

Poznań, 24.11.2021 r.

PTBS/NZ/.....4774...../42/11/2021

Dotyczy: Postępowania przetargowego ZP-11/PN/2021 pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w Poznaniu na polu inwestycyjnym 6MW wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie”

Zamawiający informuje, że w dniu 17 i 18.11.2021 r. Wykonawcy zwrócili się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Działając na podstawie art. 135 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.) Zamawiający Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. poniżej przekazuje treść pytań Wykonawców i odpowiedzi Zamawiającego.

Pytanie nr 28

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, zgodnie z art. 452 ust. 4-6 ustawy Prawo zamówień publicznych przez potrącenia należności za częściowo wykonane dostawy, usługi lub roboty budowlane.

W takim przypadku Wykonawca zgodnie z art. 452 ust. 5 ustawy Prawo zamówień publicznych w dniu zawarcia umowy wnosi na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości co najmniej 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy wskazanego w ust. 1 w formach dopuszczonych treścią art. 450 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, 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 nr 28

Zamawiający potwierdza, albowiem zgoda wynika z zapisów rozdz. XVI SWZ oraz § 11 Wzoru Umowy.

Pytanie nr 29

Zwracam się z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej - podanie kwoty, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na wykonanie niniejszego zadania.

Zwracam przy tym uwagę na fakt, że termin określony w art. 222 ust. 4 ustawy – Prawo Zamówień Publicznych jest terminem ostatecznym, kiedy Zamawiający zobowiązany jest do określenia tej kwoty, nie ma jednak żadnych przeszkód prawnych, by Zamawiający uczynił to wcześniej (np. w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub w odpowiedzi na pytanie wykonawców). Powyższe pozwoli na zwiększenie transparentności prowadzonego postępowania oraz na skrócenie czasu jego trwania, ponieważ Wykonawcy planujący złożenie ofert wyższych nie przystąpią do ofertowania, dzięki czemu

Zamawiający będzie mógł ograniczyć do minimum czasochłonność związaną z oceną wszystkich złożonych ofert.

Odpowiedź nr 29

Kwota jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację inwestycji zostanie podana w dniu otwarcia ofert.

Pytanie nr 30

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, konserwację oraz wymianę materiałów eksploatacyjnych.

Odpowiedź nr 30

Zgodnie z Zał. Nr 6 do SWZ ust. 1 pkt 1.11:

„...Koszt serwisu i konserwacji w/w urządzeń jest poza zakresem oferty.”

Pytanie nr 31

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 nr 31

Zamawiający dysponuje pełnymi majątkowymi prawami autorskimi do dokumentacji projektowej.

Pytanie nr 32

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 nr 32

Jak w SWZ.

Pytanie nr 33

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 nr 33

Jak w SWZ.

Pytanie nr 34

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.

Zwracam uwagę, że Zamawiający, który kształtuje ramy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, nie może kreować zapisów umowy jedynie zgodnie ze swoim wyobrażeniem, ponieważ narusza w ten sposób równowagę kontraktową. Nie jest uprawnione obarczanie wykonawcy niewspółmiernie wysokim ryzykiem, jakie wiąże się z realizacją zamówienia wobec ryzyka, które obciąża zamawiającego. Wprowadzenie limitu pozwoli zagwarantować równowagi kontraktowej stron i nie ograniczy możliwości dochodzenia odszkodowania za wyrządzone szkody na zasadach ogólnych.

Zwracam uwagę, że brak ograniczenia w wysokości naliczanych kar umownych jest sprzeczny z orzecznictwem Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 22 października 2015 r. (sygn. akt IV CSK 687/14) Sąd Najwyższy wskazał, że „nie określenie w umowie końcowego terminu naliczania kar umownych ani ich kwoty maksymalnej, prowadzi do obciążenia zobowiązanego tym świadczeniem w nieokreślonym czasie, a więc w istocie tworzy zobowiązanie wieczne, niekończące się. Takie ukształtowanie zobowiązania zapłaty kary umownej, nie spełnia należącego do jego istoty wynikającego z art. 483 § 1 k.c. wymagania określenia sumy pieniężnej podlegającej zapłacie w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania niepieniężnego. Wymóg ten jest spełniony, gdy strony z góry określają wysokość kary umownej, albo gdy w treści umowy wskazują podstawy do definitywnego określenia jej wysokości”.

