



Zespół Przychodni Specjalistycznych sp. z o.o.

ul. Maril Skłodowskiej
- Curle 1
33-100 Tarnów

Tel. 14 631 02 10
Fax 14 627 44 43

e-mail:
ekretariat@zps.tarnow.pl

Internet
www.zps.tarnow.pl

REGON
851800010

NIP
8733250820

KRS
0000450920
Sąd Rejonowy dla
Krakowa-Śródmieścia
w Krakowie,
I Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru
Sądowego

Kapitał zakładowy
21 986 500 zł
w całości opłacony



Wszyscy uczestnicy postępowania/ strona internetowa

ZPS-AG-333/4/3/2023

Tarnów, dn. 24 maj 2023 r.

Dotyczy: postępowania na zadanie pn.: Remont wybranych pomieszczeń usytuowanych na I piętrze i parterze w części A,B,C w budynku Zespołu Przychodni Specjalistycznych Sp. z o.o. w Tarnowie przy ul. Mostowej 6

W związku z zapytaniami, jakie wpłynęły do Zamawiającego odnośnie treści Zaproszenia do składania ofert przedstawia się następujące wyjaśnienia:

Pytanie nr 1:

Zmiana terminu zakończenia realizacji przedmiotu zamówienia wraz z jego odbiorem, określonego w pkt 5 SWZ (oraz w § 7 ust. 1 pkt b projektu umowy), z aktualnych 9 tygodni od terminu przewidzianego na rozpoczęcie robót, na 20 tygodni od tego momentu.

Biorąc pod uwagę zakres robót objętych umową, oraz kwestie technologiczne i organizacyjne, wykonanie całości zadania w terminie 9 tygodni nie jest fizycznie możliwe dla żadnego wykonawcy.

Np. sama produkcja drzwi i ościeżnic (przed producenta) trwa około 8 tygodni od złożenia zamówienia i pobrania wymiarów otworów drzwiowych, a zobmiarowanie otworów będzie możliwe dopiero po demontażu istniejących drzwi i ościeżnic, co zajmie przynajmniej około tygodnia. Po zakończeniu produkcji drzwi i ościeżnic muszą być jeszcze dostarczone na teren budowy i zamontowane (około dwóch tygodni). Natomiast zgodnie z technologią robót i sztuką budowlaną dopiero po zakończeniu montażu drzwi i ościeżnic będzie można przystąpić do części spośród innych prac objętych umową, jak choćby szpachlowanie ścian (w okolicy otworów drzwiowych) i dwukrotne malowanie oraz lakierowanie ścian, co szacujemy na minimum 3 tygodnie.

Co więcej, powyższe czasookresy zawierają jedynie czynności związane z samą realizacją prac, natomiast w świetle załączonego do SWZ projektu umowy w rzeczywistości powinno się także uwzględnić (jako że zdarzenia te nie mogą mieć z oczywistych względów miejsca przed zawarciem umowy i/lub muszą być wykonane przed uznaniem jej za zakończoną):

- 14 dni na weryfikację przez Zamawiającego projektu umowy podwykonawczej (np. z przykładowym producentem drzwi) - § 5 ust. 7 umowy;
- 14 dni na weryfikację przez Zamawiającego kopii umowy z podwykonawcą (§ 5 ust. 9), i dopiero po tej akceptacji podwykonawca może przystąpić do realizacji prac (ze względu choćby na kary z tytułu dopuszczenia go do wykonywania robót przed akceptacją Zamawiającego, określone w § 15 ust. 1 pkt g);
- 10 dni na przystąpienie przez Zamawiającego do odbioru końcowego (§ 12 ust. 2);
- 5 dni roboczych, czyli min. 7 dni kalendarzowych (od rozpoczęcia odbioru) na zakończenie przez Zamawiającego czynności odbioru końcowego (zgodnie z § 12

ust. 4 umowy terminem zakończenia robót jest bowiem data podpisania protokołu końcowego).

Innymi słowy, same powyższe formalności, z łącznych 9 tygodni przewidzianych obecnie na realizację całego zadania, zabierają około 6-7 tygodni, a więc de facto na wykonywanie robót pozostaje jedynie 2-3 tygodnie, co jest z oczywistych względów całkowicie nieadekwatne do zakresu robót przewidzianych do wykonania, wobec czego wykonanie robót w przewidzianym terminie jest technologicznie i organizacyjnie niewykonalne, co naraża Wykonawcę na roszczenia Zamawiającego z tytułu opóźnienia w ich zakończeniu, a co w tej sytuacji wydaje się co najmniej niewłaściwe. Tym bardziej, że oprócz powyższych, długich procedur, Zamawiający w projekcie umowy (§ 12 ust. 1) przewidział np. aż 7 dni na przeprowadzenie odbioru robót zanikających, a wiadomym jest, że takie odbiory dotyczyć będą przynajmniej kilku elementów robót, wstrzymując przez ten czas możliwość prowadzenia innych robót.

