

WIZP.271.22.12.2023

Kościerzyna, dnia 22.11.2023r.

.....
.....
.....

dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 2 ustawy Prawo zamówień publicznych na realizację zadania pn. Budowa hali sportowej przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 3 w Kościerzynie”

Zamawiający Gmina Miejska Kościerzyna informuje, że otrzymał ze strony wykonawców następujące zapytania, na które udziela odpowiedzi:

1. Zgodnie z art. 103 p.z.p., zamówienie na roboty budowlane opisuje się za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych. Mając na uwadze treść art. 99 ust. 1 p.z.p. zwracam uwagę, iż na Zamawiającym ciąży obowiązek opisanie przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, uwzględniający wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, a w odniesieniu do zamówienia publicznego, którego przedmiotem są roboty budowlane, ustawodawca przewidział obowiązek opisu przedmiotu zamówienia za pomocą dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót; zakres i formę dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454) – dalej r.f.d.p. §4 ust. 1 r.f.d.p. stanowi, iż w przypadku robót wymagających pozwolenia na budowę dokumentacja projektowa, służąca do opisu przedmiotu zamówienia, składa się w szczególności z: □ projektu budowlanego w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych; projektów wykonawczych; □ przedmiaru robót; □ projektów, pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych odrębnymi przepisami; ponadto w myśl §5 ust. 1 r.f.d.p. projekty wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych. Z powyższych przepisów wynika, że na Zamawiającym ciąży obowiązek precyzyjnego, jednoznacznego i przygotowanego w ściśle określonej formie opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane. To zaś oznacza, że Zamawiający nie może ogłosić przetargu publicznego na wykonanie budynku użyteczności publicznej bez projektu wykonawczego (por. wyrok KIO z dnia 9 maja 2012 r., sygn. akt KIO 809/12). Proszę o udostępnienie projektu wykonawczego rozbiórki części budynku szkoły. Dane zawarta w pkt 4 opisu technicznego do projektu zagospodarowania działki (projekt wykonawczy) są lakoniczne. Zgodnie z art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) - dalej pr. bud., przez pozwolenie na budowę należy rozumieć „decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego”. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 7 pr. bud. przez roboty budowlane należy rozumieć „budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego”. Pozwolenie na rozbiórkę jest więc w świetle powyższych przepisów szczególnym rodzajem pozwolenia na budowę (choć literalne brzmienie tego pojęcia może temu przeczyć). Następnie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 pr. bud. do wniosku o pozwolenie na budowę (rozbiórkę) należy dołączyć m.in. trzy egzemplarze projektu budowlanego. Zaś projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) - dalej r.z.f.p.b. Należy więc stwierdzić, że do projektu rozbiórki należy stosować przepisy tego rozporządzenia, uwzględniając jednak art. 34 ust. 2 pr. bud., zgodnie z którym „zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych”. W opisie oraz części rysunkowej dokumentacji projektowej brak informacji m.in. nt. rozwiązań materiałowych obiektów przeznaczonych do rozbiórki, wymiarów obiektów,

metody prowadzenia prac rozbiórkowych. Tak sformułowany opis stoi w sprzeczności z p.z.p. Projekt wykonawczy rozbiórki winien zostać załączony w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z zapisami załącznika nr 1 do opisu przedmiotu zamówienia pkt 6 w ofercie wykonawcy należy ująć rozbiórkę części budynku szkoły z instalacjami i wyposażeniem oraz wszystkimi elementami zagospodarowania terenu w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową (w szczególności: sala gimnastyczna z zapleczem, sal lekcyjnych oraz części piwnicy, instalacje zewnętrzne, przyłącza, utwardzenia terenu). Poniżej zestawienie uszczegółowiające zakres robót rozbiórkowych.

ROZBÓRKI – ZAŁOŻENIA								
	POW [M2]	WYS.[M]	KUBATURA [M3]	RODZAJ KONSTRUKCJI	DACH	OKNA- RODZAJ	OKNA- ILOŚĆ [M2]	STOLARKA DRZWIOWA – ILOŚĆ [M2]
SALA GIMNASTYCZNA			1260	murwana	Stalowe więzary kratowe	PCV	36	13,57
ZAPLECZE SALI GIMN.			697,5	murwana	stropodach żelbet.	PCV	10,22	23,21
SALĘ DYDAKTYCZNE			660	murwana	stropodach żelbet.	PCV	25,11	7,64
KORYTARZ			162	murwana	stropodach żelbet.	PCV	9,72	
PIWNICA			202,5	murwana	stropodach konstr. Stalowa	STAL.	15,18	
FUNDAMENT STAREGO KOMINA			9,24	murwana				
RAZEM			2991,24				96,23	44,42
PARKINGI I PLAC PRZY SALI GIMN.- KOSTKA BETON.	820							
DROGI- ASFALT	630							