W związku z powyższym, wnoszę o wprowadzenie limitu, do którego naliczane będą kary umowne, na poziomie 10% wartości wynagrodzenia Wykonawcy.

Odpowiedź nr 34

Jak w SWZ. Zamawiający wyjaśnia, że górna granica kar umownych jest określona w § 12 ust. 6 Wzoru Umowy

Pytanie nr 35

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

- a) Nietrzymanie terminu realizacji przedmiotu umowy
- b) Nietrzymanie 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 ciężącym 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.

Zwracam przy tym uwagę, że Zamawiający, który kształtuje ramy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, nie może kreować zapisów umowy jedynie zgodnie ze swoim wyobrażeniem, ponieważ narusza w ten sposób równowagę kontraktową. Nie jest uprawnione obarczanie wykonawcy niewspółmiernie wysokim ryzykiem, jakie wiąże się z realizacją zamówienia wobec ryzyka, które obciąża zamawiającego.

Odpowiedź nr 35

Jak w SWZ.

Pytanie nr 36

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 nr 36

Jak w SWZ. Zamawiający nie zmienia zapisów Wzoru Umowy, dotyczących kar umownych.

Pytanie nr 37

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

Odpowiedź nr 37

Zamawiający nie wyraża zgody.

Pytanie nr 38

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

Wykonawca może odstąpić od umowy w przypadku, gdy:

- a) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub rozwiązanie Zamawiającego
- b) Zamawiający nie przekaże 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 nr 38

Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany w zakresie podpunktów b) i c). Zostaje uwzględniony wniosek dotyczący podpunktu a) w konsekwencji czego § 18 ust. 3 Wzoru Umowy przyjmuje treść:

Wykonawca może odstąpić od Umowy w razie, gdy Zamawiający opóźnia się z zapłatą za co najmniej dwie płatności następujące po sobie za odebrane bez zastrzeżeń częściowe Roboty lub ich elementy o co najmniej o 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni w stosunku do każdej z tych faktur oraz gdy zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub rozwiązanie Zamawiającego.

Odnosząc się do podpunktu d), Zamawiający wyjaśnia, że w zakresie nieterminowego regulowania należnych płatności, Wzór Umowy przewiduje w § 18 ust. 3, możliwość odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę.

Pytanie nr 39

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

Odpowiedź nr 39

Zamawiający nie zmienia zasad waloryzacji kontraktu opisanych w § 15 Wzoru Umowy.

Pytanie nr 40

Zwracam się z wnioskiem o wydłużenie terminu składania ofert o 20 dni. Powyższe spowodowane jest szerokim zakresem zamówienia z jednej strony, oraz chęcią złożenia konkurencyjnej i należyście 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 nr 40

Zamawiający nie przychyła się do wniosku Wykonawcy.

Pytanie nr 41

Zwracam się z wnioskiem o usunięcie z projektu umowy zapisów sugerujących, że Wykonawca zapoznał się z dokumentacją projektową i nie wnosi żadnych uwag do dokumentacji i warunków realizacji zamówienia.

Zwracam uwagę na fakt, że to obowiązkiem Zamawiającego jest opisać prawidłowo przedmiot zamówienia, zatem na tym etapie ocena udostępnionej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej nie jest obowiązkiem wykonawcy. Formułowanie oczekiwań i wymogów, by wykonawca w stosunkowo krótkim czasie pomiędzy ogłoszeniem konkursu a złożeniem oferty czy podpisaniem umowy, weryfikował szczegółowo dokumentację projektową jest oczekiwaniem ponadnormatywnym i nie jest nie zgodne z ustawą PZP i orzecznictwem KIO w tym zakresie. Na potwierdzenie powyższego przywołać można między innymi wyrok KIO z 2 listopada 2009 r., sygn. akt: KIO/UZP 1485/09: „Ewentualne złożenie oświadczenia na etapie postępowania przetargowego i podpisania umowy o prawidłowości i kompletności dokumentacji projektowej nie oznacza, że obowiązek weryfikacji dokumentacji przy składaniu tego oświadczenia nakłada na Wykonawcę obowiązek merytorycznej kontroli przyjętych w projekcie założeń i obliczeń” lub wyrok KIO z

9 października 2008 r. sygn. akt: KIO/UZP 1021/08: „Za sposób sporządzenia specyfikacji, w tym również dokumentacji projektowej odpowiada Zamawiający”.