Odpowiedź: Zamawiający zmienił zapis § 7 ust. 1 lit. b) Umowy w ten sposób:

„zakończenie realizacji przedmiotu zamówienia– rozumianego jako zgłoszenie do gotowości odbioru - do 9 tygodni od terminu przewidzianego na rozpoczęcie robót.”

Ponadto Zamawiający skrócił terminy pośrednie jak poniżej. Zamawiający uznał, że wprowadzone zmiany pozwolą na zrealizowanie przedmiotu zamówienia w tym terminie. Wykonawca dokonując zamówienia stolarki po podpisaniu umowy zmieści się w terminie 9 tygodni z wykonaniem wszystkich czynności. Z uwagi na przedmiot działalności Zamawiającego nie jest możliwe aby wydłużyć termin wykonania ponad określony w Zamówieniu. Zamawiający wymaga od Wykonawców odpowiedniego zaangażowania i organizacji pracy koniecznych do wykonania przedmiotu zamówienia w wyznaczonym terminie.

Pytanie nr 2:

Mając na uwadze opisane w pytaniu powyżej okoliczności, z których wynika, że ujęte w projekcie umowy czasookresy załatwiania przez Zamawiającego „formalności” i procedury są niewspółmiernie wydłużone w stosunku do czasu realizacji całego zadania, niniejszym wnioskuję o zmianę poniższych punktów projektu umowy:

a. skrócenie określonego w § 5 ust. 7 umowy terminu (14 dni) na weryfikację przez Zamawiającego projektu umowy podwykonawczej, do 3 dni roboczych;

Odpowiedź: Zamawiający skracza i wprowadza „3 dni robocze”

b. skrócenie określonego w § 5 ust. 9 umowy terminu (14 dni) na weryfikację przez

Zamawiającego kopii umowy z podwykonawcą, do 3 dni roboczych;

Odpowiedź: Zamawiający skracza i wprowadza „3 dni robocze”

c. skrócenie określonego w § 12 ust. 2 umowy terminu na rozpoczęcie czynności odbioru końcowego (10 dni), do 3 dni roboczych;

Odpowiedź: Zamawiający zmienił zapis i wprowadził „ 2 dni roboczych”

d. skrócenie określonego w § 12 ust. 4 umowy terminu na przeprowadzenie czynności odbioru końcowego (5 dni roboczych) do 3 dni roboczych, względnie zmianę zapisów § 12 ust. 4 oraz § 7 ust. 3 w taki sposób, aby za datę zakończenia realizacji przedmiotu umowy traktowana była data zgłoszenia przez Wykonawcę robót do odbioru końcowego, jeśli takowy odbiór zostanie dokonany przez Zamawiającego wskutek tego zgłoszenia (wówczas Wykonawca nie ponosi negatywnych konsekwencji czasu organizowania i przeprowadzania przez Zamawiającego czynności odbiorowych, skoro fizycznie roboty zakończył wcześniej – a tylko na to ma przecież wpływ);

Odpowiedź: W związku ze zmianą treści umowy w § 7 ust. 1 lit b) prowadzenie czynności odbiorowych nie wpływa na termin zakończenia realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający nie dokonał zatem zmiany umowy.

e. skrócenie określonego w § 12 ust. 1 terminu na przeprowadzenie czynności odbioru robót zanikających (7 dni) do 2 dni od daty zgłoszenia. Jednocześnie proszę o wyjaśnienie, o jakich odbiorach częściowych jest mowa w tym punkcie umowy, gdyż żaden z innych jej zapisów takowych nie przewiduje, a wręcz z umowy wynika, że będzie tylko odbiór końcowy.

Odpowiedź: Zamawiający usunął zapisy § 12 ust. 1 umowy.

Pytanie nr 3:

Proszę o jednoznaczne określenie hierarchii dokumentów określających zakres (i sposób wykonania) robót objętych umową. Zgodnie z § 1 ust. 2 zakres robót wynika z wielu różnych dokumentów, pomiędzy którymi występują sprzeczności i rozbieżności. Dodatkowo, w § 1 ust. 10 Umowy Zamawiający przyznał sobie prawo do jednostronnego określania sposobu rozstrzygnięcia takich rozbieżności/sprzeczności. Powyższe powoduje, iż de facto żaden z oferentów nie wie, jaki faktycznie zakres prac (i sposób ich wykonania) przewidziano w ramach Postępowania, skoro dopiero po zawarciu umowy Zamawiający może te wątpliwości rozstrzygać, i to jednostronnie (a więc stając się „sędzią we własnej sprawie”). Powyższe stanowi ewidentne naruszenie zasad przeprowadzania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, wymaganych ustawą Prawo zamówień publicznych, a w szczególności:

