

Opole, dnia 26.10.2021

## 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. 20.10.2021

#### **Pytanie 1**

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie, ponieważ udostępniony przez Państwa zaktualizowany załącznik nr 1.1 w dziale nr. I. ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE (w tym np. wyburzenia, wycinka drzew) oraz w pkt. 3 Inne roboty np. ściany oporowe, wskazuje i opisuje takie roboty, które w żaden sposób nie są określone i opisane w dokumentacji przetargowej, czyli nie są przedmiotem zamówienia. Wobec powyższego prosimy o modyfikację tabeli lub uzupełnienie dokumentacji w tym zakresie, który został przywołany w załączniku nr 1.1 tak, aby można było przypisać każdej z pozycji w tabeli konkretne roboty, ujęte w dokumentacji przetargowej.

#### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie nr 1, informujemy, iż załączono zmodyfikowaną tabelkę z załącznika nr 1.1 do SWZ.

#### **Pytanie 2**

Branża architektoniczna: w opisie technicznym do projektu wykonawczego, w punkcie 5C str. 10 zapisano: „płytki balkonowe izolowane od spodu i od góry styropianem gr. 4 cm”. Prosimy o potwierdzenie, że rozwiązanie to ma zostać uwzględnione w ofercie. W naszej opinii izolowanie płyt balkonowych od góry i od spodu nie znajduje technicznego uzasadnienia, a jedynie podniesie koszty inwestycji.

#### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na zapytanie nr 2, w związku z wytycznymi Zamawiającego ujętymi w rozdziale IV pkt 17 SWZ dotyczącymi zmiany sposobu wykonania płyt balkonowych można pominąć sposób izolacji ujęty w projekcie, jednakże należy pamiętać o zabezpieczeniu płyt przed mostkami termicznymi.

#### **Pytanie 3**

Branża architektoniczna: w opisie technicznym do projektu wykonawczego w pkt.6. STROPT NAD PIWNICĄ, BELKI strona 12 zapisano:”- aby zapewnić odporność ogniową REI120 stropu RECTOR nad

piwnicą, należy go otynkować od spodu tynkiem gipsowym na osnowie z siatki stalowej (zgodnie z certyfikacją ITB). Jeżeli powyższe należy wykonać to prosimy o jednoznaczne określenie rodzaju siatki stalowej jaką, należy zastosować oraz uzupełnić przedmiar w tym zakresie.

#### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie nr 3 informujemy, iż zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej należy zapewnić ochronę ogniową stropu nad piwnicą REI60 (zapis w opisie do projektu jest błędny). Dla stropu Rectobeton można to uzyskać poprzez wykonanie tynku gipsowego na osnowie z siatki stalowej ocynkowanej (na to jest wydany certyfikat ITB) np: Rabitza lub Ledóchowskiego.

#### **Pytanie 4**

Prosimy o udostępnienie przedmiarów w wersji edytowalnej.

#### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie nr 1 informujemy, iż nie ma możliwości udostępnienia przedmiarów w wersji edytowalnej.

#### **Pytanie 5**

Prosimy o wskazanie grubości paneli podłogowych jakie należy przyjąć do wyceny.

#### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie nr 2 informujemy, iż należy przyjąć panele podłogowe o grubości min 8mm.

#### **Pytanie 6**

Prosimy o wskazanie producenta bądź poziomu referencyjnego dla paneli podłogowych.

#### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie nr 3 informujemy, iż minimalny wymagany poziom referencyjny paneli podłogowych powinien być zgodny z następującymi:

- Klasyfikacja EN 13329 - Class 23,32
- Odporność na ścieranie EN 13329 – AC4
- Odporność na uderzenia EN 13329 - IC2
- Klasyfikacja ogniowa EN 13501-1 - Cfl-s1
- Opór cieplny EN 12667 - R<15 (m<sup>2</sup>\*K)/W
- Odporność na poślizg EN 13893 - DS
- Emisja formaldehydu EN 14041 - E1
- Prostokątność elementu EN 13329 - max≤0,20mm
- Odporność na żar papierosa EN 13329 - 4

#### **Pytanie 7**

Prosimy o podanie rodzaju ościeżnicy (stała czy regulowana), jaką należy wycenić dla drzwi wewnętrznych w lokalach. Prosimy o podanie materiału: MDF czy stalowa?

