty sposób zagwarantuje

odpowiednie odszkodowanie oraz nie straci waloru prewencyjnego.

Pytanie 6

Ad wzoru umowy, §20: odwołując się do ogólnej zasady równości stron umowy wnosimy o wprowadzenie zapisów odnośnie kary, jaką zapłaci Zamawiający Wykonawcy w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości równej karze określonej dla Wykonawcy.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że Zamawiający uwzględni wniosek w tym zakresie i tym samym zmienia zapisy wzoru istotnych postanowień umowy dodając w § 20 po ust. 1, ust 1a o następującym brzmieniu: „1a. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia przez Zamawiającego od realizacji zamówienia z przyczyn niezależnych od Wykonawcy – w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 15 ust. 2 Umowy, z wyłączeniem odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn wskazanych w §24 ust. 4 i 5 umowy.”.

Pytanie 7

W związku z faktem, iż Zamawiający w §20 pkt. 1 wzoru umowy przewidział bardzo szeroki katalog sankcji w postaci kar umownych, do naliczenia których uprawniony będzie Zamawiający, w przypadku zaistnienia wielu zdarzeń, prosimy o obniżenie górnego limitu kar umownych nieprzekraczającego łącznie 10% wartości wynagrodzenia umownego. Pragniemy wskazać, iż w przypadku ustanowienia takiego limitu na poziomie aż 50% wartości wynagrodzenia brutto oraz w przypadku zaistnienia zdarzeń dających podstawę do naliczenia kar umownych, w przypadku gdy naliczona kara umowna będzie rażąco wygórowana lub nieproporcjonalna do stopnia zawinienia Wykonawcy, Wykonawcy przysługiwać będzie prawo żądania miarkowania kary / kar umownych. Miarkowanie kary umownej jest bowiem dopuszczalne, gdy jest ona rażąco wygórowana w stosunku do stopnia naruszenia interesu wierzyciela. Przyjęta formuła pozwala na obniżenie kary umownej wówczas, gdy jest to uzasadnione okolicznościami leżącymi m.in. po stronie wierzyciela.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że rolą sądu jest ocena kwestii tego, czy kara umowna jest, czy też nie rażąco wygórowana i jaka powinna być jej odpowiednia wysokość. Oceny tej sąd dokonuje według okoliczności danego przypadku. Mają powyższe na uwadze twierdzenie, iż łączna ilość kar na poziomie 50% wartości przedmiotu umowy może być uznana za rażąco wygórowaną, jest twierdzeniem przedwczesnym i nieuzasadnionym. Okoliczności danego przypadku mogą wskazać także, iż przyjęty poziom kar nie zagwarantował pełnego pokrycia szkód wyrządzonych niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Wykonawcę. W konsekwencji jednak obniżenia przez Zamawiającego wysokości kar umownych wskazanych w § 20 ust. 1 pkt 3 i 4 umowy, skłoniło Zamawiającego do adekwatnego obniżenia wysokości maksymalnej wysokości kar możliwych do dochodzenia łącznie od Wykonawcy z 50% do 40% wynagrodzenia brutto określonego w § 15 ust. 2 Umowy.

Pytanie 8

Prosimy o uzasadnienie przyjęcia wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy na poziomie maksymalnym dopuszczonym w art. 452 ust 3 ustawy pzp (Dz.U. z 2019 r., poz. 2019 z późn. zmianami).

Jednocześnie zwracamy się z prośbą o obniżenie wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w §23 wzoru umowy, z 10 % wynagrodzenia brutto do 5% wynagrodzenia brutto. Żądanie

tak wysokiego zabezpieczenia należytego wykonania umowy
– maksymalnego dopuszczanego zapisami ustawy pzp, w połączeniu z długim okresem gwarancji wpływa istotnie na wzrost kosztów realizacji kontraktu, co znajdzie odzwierciedlenie w cenach złożonych ofert.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że Zamawiający uwzględni wniosek w tym zakresie i tym samym zmienia zapisy SWZ i wzoru istotnych postanowień umowy w ten sposób, iż żąda wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy.

Pytanie 9

Prosimy o zawarcie we wzorze umowy zapisów dot. możliwości zmiany wynagrodzenia należnego wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, o których mowa w art. 439 ustawy pzp (Dz.U. z 2019 r., poz. 2019 z późn. zmianami).