- art. 16 pkt 1 – zasady zachowania uczciwej konkurencji;
- art. 16 pkt 2 – zasady przejrzystości;
- art. 99 ust. 1 – opisywania przedmiotu zamówienia w sposób „jednoznaczny i wyczerpujący”. Mając na uwadze powyższe proszę o takie przeformułowanie § 1 ust. 2 oraz § 1 ust. 10 umowy, aby hierarchia dokumentów opisujących zakres (i sposób wykonania) robót była określona „z góry” i w sposób jednoznaczny i wyczerpujący oraz wiążący dla obu Stron, gdyż tylko w ten sposób oferty mogą w świadomy sposób przygotować ofertę w Postępowaniu.

Odpowiedź: Zamawiający uwzględnił propozycję zmiany § 1 ust. 2:

Szczegółowy zakres robót obejmuje roboty budowlane polegające na remoncie wybranych pomieszczeń usytuowanych na I piętrze i parterze w części A,B,C



w budynku Zespołu Przychodni Specjalistycznych sp. z o.o. w Tarnowie,, ul. Mostowej 6 zgodnie z:

- a) specyfikacją warunków zamówienia (SWZ),
- b) szczegółowym zakresem przedmiotu umowy określonym w załączniku nr I do SWZ „Opis Przedmiotu Zamówienia”,
- c) Projektem budowlanym, Projektem wykonawczym,
- d) Specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót,

- łącznie zwanymi „dokumentami zamówienia „, stanowiącymi integralną część umowy oraz:

- e) obowiązującymi przepisami, normami (a w szczególności z przepisami Prawa budowlanego) oraz ustalonych niniejszą umową warunkach, a w zakresie uzupełniającym, również poleceniami Inspektora Nadzoru.

Powyższe dokumenty należy interpretować jako wzajemnie się uzupełniające, co oznacza że w przypadku pominięcia należy przyjąć występowanie elementu pominiętego na podstawie innego dokumentu wymienionego powyżej. Natomiast w przypadku wzajemnych sprzeczności przyjąć należy, że dokumentem najwyższym w hierarchii jest niniejsza umowa i kolejno:

- projekt budowlany,
- projekt wykonawczy,
- szczegółowym zakres przedmiotu umowy określony w załączniku nr I do SWZ „Opis Przedmiotu Zamówienia”
- specyfikacja warunków zamówienia (SWZ),
- specyfikacja techniczną wykonania i odbioru robót.

Pytanie nr 4:

Proszę o wykreślenie i/lub stosowną zmianę § 1 ust. 9 umowy, wedle którego Wykonawca ma oświadczyć, iż SWZ oraz dokumenty zamówienia są wystarczające do wykonania przedmiotu umowy, gdyż oświadczenie takie nie jest zgodne ze stanem faktycznym. W szczególności, z

SWZ wynika, iż do wykonania są m.in. roboty elektryczne (choćby doprowadzenie zasilania do klimatyzatorów), natomiast Zamawiający nie załączył projektu instalacji elektrycznych ani nie opisał w żaden inny sposób, jak takie prace miałyby być wykonane. Bez stosownego projektu i/lub jednoznacznych wytycznych wykonanie tych prac nie jest możliwe, a opis przedmiotu zamówienia trudno uznać za „wyczerpujący” czy kompletny.

Powstaje także pytanie, kto ma ponosić odpowiedzialność za sposób wykonania tychże robót, skoro Zamawiający nie oczekuje, że Wykonawca (oferenci) będą jednocześnie projektantami instalacji elektrycznych z niezbędnymi uprawnieniami.

Odpowiedź: W zakres zamówienia nie wchodzi wykonanie instalacji elektrycznej.

Pytanie nr 5:

Proszę o wykreślenie z § 4 ust. 7 umowy sformułowania „z datą pewną”, jako wymogu formy złożenia przez Podwykonawców oświadczenia. Wymogu takiego nie przewidują bowiem ani przepisy ustawy prawo zamówień publicznych, ani kodeksu cywilnego, a oczekiwanie jego spełnienia powoduje tylko spiętrzenie niepotrzebnych formalności, jakie Wykonawca ma spełnić, aby móc uzyskać zapłatę za wykonane roboty.

Odpowiedź: Uwzględniono i Zamawiający zmienił zapis § 4 ust. 7 umowy, który otrzymuje brzmienie : „Wymagane jest aby Podwykonawcy oraz dalsi Podwykonawcy, którzy wykonali przedmioty swoich umów i otrzymali całość należnego im wynagrodzenia składali oświadczenia jednoznacznie potwierdzające powyższe fakty.”