W związku z powyższym, proszę o usunięcie z dokumentacji przetargowej zapisów nakładających na Wykonawcę dodatkowe obowiązki, które są bezskuteczne jako sprzeczne z naturą prowadzonego postępowania.

Odpowiedź nr 41

Zamawiający nie przychyliła się do wniosku Wykonawcy. Zamawiający informuje, że kwestie związane z zapytaniem zostały określone w § 2 ust. 7 Wzoru Umowy.

Pytanie nr 42

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 nr 42

Zamawiający nie potwierdza powyższego. Zamawiający dysponuje decyzjami oraz uzgodnieniami które udostępni jako załączniki do SWZ

Pytanie nr 43

Czy w budynku planowana jest budowa lokali użytkowych?

Odpowiedź nr 43

Tak, zgodnie z dokumentacją projektową.

Pytanie nr 44

Zwracamy się z wnioskiem o wprowadzenie do umowy postanowień dotyczących możliwości wprowadzania zmian do umowy, w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 15r ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374).

Zwracamy uwagę, iż postanowienie takie będzie zgodnie z art. 15 r ww. ustawy, a ponadto, uwzględnić będzie występujące aktualnie ograniczenia i utrudnienia związane z COVID-19.

Odpowiedź nr 44

Zamawiający nie wyraża zgody. W przypadku wystąpienia okoliczności o której mowa w art. 15r ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, wprowadzenie zmiany do umowy będzie możliwe na mocy przedmiotowej ustawy.

Pytanie nr 45

Zwracamy się z wnioskiem o wykreślenie w umowie postanowień przewidujących możliwość potrącania kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia lub z innych jego wierzytelności.

Zwracamy uwagę, iż postanowienia takie pozostają sprzeczne z art. 15r1 ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374).

Odpowiedź nr 45

Zamawiający nie wyraża zgody. Zamawiający zna ograniczenia wynikające z art. 15r1 ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, niemniej jednak ograniczenia te są przewidziane na ściśle określonych warunkach a umowa o roboty budowlane może być realizowana również po ustaniu stanu zagrożenia epidemiologicznego lub epidemii.

Pytanie nr 46

Zwracamy się z wnioskiem o wykreślenie w umowie postanowień przewidujących możliwość dochodzenia przez Zamawiającego zaspokojenia z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Zwracamy uwagę, iż postanowienia takie pozostają sprzeczne z art. 15r1 ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374).

Odpowiedź nr 46

Jak dla pytania nr 50.

Pytanie nr 47

Prosimy o udostępnienie przedmiarów robót?

Odpowiedź nr 47

Zamawiający nie udostępnia przedmiarów. Zakres robót należy wycenić na podstawie załączonych dokumentów uwzględniając ich ważność zgodnie z paragrafem 1 ust. 3 projektu umowy.

Pytanie nr 48

Dot.: Decyzja PnB 6MW. Prosimy o informację czy Decyzja o Pozwoleniu na Budowę z dnia 26 marca 2018 r. oraz Decyzja o Zmianie Pozwolenia na Budowę z dnia 11 sierpnia 2018 r., załączone do dokumentów przetargowych są ważne.

Odpowiedź nr 48

Zamawiający informuje, że ww. decyzje są ważne.

Pytanie nr 49

Dot.: Pozwolenie na wycinkę Prosimy o potwierdzenie, że wszystkie drzewa objęte pozwoleniem na wycinkę dołączonym do dokumentów przetargowych zostały już usunięte.

Odpowiedź nr 49

Zamawiający informuje, że wszystkie drzewa objęte pozwoleniem na wycinkę dołączonym do dokumentów przetargowych zostały już usunięte.