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie nr 4 informujemy, iż ościeżnicę należy wykonać z materiału mdf w kolorze skrzydła drzwiowego

### **Pytanie 8**

Prosimy o podanie informacji, jakie ościeżnice należy wycenić w drzwiach wejściowych do mieszkań - metalowe czy MDF? Czy do nich ma być zamontowany dodatkowy górny zamek?

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie nr 5 informujemy, iż należy wycenić w drzwiach wejściowych do mieszkań ościeżnice metalowe kątowe o szer. profilu 105mm z bl. stalowej dwustronnie ocynkowanej ogniowo gr.1,2mm, wyposażona w próg ze stali nierdzewnej standardowy 90mm, z uszczelką na obwodzie w kol. skrzydła drzwiowego. Wyposażenie drzwi: dwa zamki zasuwowe pod wkładkę patentową, 3 zawiasy, wizjer, klamka srebrna mat.

*Pytania 9-28 dotyczą załącznik nr 7 do SWZ Umowa roboty budowlane - wzór*

### **Pytanie 9**

§ 1 ust. 5

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy w jaki sposób Zamawiający dokona rozliczenia dokonanego już zakupu lub wpłacenia zaliczki (bezzwrotnej) na materiały lub urządzeń przez Wykonawcę, a dotyczących robót zaniechanych?

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, iż wzór umowy nie zawiera ustępu 5 w § 1. Jeżeli pytającemu chodziło o punkt 5, Zamawiający wyjaśnia, iż w jego ocenie problematyka robót zaniechanych została opisana w sposób wyczerpujący w § 25 wzoru umowy.

### **Pytanie 10**

§ 2 pkt 6, 7, 8

Wykonawca prosi o wyjaśnienie, czy będzie zwolniony z odpowiedzialności za błędy w dokumentacji, zgodnie z art. 651 k.c. Bowiem odpowiedzialność wykonawcy, który wykonał obiekt na podstawie wadliwego projektu budowlanego może opierać się na przepisach o rękojmi (art. 656§ 1 k.c. w zw. z art. 637 i 638 k.c.), na przepisach o skutkach niewykonania lub nienależytego wykonania umowy (odpowiedzialność kontraktowa – art. 471 i nast. kc) , a także wynikać z tytułu czynów niedozwolonych (odpowiedzialność deliktowa – art. 415 i nast. k.c. Wykonawca od tej odpowiedzialności może się uwolnić, jeżeli o wadach uprzedzi inwestora (art. 651 kc.). Nadto, wykonawca jest wolny od odpowiedzialności, jeżeli mimo dołożenia należytej staranności nie był w stanie zauważyć wad, gdyż dla ich wykrycia potrzeba wiadomości specjalistycznych z zakresu projektowania. Obowiązek oceny dostarczonego przez inwestora projektu pod kątem możliwości prawidłowego wykonania prac spoczywa na wykonawcy zarówno na etapie zawierania umowy, przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych, jak i w późniejszych fazach realizacji inwestycji. W razie stwierdzenia przez wykonawcę wad w dokumentacji projektowej, inwestor winien uzgodnić z projektantem zmiany, a następnie wydać wykonawcy polecenie zmiany sposobu wykonywania robót. Jeżeli inwestor poleci wykonanie obiektu wg pierwotnego projektu, pomimo zastrzeżeń wykonawcy, to będzie on ponosił odpowiedzialność za szkodę, a także będzie zobowiązany do zapłaty wykonawcy umówionego wynagrodzenia, gdyby wykonany obiekt uległ zniszczeniu lub uszkodzeniu wskutek wadliwości dokumentacji projektowej (art. 655 k.c.).

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje iż nie rozumie jaki związek z zadaniem pytaniem (stwierdzeniem) mają zapisy § 2 pkt 6, 7, 8 wzoru umowy. W kwestii zadanego pytania (stwierdzenia) Zamawiający wskazuje, że kwestie odpowiedzialności wykonawcy za realizację inwestycji na podstawie wadliwego projektu regulują przepisy Kodeksu cywilnego.

### **Pytanie 11**

pkt. 4 czy nowa polisa musi być do każdego wzrostu wynagrodzenia nawet o kilkaset złotych, mamy w ryzykach budowlanych polisę wzrostu wartości o 20% w ramach składki i dopiero powyżej 20% musi być nowa polisa.

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, iż wymaga zmiany polisy każdorazowo, w przypadku podwyższenia wynagrodzenia Wykonawcy, jeżeli poprzednia polisa jest na wartość mniejszą niż wynagrodzenie Wykonawcy po zmianie.