Pytanie nr 6:

Proszę o zmianę w § 12 ust. 4 zdanie drugie sformułowania „bez usterek” na „bez wad istotnych”. Z aktualnej treści przedmiotowego zapisu wynika, że w razie jakichkolwiek usterek (a więc także stanowiących drobne, nieistotne wady) Zamawiający nie podpisze protokołu odbioru końcowego lub że protokół ten nie będzie stanowił podstawy rozliczenia. Jest to z jednej strony sprzeczne z § 12 ust. 7 umowy (gdzie prawo do odmowy odbioru jest ograniczone jedynie do wskazanych tam okoliczności, w tym np. istnienia istotnych wad, tj. uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem), a ponadto jest niezgodne z jednoznacznym orzecznictwem sądów (w tym Sądu Najwyższego), wedle którego jedynie wady istotne uprawniają do uchylenia się od obowiązku dokonania odbioru i zapłaty za wykonane roboty, np.:

a. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.03.2021r., sygn. akt V CSKP 14/21:

„Inwestor jest uprawniony do odmowy odbioru obiektu tylko wówczas, gdy jest on dotknięty wadą istotną, tj. taką, która czyni go niezdatnym do umówionego użytku zgodnie z przeznaczeniem lub prowadzi do wykonania robót w sposób wyraźnie sprzeciwiający się umowie. Jeżeli natomiast wady nie są istotne w powyższym znaczeniu, to inwestor nie może odmówić jego odbioru, natomiast może skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi, ewentualnie gwarancji.”;

b. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1997 r., sygn. akt II CKN 28/97:

„Jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru. W protokole z tej czynności stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń poczynionych m.in. co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze.”

Odpowiedź: Zamawiający usuwa zapis „bez usterek”. Zamawiający jednak zaznacza, że należy odróżnić odbiór od rozliczenia za wykonane roboty. Przywołane wyroki dotyczą odbioru a nie uprawnienia Zamawiającego do rozliczenia za roboty wykonane nie wadliwie.

Pytanie nr 7:

Proszę o dodanie w § 14 ust. 1 pkt c Umowy na końcu sformułowania „z winy Wykonawcy”. Jeśli bowiem przerwa w realizacji robót, przekraczająca 7 dni, występuje z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności (np. warunki atmosferyczne, wady projektu, zaniedbania Zamawiającego, itp.) to bezsprzecznie okoliczność taka nie może dawać Zamawiającemu podstawy do odstąpienia od Umowy – a tym bardziej traktowania tego jako odstąpienie z winy Wykonawcy.

Odpowiedź: Zamawiający dopisuje w § 14 ust. 1 lit c) na końcu zdania „, z winy Wykonawcy”

Pytanie nr 8:

Proszę o zmianę treści § 14 ust. 1 pkt d („Wykonawca wykonuje roboty wadliwie, niezgodnie z warunkami postępowania, stosuje materiały niezgodne z wymaganiami oraz nie reaguje na polecenia Zamawiającego.” na następującą: „Wykonawca wykonuje roboty wadliwie, niezgodnie z warunkami postępowania, stosuje materiały niezgodne z wymaganiami oraz pomimo pisemnego wezwania przez Zamawiającego z wyznaczeniem dodatkowego terminu minimum 7 dni nie zaprzestaje w tym terminie takich naruszeń”.

Powyższa zmiana podyktowana jest tym, iż Wykonawca powinien być uprzednio ostrzeżony przez Zamawiającego, iż w jego przekonaniu Wykonawca nienależyście wykonuje roboty, oraz powinna być mu dana szansa na zaprzestanie tych naruszeń, zanim zastosowany będzie środek ostateczny, w postaci odstąpienia od Umowy. W interesie obu Stron jest bowiem, aby przedmiot umowy wykonać w ramach umowy, bez wchodzenia w niepotrzebne spory.

Odpowiedź: Zamawiający zmienił zapis § 14 ust. 1 lit. d) Umowy w ten sposób, że: „Wykonawca wykonuje roboty wadliwie, niezgodnie z warunkami postępowania, stosuje materiały niezgodne z wymaganiami oraz nie reaguje na polecenia Zamawiającego i pomimo wyznaczenia 7 dniowego terminu nie zaprzestaje tych naruszeń lub ich nie usuwa.”