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że Zamawiający dokonuje zmiany wzoru istotnych postanowień umowy dodając w § 15 umowy po ustępie 16, ustępy 17 – 24 o następującym brzmieniu:

„17. Zamawiający przewiduje dokonanie zmiany wysokości należnego Wykonawcy wynagrodzenia, o którym mowa w § 15 ust. 2 umowy, w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia w sytuacji gdy poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, o których mowa wyżej, wzrośnie lub spadnie o co najmniej 5%. Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia ustala się na 180 dni licząc od dnia zawarcia umowy, a w przypadku zawarcia umowy po upływie 180 dni od dnia upływu terminu składania ofert, od dnia otwarcia ofert.

18. Punktem odniesienia dla zmiany o której mowa w ust. 17, będą średnie krajowe ceny materiałów budowlanych określone w zeszycie IMB, IMI, IME (informacji o cenach materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych wydawnictwa Sekocenbud) za kwartał, w którym Wykonawca lub Zamawiający złożył wniosek o zmianę wysokości wynagrodzenia w odniesieniu do:

- 1) średnich krajowych cen materiałów budowlanych określonych w zeszycie IMB, IMI i IME za kwartał, w którym zawarto umowę;
- 2) średnich krajowych cen materiałów budowlanych określonych w zeszycie IMB, IMI i IME za kwartał, w którym nastąpiło otwarcie ofert – w przypadku zawarcia umowy po upływie 180 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

Materiałami referencyjnymi będą wymienione poniżej materiały:

- surowce mineralne, kruszywa oraz materiały i elementy kamienne,
- materiały wiążące oraz wapienne i gipsowe,
- materiały drzewne tarte, półfabrykaty oraz płyty i sklejki,
- osprzęt oświetleniowy, klosze, wysięgniki,
- słupy, szczudła, maszty, fundamenty i kanały kablowe.

19. Strona wnioskująca o zmianę wynagrodzenia z przyczyn wskazanych w ust. 17 zobowiązana jest uzasadnić swój wniosek, przedstawiając stosowane dokumenty potwierdzające wzrost lub spadek średnich krajowych cen materiałów oraz ich wpływu na koszt wykonania zamówienia.

20. W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w ust. 17, wynagrodzenie brutto Wykonawcy

może ulec podwyższeniu lub obniżeniu o wartość wzrostu lub spadku średnich krajowych cen materiałów budowlanych referencyjnych określonych w ust. 18.

21. Zmiana wynagrodzenia, o której mowa w ust. 1, dopuszczalna będzie jednorazowo w całym okresie realizacji przedmiotu umowy. Strona uprawniona będzie złożyć wniosek o zmianę wynagrodzenia nie później niż przed upływem dwóch miesięcy od wskazanego w § 3 terminu wykonania przedmiotu umowy.

22. Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką Zamawiający dopuszcza na podstawie ust. 17, nie może przekroczyć łącznie 5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy w całym okresie trwania umowy.

23. Zmiana wynagrodzenia wejdzie w życie z dniem podpisania aneksu do umowy.

8. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust. 17 – 23, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) przedmiotem umowy są roboty budowlane lub usługi;
- 2) okres obowiązywania umowy przekracza 12 miesięcy.

Pytanie 10

Prosimy o wykreślenie pkt. 4 w załączniku nr 10 do SWZ „Wykaz osób” – brak wymogu w SWZ w zakresie dysponowania koordynatorem ds. zieleni.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, że w załączniku nr 10 do SWZ „Wykaz osób” został skorygowany – usunięto pkt 4.

Pytanie 11

Ad. zał. nr 1.1 do SWZ: ze względu na zakaz wprowadzania zmian w zestawieniu kosztów zadania, jak również dodawania nowych pozycji, prosimy o wskazanie, w której pozycji tabeli należy uwzględnić roboty zewnętrzne branży elektrycznej.

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie informujemy, iż załączamy poprawiony załącznik nr 1.1 do SWZ zawierający wprowadzone zmiany uwzględniające min. roboty zewnętrzne branży elektrycznej.

Pytanie 12

Ad. zał. nr 1.1 do SWZ: zwracamy się z prośbą o określenie stawki podatku VAT dla pozycji: ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE (w tym np. wyburzenia, wycinka drzew).

Odpowiedź

W odpowiedzi na pytanie nr 12 informujemy, że zgodnie z treścią art. 225 ust. 2 pkt 4) Pzp to na Wykonawcy ciąży obowiązek wskazania w ofercie stawki podatku od towarów i usług, która zgodnie z wiedzą Wykonawcy, będzie miała zastosowanie.



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

45-867 Opole, ul. Hallera 9a · tel: 77 404-06-40