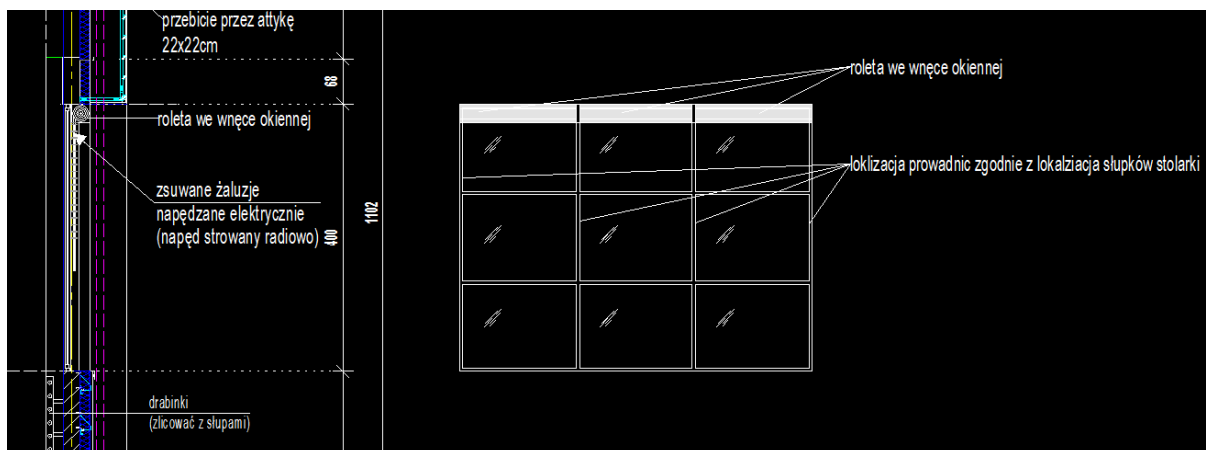
- Proszę o udostępnienie projektów wykonawczych uwzględniających konieczność wykonania robót budowlanych, które zostały opisane w załączniku nr 1 do opisu przedmiotu zamówienia, a które odbiegają od treści udostępnionej dokumentacji projektowej. Jako przykład wskazuję treść pkt 10 ww. załącznika, który stanowi ...”Otwieranie okien sali sportowej z poziomu podłogi - należy zastosować dla każdego z okien wymagających uchylania siłownika łańcuchowego 230V 250N (dla skrzydła o masie do 200kg) oraz łącznik żaluzjowy ok. 1,4m od posadzki dla potrzeb sterowania. Dla potrzeb sterowania przewietrzaniem należy wyprowadzić z rozdzielni sali gimnastycznej niezależny obwód zasilający przewodem miedzianym 3x2,5mm² podtynkowo...” Wykonawca zobowiązany jest wykonać roboty zgodnie z udostępnioną dokumentacją projektową, a nie zajmować się projektowaniem.

Na stronie internetowej prowadzonego postępowania w projekcie budowlanym branży elektrycznej znajduje się rysunek z pokazanym obwodem zasilającym siłowniki skrzydeł uchylnych w oknach (rysunek „E-11 z obw. zasilającym siłowniki skrzydeł”).

- Proszę o udostępnienie projektów wykonawczych uwzględniających konieczność wykonania robót budowlanych, które zostały opisane w załączniku nr 1 do opisu przedmiotu zamówienia, a które odbiegają od treści udostępnionej dokumentacji projektowej. Jako przykład wskazuję treść pkt 12 ww. załącznika, który stanowi ...”Określenie sposobu montażu żaluzji elewacyjnych oraz podziału - rolety zewnętrzne mocowane we wnękę okienną. Podział tożsamy z rozstawem słupków okna...” Wykonawca zobowiązany jest wykonać roboty zgodnie z udostępnioną dokumentacją projektową, a nie zajmować się projektowaniem. Proszę o udostępnienie projektu wykonawczego z detalami montażu żaluzji elewacyjnych.

