

Urząd Miejski w Skarszewach
Zastępca Burmistrza

Skarszewy, dnia 01.04.2025 r.

ZB.271.03.2025

**Wszyscy
Wykonawcy**



Dot. Budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z zadaszeniem o stałej konstrukcji przy szkole podstawowej w Godziszewie

Na podstawie art. 284 ust. 2 i ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320), Zamawiający, w związku z złożonymi zapytaniem, wyjaśnia treść SWZ jak poniżej:

Pytanie nr 1:

Zdaje się że nie ma żadnych załączników.

Odpowiedź:

Zamawiający zamieścił pełną dokumentację związaną z niniejszym postępowaniem.

Pytanie nr 2:

W związku z chęcią złożenia Państwu kompletnej, kompetentnej i optymalnej cenowo oferty zwracam się z prośbą o wydłużenie terminu składania ofert do dnia 25.04.2024 r.

Odpowiedź:

Na dzień udzielania wyjaśnień, termin składania ofert zgodnie z SWZ i ogłoszeniem o zamówieniu to 04.04.2025 r.

Pytanie nr 3:

Proszę o informację, w nawiązaniu do poprzednich nierozstrzygniętych postępowań dotyczących tego zadania, czy zamawiający przewidział zmianę przeznaczonego na ten cel budżetu.

Odpowiedź:

Zamawiający poczynił starania w celu zwiększenia kwoty przeznaczonej na finansowanie niniejszego zadania.

Pytanie nr 4:

Czy Inwestor jest w posiadaniu prawomocnego pozwolenia na budowę, jeżeli tak proszę o Udostępnienie.

Odpowiedź:

Zamawiający jest obecnie w trakcie procedowania zamiennego pozwolenia na budowę dla przedstawionego w postępowaniu zakresu inwestycji.

Pytanie nr 5:

Zgodnie z dokumentacją techniczną w celu realizacji inwestycji należy wyciąć drzewa (tuje) wg. odrębnej procedury. Czy w wycenie należy uwzględnić wycinkę tych drzew?

Odpowiedź:

Tak w wycenie należy ująć wycinkę drzew.

Pytanie nr 6:

Wg. schematu elektrycznego w pozycji RG/B znajduje się zasilanie bramy (nienaniesione na PZT) – brak informacji w jakichkolwiek dokumentacjach by brama miała być otwierana elektrycznie. Proszę o doprecyzowanie oczekiwań w tym zakresie.

Odpowiedź:

Zamawiający oczekuje doprowadzenia przewodu do bramy pozostawiać możliwość w przyszłości zmiany systemu otwierania. Wycenie podlega jedynie doprowadzenie zasilania.

Pytanie nr 7:

Wg. schematu elektrycznego w pozycji RG/EV znajduje się zasilanie punktu ładowania. Punkt ładowania nie naniesiony na PZT w żadnej z branż, brak też go w opisie. Proszę o doprecyzowanie oczekiwań w tym zakresie.

Odpowiedź:

Zamawiający rezygnuje z pkt. ładowania.

Pytanie nr 8:

Par. 4 ust. 1 Umowy – wykonanie prac zgodnie z warunkami wykonania i odbioru robót, normami i normatywami stosowanymi w budownictwie.

Nie wszystkie normy budowlane posiadają status ich obowiązkowego stosowania a pojęcie normatywu budowlanego nie ma swojej definicji, jest nieprecyzyjne a parametry tych norm, wymagań mogą być uznaniowo narzucane przez Zamawiającego, co jest niedopuszczalne w świetle ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Także warunki wykonania robót powinny zostać określone w Dokumentacji Projektowej (specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, będące składową tej dokumentacji).

Wnosimy o doprecyzowanie zapisu, poprzez dopisanie iż te normy i normatywy zostały wskazane w Dokumentacji Projektowej. Zdania otrzyma treść poniższą lub podobną:

„Wykonawca zobowiązany jest do wykonania Przedmiotu Umowy (...), warunkami wykonania i odbioru robót określonymi w Dokumentacji Projektowej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami BHP, jak również normami i normatywami stosowanymi w budownictwie a które zostały określone w Dokumentacji Projektowej .”

Odpowiedź:

Zapis § 4 ust. 1 Umowy, wskazujący m.in. na obowiązek wykonania robót zgodnie z dokumentacją projektową oraz normami i normatywami stosowanymi w budownictwie, należy odczytywać jako spójny i niesprzeczny z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych. Użyte sformułowanie odnosi się wprost do dokumentacji projektowej jako podstawowego źródła określającego warunki wykonania i odbioru robót oraz zakres stosowanych norm i wymagań technicznych. Jednocześnie odwołanie do „norm i normatywów stosowanych w budownictwie” ma charakter uzupełniający i odnosi się do zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, które nie zawsze są literalnie przywołane w dokumentacji, lecz stanowią powszechnie akceptowany standard w branży. Zamawiający nie narzuca żadnych dodatkowych, uznaniowych norm i nie pozostawia swobody w ich doborze, lecz odwołuje się do obiektywnych i jednoznacznych źródeł — tj. dokumentacji projektowej i powszechnie obowiązujących przepisów.