Pytanie nr 50

Dot.: PW Prosimy o informację czy okładzinę elewacyjną imitującą drewno oraz imitującą cegły należy wykonać jako odcisk na tynku, na izolacji termicznej.

Odpowiedź nr 50

Okładzinę imitującą drewno należy wykonać jako odcisk w masie na powierzchni elewacji, okładzinę imitującą cegły należy wykonać z barwionej masy poprzez nakładanie przez szablon.

Pytanie nr 51

Dot.: PW Prosimy o informację czy w zakresie przetargu są zabudowy meblowe.

Odpowiedź nr 51

Zamawiający nie przewiduje wykonywania zabudowy meblowej w lokalach mieszkalnych i usługowych.

Pytanie nr 52

Dot.: PW Prosimy o informację czy w zakresie przetargu jest dostawa mebli.

Odpowiedź nr 52

Zakres nie obejmuje dostawy mebli

Pytanie nr 53

Dot.: PW Prosimy o potwierdzenie czy w zakresie wyposażenia należy dostarczyć jedynie elementy opisane w dokumencie „6MW_zestawienie_wyposażenia_wykonawczy” znajdującym się w projekcie wykonawczym.

Odpowiedź nr 53

Zamawiający nie potwierdza powyższego. Część wyposażenia, jakie należy dostarczyć, znajduje się w pozostałych dokumentach przetargu.

Pytanie nr 54

Prosimy o informację czy Zamawiający wyraża zgodę na zastosowanie izolacji z EPS100 na dachach (przekrój D1), zamiast izolacji ze styroduru. Zastosowanie styroduru znacząco zwiększa koszt wykonania prac, a nie ma uzasadnienia technicznego, (izolacja termiczna znajduje się pod izolacją przeciwwodną i nie podlega bezpośredniemu oddziaływaniu wody);

Odpowiedź nr 54

Zamawiający wyraża zgodę - zgodnie z pkt 1.6 Załącznika nr 6 do SWZ.

Pytanie nr 55

Prosimy o informację czy Zamawiający wyraża zgodę na zastosowanie warstw spadkowych na dachach (przekrój D1) z klinów styropianowych, zamiast keramzytobetonu, rozwiązania technicznie są równoważne, przy czym technologia wykonania klinów styropianowych jest łatwiejsza i tańsza;

Odpowiedź nr 55

Zamawiający wyraża zgodę.

Pytanie nr 56

Prosimy o informację czy Zamawiający wyraża zgodę na wykonanie obróbek blacharskich attyk i kominów z blachy ocynkowanej;

Odpowiedź nr 56

Zamawiający nie wyraża zgody. Wszystkie obróbki należy wykonać z blachy tytan-cynk.

Pytanie nr 57

W przekroju warstw SA (ściana attykowa), od strony wewnętrznej na dwóch warstwach papy, przewidziano tynk na siatce. Prosimy o potwierdzenie, iż tynk nie podlega realizacji, co jest zgodne z detalem;

Odpowiedź nr 57

Prace należy wykonać zgodnie z detalem.

Pytanie nr 58

Zgodnie z opisem technicznym tynki pomieszczeń technicznych, węzła ciepłego, przyłącza wody, mają być szpachlowane, prosimy o potwierdzenie czy takie wykończenie jest konieczne w tych pomieszczeniach;

Odpowiedź nr 58

Zamawiający nie wymaga wykonywania gładzi w pomieszczeniach technicznych, zgodnie z pkt 7. Załącznika nr 8 do SWZ.

Pytanie nr 59

Zgodnie z dokumentacją techniczną, strop nad garażem ma być docieplony wełną z wykończeniem tynkiem na siatce, prosimy o informację czy Zamawiający akceptuje wykończenie lameli z wełny mineralnej fazowanej poprzez malowanie natryskowe (rozwiązanie systemowe);

Odpowiedź nr 59

Zamawiający akceptuje proponowane rozwiązanie systemowe, pod warunkiem spełnienia wymaganych parametrów izolacyjnych.