Zgodnie z zapisami załącznika nr 1 do opisu przedmiotu zamówienia pkt 10 - określenie sposobu montażu żaluzji elewacyjnych oraz podziału - rolety zewnętrzne mocowane we wnękę okienną. Podział tożsamy z rozstawem słupków okna. Detale montażu żaluzji okiennych





4. Po dokonaniu uzupełnień dokumentacji przetargowej wskazanej w pytaniach nr 1 ÷ 3 proszę o potwierdzenie, że Zamawiający udostępnił całą dokumentację projektową niezbędną do wykonania przedmiotu zamówienia oraz że dokumentacja ta jest kompletna i odzwierciedla stan faktyczny w zakresie warunków realizacji zamówienia, zaś brak jakichkolwiek dokumentów istotnych dla oceny warunków realizacji inwestycji nie obciąża wykonawcy.

Zamawiający potwierdza.

5. Proszę o wskazanie parametrów materiałów z których zaprojektowane zostały poszczególne przegrody budowlane.

Parametry techniczne materiałów budowlanych opisano w dokumentacji projektowej.

Wszystkie zastosowane materiały winne być oznaczone znakiem budowlanym „CE” lub „B”.

6. Proszę o udostępnienie projektów wykonawczych podkonstrukcji, na których mają zostać montowane panele fotowoltaiczne oraz centrale wentylacyjne.

Panele fotowoltaiczne należy montować, na podkonstrukcji dedykowanej przez danego producenta paneli fotowoltaicznych.

Na stronie internetowej prowadzonego postępowania w projekcie wykonawczym branży konstrukcyjnej znajduje się rysunek rusztów nośnych pod centrale wentylacyjne (rysunek „KW-6.4 RUSZY NOŚNE POD CENTRALE WENTYLACYJNE_66”).

7. Proszę o udostępnienie wyników analiz ciepłno – wilgotnościowych wszystkich przegród budowlanych. §315 w zw. z §321 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) - dalej r.w.t. określa wymagania stawiane budynkom w kwestii ochrony przed zawiłgoceniem i korozją biologiczną. Dzięki analizie ciepłno - wilgotnościowej uzyskujemy konkretne wartości oporu dyfuzji Sd dla każdej warstwy oraz wartości współczynników oporu dyfuzji wobec pary wodnej μ . Wartości te winny zostać podane w opracowanej dokumentacji projektowej. Dzięki temu podczas budowy będą zastosowane materiały spełniające to, co analizy wykazały, co zapewni wykluczenie kondensacji pary wodnej w przegrodach.

Przegrody budowlane wykonać zgodnie z dokumentacją projektową.

8. Proszę o potwierdzenie poprawności przyjętych układów warstw projektowanych przegród budowlanych.

Przegrody budowlane wykonać zgodnie z dokumentacją projektową.

9. Czy wykonanie robót ociepleniowych należy wykonać w technologii ETICS (External Thermal Insulation Composite System - Złożone systemy izolacji cieplnej ścian zewnętrznych budynków)? Jeśli tak proszę o podanie wymaganych parametrów dla pełnego systemu ociepleń, jaki ma zostać zastosowany.

System ociepleń wykonać metodą tzw. lekką-mokrą.

Parametry materiałów izolacji termicznej podano w dokumentacji projektowej.

10. Proszę o wskazanie parametrów, wymiarów i kolorystyki terakoty, okładzin ściennych ceramicznych zastosowanych w poszczególnych pomieszczeniach, itp. Proszę o podanie sposobu wykończenia ścian w poszczególnych pomieszczeniach.

Parametry materiałów wykończeniowych i sposób wykończenia ścian w poszczególnych pomieszczeniach został określony w projekcie branży architektonicznej pkt 9 Elementy wykończeniowe.

11. Proszę o udostępnienie listy wyposażenia, w jaki wyposażony ma być obiekt wraz z wymaganymi jego parametrami, które ma zostać dostarczone przez wykonawcę.

Wyposażenie obiektu zostało określone w dokumentacji projektowej.

12. Proszę o wskazanie parametrów i kolorystyki farb, jakie mają być zastosowane w poszczególnych pomieszczeniach (kolorystyka ścian i sufitów).

Parametry materiałów wykończeniowych i sposób wykończenia ścian w poszczególnych pomieszczeniach został określony w projekcie branży architektonicznej pkt 9 Elementy wykończeniowe.

13. Proszę o wskazanie parametrów projektowanej stolarki otworowej.

Parametry stolarki podano w dokumentacji projektowej.

14. Proszę o udostępnienie dokładnego zestawienie stali zbrojeniowej uwzględniającej normowe zakłady prętów zbrojeniowych.