Pytanie nr 9:

Proszę o obniżenie określonej w § 15 ust. 1 pkt b umowy kary (0,2% wynagrodzenia umownego netto) do wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego netto, za każdy dzień zwłoki w oddaniu przedmiotu odbioru. Pierwotna wysokość kary jest bowiem rażąco wygórowana, biorąc pod uwagę, jakie szkody faktycznie Zamawiający może ponieść w wyniku jednodniowej zwłoki Wykonawcy w wykonaniu zadania (a nawet gdyby była ona wyższa, to zgodnie z § 15 ust. 3 Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przekraczającego wysokość kar, więc powyższa zmiana nie grozi Zamawiającemu jakimikolwiek negatywnymi konsekwencjami). Kary umowne winny bowiem stanowić „zryczałtowane odszkodowanie” za naruszenie warunków umowy (co potwierdza art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego: „Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna)”), a więc ich wysokość powinna pozostawać w związku z faktyczną, możliwą do poniesienia szkodą, a nie być źródłem dodatkowych zarobków. Wysoka

kara (0,2% wynagrodzenia za każdy dzień), przy niewielkich marżach wykonawców robót budowlanych, doprowadziłaby do sytuacji, że już kilkudniowe opóźnienie pozbawiałoby Wykonawcę całego zysku wypracowanego przy realizacji Umowy, co jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Odpowiedź: Zamawiający nie uznaje kary za rażąco wygórowanej, zwłaszcza że różnica proponowana to jedynie 0,1%. Nie można zatem mówić o rażącym wygórowaniu. Zamawiający nie uwzględnia propozycji zmiany.

Pytanie nr 10:

Zgodnie z argumentacją powyżej, proszę także na obniżenie określonej w § 15 ust. 1 pkt i umowy kary za zwłokę w usunięciu wad, z aktualnej 0,2% wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki, do 0,1% wartości netto elementu robót, w którym wadę stwierdzono, za każdy dzień zwłoki. Powyższa zmiana, oprócz argumentacji ujętej w punkcie powyżej, uzasadniona jest także tym, że aktualna wartość kary, liczona od całego wynagrodzenia z umowy, na pewno będzie znacznie wyższa, niż nawet wartość takowej wady, czy wysokość kosztów jej usunięcia, a więc jest niewspółmiernie wysoka do ewentualnych szkód, jakie Zamawiający może ponieść w wyniku opóźnienia w usunięciu wady (tym bardziej biorąc pod uwagę określone w § 15 ust. 3 prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego). Zgodnie z argumentacją w punkcie powyżej, kara, stanowiąca formę odszkodowania, powinna pozostawać w relacji ze szkodą, a tego nie można uzyskać w inny sposób, niż odnosząc wartość kary do „wartości wady”, tudzież do wartości elementu, w którym taka wada występuje. Z oczywistych względów drobna wada (np. prześwity w powłoce malarskiej), przysporzy Zamawiającemu mniej szkód (lub wręcz żadne), niż np. niedziałające urządzenie, wyłączające z użytku całe pomieszczenie. Jednak przy obecnej formie umowy, za opóźnienie w usunięciu każdej z nich Zamawiającemu należna byłaby taka sama kara.

Odpowiedź: Zamawiający nie uznaje kary za rażąco wygórowanej, zwłaszcza że różnica proponowana to jedynie 0,1%. Nie można zatem mówić o rażącym wygórowaniu. Zamawiający nie uwzględnia propozycji zmiany.

Pytanie nr 11:

Proszę o zmianę w § 16 ust. 1 fragmentu „od pisemnego żądania kwotę zabezpieczenia”, na „od pisemnego żądania kwotę roszczenia”. Z aktualnej treści zapisy wynika bowiem, że Zamawiający chce uzyskać całą wartość zabezpieczenia, niezależnie od tego, jaka jest faktyczna wysokość jego roszczenia, które to zabezpieczenie ma zabezpieczać. Z oczywistych względów, jeśli np. wysokość roszczenia wynosi 1.000 zł, to Zamawiający takiej właśnie wypłaty z gwarancji winien żądać, a nie wielokrotnie wyższej „kwoty zabezpieczenia”.

Odpowiedź: Zamawiający uwzględnił propozycję zmiany w ten sposób, że § 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie
..... w wysokości 5% ceny
oferty brutto, co stanowi kwotę w wysokości:

.....
..... zł słownie:

.....
.....
Treść dokumentu stanowiącego zabezpieczenie w zakresie jego zwrotu musi być zgodna z art. 453 Prawa zamówień publicznych.

Z treści zabezpieczenia przedstawionego w formie gwarancji/poręczenia winno wynikać, że bank, ubezpieczyciel, poręczyciel zapłaci, na rzecz Zamawiającego w terminie maksymalnie 15 dni od pisemnego żądania kwotę roszczenia, na pierwsze wezwanie Zamawiającego, bez odwołania, bez warunku, bez konieczności sporządzania i podpisywania jakichkolwiek protokołów odbioru robót lub usuwania wad w okresie rękojmi oraz niezależnie od kwestionowania czy zastrzeżeń Wykonawcy i bez dochodzenia czy wezwanie Zamawiającego jest uzasadnione czy nie. „

Pytanie nr 12:

Proszę o zmianę § 16 ust. 2 umowy („W przypadku nienależytego wykonania zamówienia lub nieusunięcia wad przedmiotu zamówienia, zabezpieczenie wraz z powstałymi odsetkami staje się własnością Zamawiającego i będzie wykorzystane do zgodnego z umową wykonania robót i do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady.”) na następującą: „W przypadku nienależytego wykonania zamówienia lub nieusunięcia wad przedmiotu zamówienia, Zamawiający ma prawo pokryć z zabezpieczenia swoje roszczenia wobec Wykonawcy z tego tytułu i wykorzystać uzyskaną w ten sposób kwotę do zgodnego z umową wykonania robót i do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady.”