Pytanie nr 60

Prosimy o potwierdzenie, czy Zamawiający wymaga stosowania cokolików zlicowanych z tynkiem w pomieszczeniach technicznych i mieszkaniach;

Odpowiedź nr 60

Zamawiający nie wymaga stosowania cokolików zlicowanych, zgodnie z pkt 1.17 Załącznika nr 6 do SWZ

Pytanie nr 61

Zgodnie z przekrojami grubość jastrychów wynosi 5 cm, zgodnie z opisem 6 cm, prosimy o wskazanie właściwej grubości;

Odpowiedź nr 61

Jastrychy należy wykonać zgodnie z opisem technicznym.

Pytanie nr 62

Prosimy o informację czy zamawiający dopuszcza zbrojenie posadzek cementowych zbrojeniem rozproszonym (bez siatki stalowej);

Odpowiedź nr 62

Zamawiający nie dopuszcza proponowanego rozwiązania. Posadzki cementowe należy zbroić siatką stalową.

Pytanie nr 63

Prosimy o wyjaśnienia z czego wynika opis przekroju Psch, wskazujący na wykończenie biegów schodowych tynkiem (do drugiego biegu nad gruntem);

Odpowiedź nr 63

Zamawiający wymaga estetycznego wykończenia biegów schodowych w części mieszkalnej klatek schodowych.

Pytanie nr 64

Prosimy o podanie numeru PKOB planowanej inwestycji.

Odpowiedź nr 64

Zamawiający nie udzieli odpowiedzi ponieważ pytanie nie dotyczy treści SWZ.

Pytanie nr 65

Prosimy o informację jakim VAT-em objęty jest przedmiot zamówienia.

Odpowiedź nr 65

Zasadniczo podstawową stawką podatku VAT, obecnie obowiązującą, jest stawka w wysokości 23%. Ustawodawca przewidział jednak możliwość skorzystania przy niektórych usługach budowlanych oraz budowlano-remontowych z preferencyjnej stawki podatku VAT w wysokości 8%.

Zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o VAT preferencyjną stawkę podatku VAT stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Zgodnie z przepisem art. 41 ust. 12a ustawy o VAT stawka 7% (obecnie 8%) nie dotyczy lokali użytkowych.

Odnosząc się do kwestii związanych z pojęciem społecznego budownictwa mieszkaniowego, zostało ono wyjaśnione w art. 41 ust. 12a ustawy o VAT. Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym należy rozumieć obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych.

Preferencyjnej stawki podatku nie stosuje się dla infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a więc również do budowy przyłączy m.in. wodociągowego, sanitarnego, deszczowego, ciepłego, gazowego, realizowanej kompleksowo wraz z budową budynku mieszkalnego, zaliczanego do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Warto w tym miejscu pamiętać, że do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym nie można zaliczyć:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m²;
- 2) lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m².

Zgodnie z art. 106 b) oraz 106 e) ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. w sprawie podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021r poz. 685 ze zm.) podatnicy, o których mowa w art. 15, są obowiązani wystawić fakturę stwierdzającą w szczególności dokonanie sprzedaży, datę dokonania sprzedaży, cenę jednostkową bez podatku, podstawę opodatkowania, stawkę i kwotę podatku, kwotę należności oraz dane dotyczące podatnika i nabywcy. W związku z powyższym to na wystawcy faktury ciąży prawidłowe sklasyfikowanie przedmiotu sprzedaży i zgodnie z tym naliczenie odpowiedniej stawki podatku VAT.

Pytanie nr 66

Zwracam się z prośbą o wprowadzenie zmiany w zakresie warunków płatności z tytułu realizacji zamówienia publicznego poprzez wyeliminowanie postanowień niezgodnych z regulacjami rangi ustawowej w zakresie terminu wystawienia przez Wykonawcę faktur częściowych oraz faktury końcowej.

Termin wystawienia faktury VAT dokumentującej wykonanie robót budowlanych lub budowlano-montażowych wskazany jest w sposób jednoznaczny w ustawie o podatku od towarów i usług w art. 106i ust. 3 pkt 1. Przepis ten ma charakter bezwzględnie wiążący. Powyższe oznacza, że Zamawiający nie ma prawa dokonywania jakichkolwiek zmian w tym zakresie polegających na uzależnieniu terminu wystawienia faktury od dokonania jakichkolwiek formalności, np. związanych z dokonaniem odbioru robót przez Zamawiającego.