Zestawienie stali zbrojeniowej podane w dokumentacji projektowej uwzględnia zakłady prętów zbrojeniowych

15. Proszę o wskazanie parametrów i wymagań dla zastosowanych materiałów budowlanych.

Parametry techniczne materiałów budowlanych opisano w dokumentacji projektowej.

Wszystkie zastosowane materiały winne być oznaczone znakiem budowlanym „CE” lub „B”.

16. Proszę o potwierdzenie, iż zakres przedmiotu zamówienia opisuje udostępniona dokumentacja projektowa, stąd wyłącznie wykonanie prac/robót z niej wynikających stanowi umowne zobowiązanie wykonawcy mieszczące się w wynagrodzeniu ryczałtowym, które nie obejmuje robót budowlanych niewynikających z przekazanej dokumentacji, których wykonania nie przewidział w projekcie sam projektant, nawet jeśli na etapie realizacji okażą się konieczne do wykonania.

Zamawiający potwierdza.

17. Proszę o potwierdzenie, że wykonawca nie będzie odpowiedzialny (a więc nie będzie ponosić konsekwencji) za błędy, wady, niekompletność dokumentacji projektowej przekazanej przez Zamawiającego, które przy dochowaniu należytej staranności na etapie postępowania przetargowego nie mógł wykryć.

Zamawiający potwierdza.

18. Proszę o potwierdzenie, że przedmiot zamówienia nie obejmuje opracowania przez wykonawcę instrukcji bezpieczeństwa pożarowego oraz dostawę i montaż stosownego oznakowania informacyjnego i ewakuacyjnego w tym gaśnic.

W ofercie należy wycenić opracowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego oraz dostawę i montaż stosownego oznakowania informacyjnego i ewakuacyjnego w tym gaśnic.

19. Proszę o jednoznaczne potwierdzenie, że zmiana rozwiązań materiałowych nie stanowi roboty zamiennej i nie wymaga jakiegokolwiek zmiany wynagrodzenie ryczałtowego. Wykonawca zwraca uwagę, że zmiana np. rodzaju materiału określonego producenta na materiał innego producenta nie jest robotą zamienną, ponieważ robota pozostaje ta sama, a jedynie zostaje użyty inny materiał.

Rozwiązania materiałowe zostały opisane w dokumentacji projektowej oraz STWiORB. Materiały do wbudowania podlegają zatwierdzeniu przed wbudowaniem przez Inspektora Nadzoru i Zamawiającego. Wykonawca ma wbudować materiał o określonych parametrach wskazanych w dokumentacji projektowej. Nazwa producenta, fabryki itp. nie ma znaczenia.

20. W świetle treści art. 242 ust. 2 pkt 5 p.z.p. wnoszę o modyfikację pkt 16 SWZ. Zasadne jest w przypadku realizacji niniejszego zamówienia, aby Zamawiający skonstruował kryteria oceny ofert, których elementem będzie: cena, okres gwarancji oraz doświadczenie osób, które będą uczestniczyć w realizacji przedmiotu zamówienia. Proponuję następujące kryteria: Kryterium Znaczenie procentowe kryterium Maksymalna ilość punktów jakie może otrzymać oferta za kryterium Cena (C) 60% 60 punktów Okres gwarancji (G) 20% 20 punktów Organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia (D) 20% 20 punktów Zasady oceny kryterium cena (C) W przypadku kryterium „cena” oferta otrzyma ilość punktów wynikających z poniższego wzoru: $Pi(c) = Cmin/Ci \times 100 \times 60$ gdzie $Pi(c)$ – ilość punktów jakie otrzyma dana oferta w kryterium cena $Cmin$ – najniższa cena spośród ofert ważnych i niepodlegających odrzuceniu Ci – cena oferty badanej 60 – waga kryterium cena Zasady oceny kryterium gwarancja (G) Punkty przyznawane w kryterium okresu gwarancji (G) oferta otrzyma ilość punktów wynikających z poniższego wzoru: $G = Go/Gn \times 20$ gdzie: G – ilość punktów w kryterium okres gwarancji Go – okres gwarancji w ofercie ocenianej Gn – najdłuższy zaoferowany okres gwarancji 20 – waga kryterium gwarancja Wykonawca zobowiązany jest podać w ofercie