Jak wyjaśniono w punkcie powyżej, rolą zabezpieczenia jest ułatwienie Zamawiającemu uzyskania pokrycia swojego konkretnego roszczenia wobec Wykonawcy, a więc w przypadku nienależytego wykonania umowy lub nieusunięcia wad, Zamawiający powinien skorzystać z zabezpieczenia jedynie w takim zakresie, jakiego wymaga wysokość konkretnego roszczenia. Jest całkowicie bezpodstawne, żeby w sytuacji, kiedy np. Wykonawca nie usunął usterki w terminie, Zamawiający nabył „własność” całego zabezpieczenia (wraz z odsetkami), skoro, najprawdopodobniej jego roszczenie wobec Wykonawcy będzie znacznie niższe, niż ta kwota (5% wartości całej umowy). Obecna forma zapisu umowy prowadzi więc do bezpodstawnego wzbogacenia Zamawiającego, i jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, oraz wypacza rolę zabezpieczenia wykonania umowy.

Odpowiedź: Zamawiający uwzględnił propozycję zmiany w ten sposób, że § 16 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „W przypadku nienależytego wykonania zamówienia lub nieusunięcia wad przedmiotu zamówienia, zabezpieczenie zostaje przeznaczone na pokrycie powstałych roszczeń wraz z powstałymi odsetkami i staje się w tym zakresie własnością Zamawiającego oraz będzie wykorzystane do zgodnego z umową wykonania robót i do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady. „

Pytanie nr 13:

Proszę o zmianę w ostatnim zdaniu § 16 ust. 4 umowy słowa „potrącić” na „zatrzymać”. Potrącenie wywołuje bowiem skutek umorzenia/wygaśnięcia zobowiązania, natomiast w przypadku opisanym w tym punkcie Zamawiający powinien jedynie nabyć prawo do ustanowienia zabezpieczenia w formie

gotówkowej, które następnie zostanie zwrócone Wykonawcy na zasadach określonych w § 16 ust. 3. Zamawiający nie ma bowiem podstaw do tego, całe zabezpieczenie zatrzymać dla siebie, choćby w przypadku, gdyby Wykonawca należycie wykonywał wszystkie roboty i zobowiązania z gwarancji i rękojmi, gdyż stanowiłoby to bezpodstawne wzbogacenie.

Odpowiedź: Zamawiający uwzględnił propozycję zmiany w ten sposób, że § 16 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„W sytuacji, gdy wskutek okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 4 niniejszej umowy, wystąpi konieczność przedłużenia terminu realizacji zamówienia w stosunku do terminu przedstawionego w ofercie, Wykonawca przed podpisaniem aneksu lub najpóźniej w dniu jego podpisywania, zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowego zabezpieczenia na okres wynikający z aneksu do umowy. W przeciwnym razie Zamawiający ma prawo potrącić na ustanowienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy równowartość zabezpieczenia z płatności za wykonanie przedmiotu umowy.”

Pytanie nr 14:

Proszę o wykreślenie lub zmianę § 17 ust. 6 umowy („Wykonawca odpowiada za wszelkie ryzyka związane z wykonywaniem robót budowlanych objętych niniejszą umową, tj. wypadki i szkody zaistniałe w wyniku prowadzonych prac, powstałe na placu budowy lub poza nim, a także przyjmuje na siebie odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich oraz z tytułu zdarzeń losowych, która w pełni zabezpieczy mogące wystąpić roszczenia w pełnej wysokości.”) na następującą: „Wykonawca, na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, ponosi odpowiedzialność za związane z wykonywaniem robót budowlanych objętych niniejszą umową wypadki i szkody zaistniałe w wyniku prowadzonych prac, powstałe na placu budowy lub poza nim, w tym także wobec osób trzecich.”