### **Pytanie 12**

§ 1 ust. 6 pkt 4

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie, w jakim celu harmonogram powinien zawierać liczę pracowników na każdy etap oraz jakie będą konsekwencje jeżeli ilość tych pracowników, w trakcie realizacji będzie różna – czyli jakie będą konsekwencje dla Wykonawcy, zmiany ilości, bez zmiany zapisu w harmonogramie? Czy zmiany ilości będą wymagały zmiany harmonogramu? Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy Zamawiający wyraża zgodę na zamianę zapisu poprzez dopisanie słów „przewidywana ilość pracowników”.

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wyjaśnia, iż informacja w przedmiocie ilości pracowników na każdym etapie prac jest informacją istotną dla Zamawiającego chociażby ze względu na możliwość oceny stopnia i zaangażowania robót przez wykonawcę, a także analizy spełnienia obowiązku zatrudnienia pracowników na umowę o pracę. Każdorazowa zmiana ilości pracowników, będzie wymagała aktualizacji harmonogramu.

### **Pytanie 13**

§ 3 ust. 13 i 14

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy w przypadku gdy Instytucja Kredytująca Inwestycje nie wyrazi zgody na przedłużenie terminu, a zajądą okoliczności przewidziane w ust. 13, Wykonawca nie będzie ponosił konsekwencji finansowych m.in. nie zostaną naliczone kary, za nieterminowe wykonanie umowy.

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że § 3 ust. 13 i 14 wzoru umowy jest w ocenie Zamawiającego wyczerpujący.

### **Pytanie 14**

§ 4 ust. 2 pkt 13

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy termin może ulec skróceniu z 3 do 1 dnia roboczego?

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że nie dokona skrócenia przedmiotowego terminu.

**Pytanie 15**

§ 4 ust. 2 pkt 16

Wykonawca prosi o wyjaśnienie czy Zamawiający będzie brał pod uwagę także możliwości technologiczne oraz dostępność materiałów w tym ich transport, dostawy.

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że będzie na podstawie wszechstronnego badania, ustalał termin usunięcia wad przez Wykonawcę.

**Pytanie 16**

§ 6 ust. 7

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy Zamawiający weźmie pod uwagę także możliwości technologiczne oraz dostępność materiałów i ich transport, na który Wykonawca nie ma żadnego wpływu.

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że będzie na podstawie wszechstronnego badania, ustalał termin usunięcia wad przez Wykonawcę.

**Pytanie 17**

§ 7 ust. 9

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie zagadnienia „kadra techniczna” którą ma zapewnić wykonawca w kadrze odbiorowej. Jaki winien być skład tej kadry oraz jakiej specjalności?

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że pod pojęciem „kadra techniczna” rozumie osoby biorące czynny udział w realizacji przedsięwzięcia np.: kierownik budowy, kierownicy robót itp.

**Pytanie 18**

§ 8 ust. 10

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy Zamawiający dopuszcza zmianę terminu z 20 dni na 10 dni.

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że nie dokona skrócenia przedmiotowego terminu.

**Pytanie 19**

§ 9 ust. 5

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy odbiór ostateczny będzie odbiorem po upływie rękojmi czy po upływie okresu gwarancji.

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że kwestię tą reguluje i wyjaśnia § 9 wzoru umowy.

---

**Pytanie 20**

§ 11 ust. 2 i ust. 3 pkt 1

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie kto z ramienia Wykonawcy ma przeprowadzić instruktaż oraz jaką kadrę ma zapewnić w trakcie przekazania najemcom lokali?

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że do przeprowadzenia instruktażu z ramienia Wykonawcy winna być osoba o odpowiedniej kwalifikacji.

**Pytanie 21**

§ 11 ust. 3 pkt 3

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie, czy termin 14 dni będzie zachowany jeżeli najemca, nie udostępni lokalu w terminie pozwalającym na zachowanie ww. terminu usuwania wad i usterek. Czy wobec tego, Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność finansową z tego tytułu?

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że w przypadku nie dochowania przedmiotowego terminu z wyłącznej winy najemcy (nie udostępnienia lokalu) termin ten będzie odpowiednio wydłużony, a Wykonawca nie będzie ponosił z tego powodu negatywnych konsekwencji.