proponowany okres gwarancji, określając go w miesiącach. Minimalna długość okresu gwarancji na przedmiot zamówienia, wymagana przez zamawiającego, nie może być krótsza niż 36 miesięcy. Podanie przez wykonawcę krótszego okresu gwarancji niż 36 miesięcy skutkować będzie odrzuceniem oferty. W przypadku braku podania w ofercie jakiegokolwiek proponowanego okresu gwarancji, zamawiający uzna, że wykonawca zapewnia minimalną długość okresu gwarancji wymaganą przez zamawiającego. Jeżeli wykonawca zaoferuje okres gwarancji przekraczający 60 miesięcy zamawiający do oceny ofert przyjmie okres 60 miesięcy. Zasady oceny kryterium Organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia (D) będą przyznawane na podstawie złożonego przez wykonawcę wraz z ofertą wykazu osób w oparciu o następujące zasady: Kierownik budowy posiadający uprawnienia w specjalności konstrukcyjno – budowlanej pełnił funkcję kierownika budowy dotyczącej budowy rozbudowy, przebudowy kubaturowych obiektów sportowych 10 pkt za każde pełnienie funkcji kierownika budowy maksymalnie 20 pkt.

Zamawiający informuje, że kryteria oceny ofert nie ulegają zmianie.

21. Pkt 6 SWZ oraz §3 wzoru umowy wskazuje konkretny termin realizacji zamówienia – 31.07.2025 r. Zgodnie z art. 436 pkt 1 p.z.p., umowa zawiera postanowienia określające w szczególności planowany termin zakończenia usługi, dostawy lub robót budowlanych, oraz, w razie potrzeby, planowane terminy wykonania poszczególnych części usługi, dostawy lub roboty budowlanej, określone w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną. Przepis ten wprowadza zobowiązanie do określania terminu wykonania umowy, w jednostkach czasu (dniach, tygodniach, latach), chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną, niezależną od zamawiającego.

W świetle ww. regulacji, w umowie w sprawie zamówienia publicznego, którego przedmiotem są roboty budowlane, zasadą jest wskazywanie planowanego terminu zakończenia robót budowlanych, określonego w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach. Wyjątkiem natomiast może być określenie daty wykonania umowy (robót budowlanych).

Warto jednak pamiętać o celu przepisu ograniczającego sposób ustalania terminu wykonania świadczenia. Zgodnie z "Prawo zamówień publicznych. Komentarz", H. Nowak, M. Winiarz (red.), www.uzp.gov.pl, Warszawa 2021: *... "Pzp narzuca zatem zamawiającym sposób, w jaki należy określić termin realizacji zamówienia, tj. poprzez używanie jednostek czasu. Zamawiający ma obowiązek co do zasady określić termin zakończenia realizacji umowy nie konkretną datą, ale poprzez ustalenie pewnego okresu, w którym wykonawca powinien wykonać przedmiot umowy. Regulacja ma na celu zapewnienie, by wszyscy wykonawcy mieli jednakową wiedzę o czasie wymaganym do realizacji zamówienia. Ma to zapobiec sytuacji, gdy każdy wykonawca odrębnie, na podstawie własnego doświadczenia i wiedzy, estymował najpierw spodziewany termin zawarcia umowy (mimo że nie miał wpływu na tę datę), a następnie próbował wyliczyć pozostały mu czas na realizację zamówienia. Powyższe zmuszało wykonawców do uwzględniania związanych z tym ryzyk kontraktowych i kosztów. Wyjątki od powyższej zasady stanowią sytuacje, w których określenie terminu za pomocą konkretnej daty jest obiektywnie uzasadnione, np. w przypadku projektów o ograniczonym okresie finansowania. W szczególności w przypadku umów długoterminowych zamawiający może również przewidzieć w razie potrzeby postanowienia dotyczące planowanego terminu wykonania poszczególnych części usługi, dostawy czy roboty budowlanej, z tym że w tym przypadku należy również określić terminy częściowe: w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach."...*

Ustawodawca nie odniósł się w ustawie p.z.p. do określenia momentu rozpoczęcia świadczenia, w szczególności nie określił, że ma on nastąpić wraz z zawarciem umowy lub w określonym czasie po jej zawarciu, pozostawiając swobodę Zamawiającemu. Zamawiający może zatem określić termin rozpoczęcia wykonywania, że umowa rozpocznie się dopiero gdy nastąpi określone zdarzenie. Warto jednak zwrócić uwagę na sam sposób określenia tego terminu – powyższe nie zostało wskazane w umowie – co oznacza, że termin rozpoczęcia uzależniony jest od zdarzenia, o którym wykonawca może nie wiedzieć i de facto w tym przypadku nie wie. W ocenie (...) w umowie nie wskazano początku terminu realizacji zamówienia.