Z aktualnej treści tego zapisu wynika, że Wykonawca miałby ponosić odpowiedzialność także za zdarzenia, za które z mocy ustawy (kodeksu cywilnego) odpowiedzialności nie ponosi, a takie rozszerzenie odpowiedzialności jest dopuszczalne wyłącznie w przypadkach (i na warunkach) określonych w art. 473 Kodeksu cywilnego, których przedmiotowy zapis umowy bezsprzecznie nie spełnia. Co więcej, nie ma jakichkolwiek podstaw do tego, aby obarczać Wykonawcę odpowiedzialnością za „zdarzenia losowe”, skoro ich istotą jest to, że pozostają poza wpływem/odpowiedzialnością Wykonawcy. Aktualna treść zapisu powoduje także, że Wykonawca miałby ponosić odpowiedzialność także za okoliczności powstałe z winy Zamawiającego, co jest z oczywistych względów bezpodstawne i narusza zasady współżycia społecznego.

Odpowiedź: Zamawiający uwzględnił propozycję zmiany w ten sposób, że § 17 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„Wykonawca odpowiada za wszelkie ryzyka związane z wykonywaniem robót budowlanych objętych niniejszą umową, w szczególności Wykonawca, na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, ponosi odpowiedzialność za związane z wykonywaniem robót budowlanych objętych niniejszą umową wypadki i szkody

zaistniałe w wyniku prowadzonych prac, powstałe na placu budowy lub poza nim, w tym także wobec osób trzecich.”

Pytanie nr 15

Proszę o doprecyzowanie dokładnej ilości klimatyzatorów do zamontowania:

A. Rysunek A2, część B - w części opisowej: montaż klimatyzatorów we wszystkich pomieszczeniach natomiast na rzutach klimatyzatory nie są zaznaczone we wszystkich - proszę o precyzyjną informację.

Odpowiedź: W części B klimatyzatory są w pomieszczeniach 1.37; 1.38; 1.36; 1.35; 1.34; 1.31; 1.45; 1.44; 1.43 razem 9 szt. Natomiast w części A w pomieszczeniach 1.13; 1.12; 1.11; 1.07; 1.06; 1.21; 1.22 razem 7 szt.

B. Proszę o informację jaki rodzaj klimatyzatorów został zaprojektowany: split, multisplit, VRF oraz o jakich parametrach

Odpowiedź: Zamawiający miał na myśli klimatyzatory typu Split 3,5 kW np. Gree

C. Proszę o przekazanie projektu instalacji elektrycznej i jednoznaczne określenie sposobu podłączenia klimatyzatorów - czy instalacja ma być doprowadzona do skrzynki rozdzielczej czy montujemy je w poszczególnych pokojach do istniejących gniazd bez ingerencji w instalację.

Odpowiedź: Klimatyzatory zasilane z istniejącej instalacji elektrycznej.

D. Proszę o projekt i sposób odprowadzenia skroplin z klimatyzatorów

Odpowiedź: Skropliny od klimatyzacji będą odprowadzone na zewnątrz budynku.

E. Proszę o informację co do montażu jednostek zewnętrznych - czy mają być montowane na elewacji przy każdym pomieszczeniu ?

Odpowiedź: Jednostki zewnętrzne montowane będą na ścianie zewnętrznej przy każdym Pomieszczeniu.

Pytanie nr 16

Wymiana wszystkich gniazdek i włączników na nowe - proszę o dokładną informację co do ilości i rodzaju jakie należy zamontować.

Odpowiedź: Rodzaj przykładowo simon (basic), karlik (deco) natomiast ilości to:

- Wyłącznik pojedynczy szt. 50
- Wyłącznik podwójny szt. 10
- Wyłącznik schodowy szt. 6
- gniazdo pojedyncze z uziemieniem szt. 82
- gniazdo podwójne z uziemieniem szt. 5
- gniazdo telefoniczne szt. 15
- gniazdo komputerowe szt. 15
- Ramka pojedyncza szt. 85
- Ramka podwójna szt. 10
- Ramka potrójna szt. 2
- Ramka poczwórna szt. 20

Pytanie nr 17

Czy wymiana wszystkich gniazdek i włączników na nowe dotyczy jedynie części B budynku czy należy poszerzyć zakres o część A i C ? Jeśli tak proszę również o dokładne ilości i rodzaje.

Odpowiedź: Zakres wymiany dotyczy budynku A i B

Pytanie nr 18

Czy Zamawiający wymaga szpachlowania sufitów we wszystkich pomieszczeniach i korytarzach? W dokumentacji mowa jest jedynie o szpachlowaniu ścian, natomiast sufity przewidziane są jedynie do malowania, co może mieć oczywisty wpływ na efekt finalny.

Odpowiedź: Jeżeli będzie taka konieczność to zaleca się szpachlowanie sufitów .

Pytanie nr 19

Czy w ramach remontu sanitariatów Zamawiający wymaga wymiany instalacji sanitarnej na nowe, czy pozostawiamy stare i wymieniamy jedynie armaturę ?

Odpowiedź: Zamawiający wymaga wymiany armatury oraz zaworów w celu podłączenia wężyków do armatury.