**Pytanie 22**

§ 13 ust. 1

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy Zamawiający dopuszcza przyjęcie okresu serwisowania na okres 60 miesięcy ?

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że okres serwisowy będzie zależny od oferty Wykonawcy.

**Pytanie 23**

§ 20 ust. 13

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy Zamawiający dokona obniżenia sumy kar do 20 % bowiem zaproponowana wartość jest stanowczo i rażąco zawyżona. Stosownie do treści wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14.12.2005r. (I ACa 1114/2005), miernikiem, który pozwala ocenić czy kara umowna jest rażąco wygórowana może być rozmiar szkody doznanej przez wierzyciela. Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, iż przyjęty przez Zamawiającego sposób naliczania kary umownej, w praktyce może doprowadzać do naliczania niewspółmiernie wysokich i nieadekwatnych do rzeczywiście poniesionej szkód kar umownych. W doktrynie podkreśla się, że umowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jeśli jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz jeśli wykracza poza przyjętą w obrocie uczciwość kupiecką. W przedmiotowej sprawie, wysokość zastrzeżonej kary umownej w sposób zdecydowany wykracza poza przyjęte w obrocie zwyczaje kupieckie. Niezależnie od powyższego, określenie rażąco wysokiej kary umownej jest sprzeczne z treścią art. 484 §1 kc , która określa karę umowną jako surogat odszkodowania. W sytuacji zastrzeżenia kary umownej przekraczającej wielokrotnie wartość szkody, kara umowna traci swój charakter odszkodowawczy, a zyskuje przymiot nieuzasadnionego zysku wierzyciela. W tym duchu wypowiedział się Sąd Najwyższy w składzie Izby Cywilnej i Administracyjnej z dnia 17.03.1988r. (IV CR 58/99): „Kara umowna – jako rażąco wygórowana – powinna ulec zmniejszeniu w stopniu dostosowanym do tej dysproporcji. W przeciwnym

*razie kara umowna, tracąc charakter surogatu odszkodowania, prowadziły do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela*

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje, że w wyniku odpowiedzi na poprzednie pytania dokonał obniżenia sumy kar do poziomu 40% wynagrodzenia brutto określonego w § 15 ust. 2 Umowy. 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 40% 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.

### **Pytanie 24**

§ 21 pkt. 13 ust. 1.

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy Zamawiający dokona zmiany, bowiem Wykonawca nie będzie uprawniony objąć ubezpieczeniem OC szkód wyrządzonych przez Podwykonawców. Wykonawca w umowach z podwykonawcami może jedynie zobowiązać ich do posiadania polisy OC własnej działalności co jest zgodne z zapisem pkt.19.

Czy każdy podwykonawca, czyli także ten który realizuje roboty np. za 30 tys. Będzie zobowiązany dostarczyć polisy OC na pełną kwotę sumy gwarancyjnej czyli 5 mln lub, czy OC pracodawcy na 100 tys. zł.

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że pozostawia zapisy § 21 ust. 13 pkt 1 wzoru umowy bez zmian.

### **Pytanie 25**

pkt.13 1 c

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie i zmianę zapisu, ponieważ Wykonawca nie ma możliwości dostarczenia polisy OC na cały okres realizacji umowy tj. od zawarcia umowy do dnia podpisania końcowego protokołu odbioru robót. Polisa OC zawierana jest na okres 1 roku i odnawiana przed jej upływem.

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że pozostawia zapisy § 21 ust. 13 pkt 1 lit. c wzoru umowy bez zmian.

### **Pytanie 26**

pkt. 21

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy Zamawiający dopuszcza zmianę franszyzy dla sił przyrody. 6000.00 zł.

### **Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że pozostawia zapisy § 21 ust. 21 wzoru umowy bez zmian.



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

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

---

**Pytanie 27**

Wykonawca wnosi o wyjaśnienie czy polisa OC ma być polisą dedykowaną wyłącznie na realizację przedmiotu zamówienia czy Wykonawca może dysponować posiadaną przez siebie polisą OC bez wskazywania konkretnej realizacji.

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że nie wymaga dedykowanej polisy OC.

**Pytanie 28**

Wykonawca wnosi o potwierdzenie, w jakim terminie ma zostać przedłożona polisa OC, czy dopiero po podpisaniu umowy, czy w innym okresie?

**Odpowiedź**

W odpowiedzi na pytanie, Zamawiający wskazuje że kwestię tą reguluje zapis § 21 ust. 9 wzoru umowy.

---