Oprócz powyższego, Zamawiający ma obowiązek co do zasady określić termin zakończenia realizacji umowy nie konkretną datą, ale poprzez ustalenie pewnego okresu, w którym wykonawca powinien wykonać przedmiot umowy. Regulacja ma na celu zapewnienie, aby wszyscy wykonawcy mieli jednakową wiedzę o czasie wymaganym do realizacji zamówienia.

W przedmiotowym przypadku Zamawiający określając konkretny termin wykonania zamówienia, zmusza wykonawców zainteresowanych zamówieniem, aby najpierw ustalili sobie spodziewany termin zawarcia umowy (mimo że nie mają wpływu na tę datę).

Mając powyższe na względzie, (...) wnosi o stosowną modyfikację umowy.

W niniejszym postępowaniu wyznaczono termin realizacji umowy zgodnie z zapisami ustawy Pzp określając planowany termin zakończenia poprzez wskazanie daty wykonania umowy. Zgodnie z art. 436 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych „Umowa zawiera postanowienia określające w szczególności:

1) planowany termin zakończenia usługi, dostawy lub robót budowlanych, oraz, w razie potrzeby, planowane terminy wykonania poszczególnych części usługi, dostawy lub roboty budowlanej, określone w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną;...”

W przypadku niniejszego zamówienia występuje obiektywna przyczyna wskazania daty terminu zakończenia umowy. Przedmiot zamówienia bezpośrednio związany jest z funkcjonującym obiektem Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 3 w Kościerzynie. Biorąc pod uwagę zakres robót budowlanych do wykonania oraz w związku z charakterystyką obiektu wymagane jest zakończenie robót budowlanych i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie do dnia 31.07.2025r. Powyższe dookreślenie terminu realizacji inwestycji pozwoli na przygotowanie obiektu do zajęć w terminie rozpoczęcia roku szkolnego 2025/2026.

Określając termin w dniach, tygodniach, miesiącach oraz biorąc pod uwagę możliwość przedłużania się procedury postępowania istnieje ryzyko nie zakończenia realizacji zadania w wyznaczonym terminie, co wpłynęłoby negatywnie na funkcjonowanie całego obiektu szkolno-przedszkolnego.

22. Po analizie wzoru umowy, (...) wnosi o zmianę zapisów wzoru umowy na wykonanie robót budowlanych, poprzez jej dostosowanie jej treści do wymagań wynikających z art. 439 p.z.p. Rozwiązania wskazane we wzorze umowy nie są wystarczające, aby mówić o zadośćuczynieniu ww. przepisom. W ocenie (...) proponowana w umowie waloryzacja jest waloryzacją pozorną.

Zgodnie z art. 439 ust. 1 p.z.p. umowa, której przedmiotem są roboty budowlane lub usługi, zawarta na okres dłuższy niż 6 miesięcy, zawierać powinna postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. W takim przypadku, w umowie określa się poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia oraz początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia, sposób ustalania zmiany wynagrodzenia z użyciem odesłania do wskaźnika zmiany ceny materiałów lub kosztów, w szczególności wskaźnika ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego lub przez wskazanie innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, w przypadku których zmiana ceny uprawnia strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia, sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia oraz określenie okresów, w których może następować zmiana wynagrodzenia wykonawcy, a także maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia.

„Na podstawie art. 439 p.z.p. możliwe jest powołanie do życia bardzo zróżnicowanych mechanizmów waloryzacyjnych, dostosowanych tym samym do potrzeb realizacji danego zamówienia w określonych unikalnych warunkach otoczenia gospodarczego, w którym będzie realizowane.” (zob.: J. Jerzykowski [w:] W. Dzierżanowski, Ł. Jaźwiński, M. Kittel, M. Stachowiak, J. Jerzykowski, Prawo zamówień publicznych. Komentarz, Warszawa 2021, art. 439.). Podkreślić również trzeba, że intencją ustawodawcy było nałożenie na Zamawiających obowiązku wprowadzania do długoterminowych umów (dłuższych niż 6 miesięcy) mechanizmów umownych, które uwzględniałyby wpływ czynników zewnętrznych (zmiana cen materiałów lub kosztów), na rentowność realizowanego zamówienia. Ustawodawca wskazał pewne obligatoryjne elementy, które każda klauzula winna zawierać (art. 439 ust. 2 p.z.p.). Urząd Zamówień Publicznych w załączonym opracowaniu pn. Klauzula Waloryzacyjna w Ustawie Prawo Zamówień Publicznych dostępna pod adresem https://www.uzp.gov.pl/_data/assets/pdf_file/0014/52151/KLAUZULA-WALORYZACYJNA-W-USTAWIE-PRAWO-ZAMOWIEN-PUBLICZNYCH.pdf wskazał na następujące elementy:

- A. Poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów (art. 439 ust. 2 pkt 1 p.z.p.) uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia. Poziom takiej zmiany może zostać określony procentowo, jak również kwotowo.
- B. Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia (art. 439 ust. 2 pkt 1 p.z.p.). Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia winien zostać określony poprzez wskazanie danego punktu w czasie, który posłuży do oceny zaistnienia zmiany uprawniającej do modyfikacji wynagrodzenia, jak również do ustalenia, czy poziom tej zmiany przekracza wartość wskazaną w umowie.
- C. Sposób ustalania zmiany wynagrodzenia (art. 439 ust. 2 pkt 2 p.z.p.). Przepis wskazuje dwa sposoby:
 - pierwszym jest użycie odesłania do wskaźnika zmiany ceny materiałów lub kosztów, w szczególności wskaźnika ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS, zaś
 - drugim - wskazanie innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, w przypadku których zmiana ceny uprawnia strony do żądania zmiany wynagrodzenia.
- D. Sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia (art. 439 ust. 2 pkt 3 p.z.p.). Dla zastosowania klauzuli waloryzacyjnej nie jest wystarczające zaistnienie zmiany cen materiałów lub kosztów. Niezbędne jest także ustalenie wpływu takiej zmiany użytych do realizacji zamówienia materiałów lub kosztów na ustalone w umowie wynagrodzenie za jego wykonanie. Brak będzie podstaw do zmiany wynagrodzenia wyłącznie z uwagi na zmianę cen materiałów lub kosztów, nawet jeśli osiągnie ona założony w umowie pułap, jeśli strona żądająca takiej zmiany nie wykaże, że zmiana cen materiałów lub kosztów wpłynęła na koszt wykonania zamówienia. Metoda ustalania wpływu takiej zmiany na koszt wykonania zamówienia winna zostać określona w sposób optymalnie obiektywny.
- E. Okresy, w których może następować zmiana wynagrodzenia wykonawcy (art. 439 ust. 2 pkt 3 p.z.p.). Zamawiający zobowiązany jest określić, z jaką częstotliwością z żądaniem zmiany wynagrodzenia będzie można wystąpić.
- F. Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia (art. 439 ust. 2 pkt 4 p.z.p.).

W świetle powyższych wytycznych, przyjęć trzeba, iż zasady waloryzacji nie zostały opisane przez Zamawiającego w sposób wyczerpujący.

Zapisy klauzuli waloryzacyjnej ujęte w § 7 ust. 5 wzoru umowy nie są kompletne. Nieprecyzyjne, a przez to niedające możliwości dokonania obliczeń są regulacje dotyczące sposobu ustalenia zmiany wynagrodzenia. Konsekwencją powyższych braków jest faktyczna niemożliwość ustalenia wysokości waloryzacji, w sytuacji spełnienia się okoliczności pozwalających na wystąpienie z żądaniem zmiany wynagrodzenia.

Zgodnie z treścią uzasadnienia do rządowego projektu ustawy Prawo zamówień publicznych (druk nr 3624), "(...) Wskazane obligatoryjne elementy klauzuli waloryzacyjnej mają pomóc zamawiającym przy konstruowaniu skutecznych i jasnych postanowień umownych. Zamawiający wprowadzając do umowy odpowiednią klauzulę, ma pozostawioną swobodę określenia jej elementów, mając na względzie w szczególności: specyfikę zamówienia (np. w zakresie jakie elementy materiałów i kosztów są kluczowe i w praktyce podlegają dużym wahaniom), dostępność wiarygodnych i aktualizowanych podstaw ustalenia zmiany ceny (np. odpowiednie wskaźniki Prezesa GUS), planowane możliwości finansowe zamawiającego co do przewidywanych zmian wynagrodzenia (...)".

Klauzule waloryzacyjne wprowadzone na podstawie art. 439 p.z.p. muszą jednoznacznie określać poziom zmiany cen określonych materiałów lub kosztów, których wystąpienie będzie przyczyną waloryzacji. Klauzule muszą odwoływać się do konkretnych wskaźników dotyczący cen publikowanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) powiązanych z przedmiotem zamówienia. Dodatkowo konieczne jest wprowadzenie do SWZ mechanizmu obrazującego, w jaki sposób zmiana wartości ujętych we wskaźnikach GUS będzie przekładać się na zmianę ceny za realizację zamówienia. Postanowienia umowy muszą także regulować cykle, w jakich może następować zmiana wysokości wynagrodzenia.