Pytanie nr 21

Dot. ślusarki wewnętrznej - zestaw nr 3 - brak informacji w zestawieniu stolarki o wymaganym kodzie dostępu co wynika z rysunku A11 - proszę o uzupełnienie i wyjaśnienie w co ma być wyposażona ślusarka.

Odpowiedź: Zestaw nr 3 ma być wyposażony w elektrozaczep z zasilaniem i klawiaturą.

Pytanie nr 22

Dot. ślusarki wewnętrznej - proszę o informację w jakiej technologii ma zostać wykonana - z rysunku A11 wynika, że drzwi należy wykonać z aluminium natomiast witryny boczne ze stali - nie jest to standardowe rozwiązanie. Ta sama sytuacja dotyczy Zestawu nr 4 i innych.- czy Wykonawca ma wykonać te witryny ze stali ? Na rysunkach technicznych nie wygląda to jak konstrukcja stalowa, lecz aluminiowa - proszę o dokładny projekt i materiały uwzględniając wyposażenie dodatkowe oraz dokładną kolorystykę.

Odpowiedź: Na rys. 11 jest opis wykonania zabudowy, może być pełna aluminiowa lub konstrukcja metalowa tylko malowana proszkowo w odpowiednim kolorze Ral.

Pytanie nr 23

Brak w zestawieniu stolarki ścianki aluminiowej w pomieszczeniu 1.45 (ścianka recepcyjna wraz z blatem i meblami) - proszę o uzupełnienie również w zakresie technologii wykonania, kolorystyki, wyposażenia w mikrofony itp.

Odpowiedź: W pom. 1.45 Zamawiający we własnym zakresie wykonuje zabudowy meblowe natomiast nagłośnienie firmy np. Tonsil oraz pętla indukcyjna dla osób niepełnosprawnych (niesłyszących) ma być dostarczone przez Wykonawcę

Pytanie nr 24

Z czego wykonany jest sufit w łazienkach, oraz czy wymaga on odnowienia i w jakim zakresie?

Odpowiedź: Zamawiający wymaga aby sufity przewidzieć do malowania tak jak ściany, w kolorze białym

Pytanie nr 25

Część B - Rysunek A.14 - przewidziana została zabudowa meblowa natomiast brak informacji w zakresie 2 szt. baterii - proszę o informację czy nie jest to objęte zamówieniem lub doprecyzowanie jakie baterie zastosować.

Odpowiedź: Zamawiający we własnym zakresie wykonuje zabudowy meblowe jak również dostarcza baterie.

Pytanie nr 26

Część B - Rysunek A.17 - proszę o informację, czy pkt. 5 i 6 (mikrofony) będą dostarczone i montowane przez Zamawiającego oraz na jakim etapie będzie to wykonywane? Czy po stronie Wykonawcy wymagane jest przygotowanie pod montaż?

Odpowiedź: Nagłośnienie ma być dostarczone przez Wykonawcę i zamontowane

Pytanie nr 27

Część B - Rysunek A.17 - pkt. 7 - regał – „wg ustaleń z inwestorem” - proszę o udostępnienie projektu i/lub konkretnych wytycznych, aby umożliwić wycenę.

Odpowiedź: Meble będą wykonywane przez Zamawiającego.

Pytanie nr 28

Część B - Rysunek A.16 - na rysunki widoczne są fotele oraz zabudowa meblowa wraz z zlewozmywakiem - proszę o informację czy te elementy są objęte zamówieniem a jeśli tak, o dokładne parametry / projekt.

Odpowiedź: Wymienione elementy nie są objęte zamówieniem

Pytanie nr 29

Proszę o udostępnienie dokumentacji projektowej (rysunków, w szczególności rzutów i przekrojów) w formacie DWG lub z naniesionymi wymiarami. Aktualnie Zamawiający udostępnił jedynie rysunki w PDF, przez co dokonanie właściwych pomiarów (celem sporządzenia obmiaru) staje się bardzo utrudnione, a jest to konieczne biorąc pod uwagę ryczałtowy charakter wynagrodzenia.

Odpowiedź: Zamawiający nie udostępnia dokumentacji DWG, Wykonawca sam powinien nanieść właściwe wymiary. Jest możliwa wizja lokalna.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami zmianie ulega treść projektu umowy, którą przekazujemy w załączeniu.

Zmianie ulega również termin składania i otwarcia ofert. Nowy termin:

Składanie ofert: 7 czerwca 2023 r. do godz. 11:00.

Otwarcie ofert: 7 czerwca 2023 r. godz. 12:00

Związanie ofertą: 6 lipca 2023 r.

Otrzymują:

1 x wszyscy uczestnicy postępowania / strona internetowa

1 x a/a


PROKURANT
Teresa Budzik