Zgodnie ze stanowiskiem Urzędu Zamówień Publicznych „za datę wykonania usługi budowlanej lub budowlano-montażowej należy przyjąć datę faktycznego wykonania usługi, tj. dzień, w którym – w związku z wykonaniem określonej umowy usługi lub jej części (jeżeli usługa jest przyjmowana częściowo) doszło do faktycznego zakończenia prac lub ich części – wykonawca zgłasza je do odbioru (w opinii wykonawcy usługi lub ich część są gotowe do ich przyjęcia przez nabywcę usługi)”.

Powyższe wpływa na termin, w którym Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury VAT i odprowadzenia należnego podatku VAT. W konsekwencji w ocenie Urzędu Zamówień Publicznych

„Wykonawca ma bowiem obowiązek wystawienia faktury VAT zgodnie z przepisami ustawy o VAT, natomiast zamawiający obowiązany jest tę fakturę przyjąć bez względu na ewentualne zastrzeżenia co do nienależytego wykonania części/całości zamawianych robót” (źródło: <https://www.uzp.gov.pl/baza-wiedzy/interpretacja-przepisow/opinie-dotyczace-ustawy-pzp/umowa-w-sprawie-zamowienia-publicznego/moment-powstania-obowiazku-podatkowego-dla-uslug-budowlanych-lub-budowlano-montazowych>).

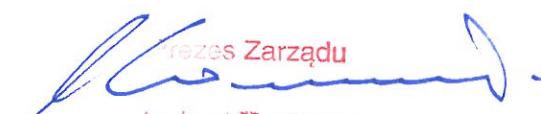
W razie odmowy wprowadzenia zmiany zgodnej z treścią wniosku, proszę o wskazanie podstawy prawnej warunkującej moment powstania obowiązku wystawienia faktury za roboty budowlane lub budowlano-montażowe, od spełnienia jakichkolwiek przesłanek niewymienionych w ustawie o podatku od towarów i usług.

Odpowiedź nr 66

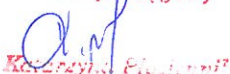
Zamawiający nie zgadza się z prośbą o wprowadzenie zmiany w zakresie warunków płatności z tytułu realizacji zamówienia publicznego w zakresie terminu wystawienia przez Wykonawcę faktur częściowych oraz faktury końcowej.

Zaproponowane przez Zamawiającego zapisy są zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie podatku VAT, które przewidują że usługa budowlana która została wykonana na rzecz podatnika podatku od towarów i usług – na podstawie art. 19a ust. 5 pkt 3 lit. a) w zw. z art. 106b ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT –powoduje powstanie obowiązku podatkowego z chwilą terminowego wystawienia faktury tj. w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty faktycznego wykonania usługi. Zwracamy uwagę na fakt, że Trybunał Sprawiedliwości UE w wyroku z 2 maja 2019 r. (w polskiej sprawie Budimex S.A o sygn. akt C-224/18) wskazał, że co do zasady usługa budowlana powinna być uznana za wykonaną w momencie podpisania protokołu odbioru robót. TSUE wskazał, że usługa może zostać uznana za wykonaną dopiero po spełnieniu wszystkich warunków jej kompletności. Spełnienie tych warunków następuje wraz z przyjęciem protokołu, gdy treść umowy łączącej strony przewiduje prawo zamawiającego do zweryfikowania prac, zanim zostaną zaakceptowane oraz obowiązek usługodawcy polegający na wprowadzeniu koniecznych zmian tak, aby rezultat rzeczywiście odpowiadał temu, co zostało uzgodnione.

Pełna procedura związana z odbiorem robót, wystawieniem faktury i dokonaniem zapłaty została opracowana w taki sposób aby spełnić wymagania zarówno polskiego ustawodawcy, jak i orzeczenia TSUE oraz zabezpieczyć obydwie strony kontraktu - zarówno Zamawiającego jak i Wykonawcę.


Prezes Zarządu
Andrzej Konieczny

Główny księgowy


Krzysztof Piłchowski