Jak czytamy w Komentarzu do nowego PZP wydanym przez Urząd Zamówień Publicznych pod redakcją Huberta Nowaka i Mateusza Winiarza, Warszawa 2021 str. 1166 "Określenie przez zamawiającego sposobu ustalenia zmiany wynagrodzenia ma jeden zasadniczy cel: ma umożliwić określenie konkretnej kwoty wynagrodzenia uwzględniającej zaistniałe zmiany ceny materiałów lub kosztów oraz jej wpływu na koszt wykonania zamówienia". Postanowienia umowy muszą więc w maksymalnie precyzyjny sposób opisywać zarówno przesłanki skutkujące waloryzacją, jak i sam proces wprowadzania zmiany wynagrodzenia. Umowa powinna odsyłać do konkretnych wskaźników obrazujących zmiany ceny materiałów lub kosztów, a nie do niedookreślonego katalogu wskaźników ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS. Prezes GUS publikuje różnorakie rodzaje wskaźników, ale tylko część z nich nadaje się do zastosowania w przypadku robót budowlanych. W umowie należy także wskazać okresy, w których będzie następowała waloryzacja.

(...) proponuje wprowadzenie następujących zapisów we wzorze umowy:

Stosownie do postanowień art. 439 ust. 1 Pzp, Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia określonego w §7 ust. 1 niniejszej umowy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia, o którym mowa w §1 niniejszej umowy, na następujących zasadach:

- a) *poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, o których mowa w art. 439 ust. 1 Pzp uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia dokonany zostanie z użyciem odesłania do wskaźnika zmiany cen materiałów lub kosztów ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;*
- b) *po początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia przypada na dzień otwarcia ofert;*
- c) *waloryzacja odbywać się będzie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen produkcji budowlano – montażowej publikowanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;*
- d) *wysokość wynagrodzenia zmienia się o kwotę zmiany cen netto materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia;*
- e) *wniosek o zmianę wysokości wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji przedmiotu zamówienia nie może być złożony wcześniej niż po 90 dniach od dnia otwarcia ofert, a każdy kolejny nie może być złożony wcześniej niż po 90 dniach od daty ostatniej zmiany wysokości wynagrodzenia;*
- f) *maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia 10% względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie;*
- g) *waloryzacja wynagrodzenia nie stanowi zmiany umowy, a wynagrodzenie należne Wykonawcy zostanie ustalone z zastosowaniem stawki VAT obowiązującej w chwili powstania obowiązku podatkowego;*
- h) *w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych regulujące możliwość zmiany umowy, w tym przepisy umożliwiające dokonywanie nieistotnych zmian umowy, w szczególności art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.*

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę klauzuli waloryzacyjnej zawartej w par. 7 ust. 5 wzoru umowy. Zamawiający podkreśla, że klauzula ta jest skonstruowana prawidłowo i zawiera wszystkie elementy wymagane przepisem art. 439 ust. 2 ustawy Pzp. Sam pytający podkreśla, że sposób ustalania zmiany wynagrodzenia może być dwojaki, a jego wyboru dokonuje zamawiający we wzorze umowy: 1) odesłanie do wskaźnika zmiany ceny materiałów lub kosztów, w szczególności wskaźnika ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego lub 2) przez wskazanie innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, w przypadku których zmiana ceny uprawnia strony do żądania zmiany wynagrodzenia. Zamawiający przyjął ten drugi sposób określania zmiany, jako bardziej adekwatny do przedmiotu zamówienia. W par. 7 ust. 5 lit. a projektu umowy zawarł listę rodzaju materiałów, których zmiana ceny uprawnia do żądania zmiany wynagrodzenia: stal, beton, materiały izolacyjne, ciepłone, przeciwwilgociowe. Ceny tych materiałów nie są regulowana żadnym

publicznie publikowanym wskaźnikiem, zatem zrozumiałe jest że Zamawiający wymaga od wykonawców, aby udowodnili Zamawiającemu zmianę ich cen dokumentami. Dodatkowo ustawa Pzp w art. 439 ust. 4 precyzuje, że „przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia wykonawcy zawartego w ofercie.” W takiej sytuacji nie jest zasadne ani możliwe aby ewentualną zmianę ceny ww. materiałów odnosić do jakiegokolwiek wskaźnika.



Z upoważnienia Burmistrza

Tomasz Nadolny
Zastępca Burmistrza