W konsekwencji, Zamawiający uznaje zapis § 4 ust. 1 umowy za precyzyjny i wystarczający, a postulowana zmiana nie wpływa na zwiększenie przejrzystości obowiązków stron.

Pytanie nr 9:

Par. 4 ust. 9 Umowy – *koszty w przypadku konieczności przerwania robót lub ograniczenia zakresu rzeczowego Przedmiotu Umowy*

Z przerwania robót wynikają nie tylko koszty prac zabezpieczających a przede wszystkim koszty ogólne utrzymania budowy, np. ogrodzenie placu budowy, dzierżawa żurawi wieżowych. To zbyt duże ryzyko finansowe- musi być ono ujęte precyzyjnie.

Wnosimy o doprecyzowanie zapisów przerwania robót i ponoszenia kosztów z tym związanych: wprowadzenie ograniczenia okresu przerwania robót, po którym Wykonawca jest zobowiązany do wznowienia prac bez dochodzenia roszczeń związanych z przerwaniem robót i wydłużeniem ich realizacji np. przerwanie prac na okres nie dłuższy niż w sumie 30 dni.

Koszty ogólne budowy nie stanowią osobnej pozycji wynagrodzenia Wykonawcy a nie są ponoszone proporcjonalnie do wartości samych robót budowlanych. Możliwość dowolnego ograniczenia zakresu przez Zamawiającego stanowi istotne ryzyko finansowe dla Wykonawcy. Prosimy o doprecyzowanie ryzyka związanego z ograniczaniem zakresu prac przez Zamawiającego i wprowadzenie możliwości ich ograniczenia do kwoty stanowiącej np. 2% wartości przedmiotu umowy.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że w treści umowy nie występuje § 4 ust. 9, w związku z czym nie jest możliwe odniesienie się do wskazanego zapisu. Po analizie treści pytania należy przyjąć, że pytającemu chodziło o § 9 ust. 5 umowy, który reguluje sytuację konieczności przerwania robót lub ograniczenia zakresu rzeczowego Przedmiotu Umowy.

Zapis ten dotyczy sytuacji wcześniejszego zakończenia realizacji Umowy – w całości lub w części i przewiduje, że w takim przypadku Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za roboty faktycznie wykonane oraz koszty robót zabezpieczających, o ile zostaną potwierdzone w protokole inwentaryzacji. Wskazany przepis obejmuje zatem wszystkie uzasadnione koszty związane z zakończeniem robót, które mogą zostać ujęte w protokole, w tym również koszty ogólne, o ile wynikają bezpośrednio z zaistniałej sytuacji. Tym samym nie zachodzi potrzeba doprecyzowania treści postanowienia ani wprowadzenia ograniczenia zakresu jego stosowania.

Pytanie nr 9:

Par. 9 ust. 1 Umowy – *uwzględnienie w cenie „koszty wszelkich przeglądów, napraw dla wykonanych i zamontowanych urządzeń”*

Prosimy o potwierdzenie, że powyższy zapis oznacza ujęcie w kosztach przeglądów gwarancyjnych wg par. 15 ust. 5 umowy a naprawy urządzeń dotyczą wyłącznie wad tych urządzeń wynikających z udzielonej gwarancji, rękojmi (co nie obejmuje kosztu napraw wynikających np. z uszkodzeń mechanicznych przez osoby trzecie, niewłaściwej eksploatacji itp.)

Odpowiedź:

Zapis § 9 ust. 1 Umowy odnosi się do wynagrodzenia ryczałtowego, które obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją Przedmiotu Umowy, w tym także koszty wszelkich przeglądów i napraw dla wykonanych i zamontowanych urządzeń. Zapis ten należy odczytywać w powiązaniu z obowiązkami Wykonawcy wynikającymi z Umowy.

Koszty napraw wynikających z przyczyn niezależnych od Wykonawcy – jak np. uszkodzenia mechaniczne spowodowane przez osoby trzecie czy niewłaściwa eksploatacja – nie są objęte tym wynagrodzeniem.

Pytanie nr 10:

Par. 11 ust. 3 Umowy – odbiory robót zanikających lub ulegających zakryciu

Umowa określa konieczność zgłoszenia gotowości do odbioru ale nie określa terminu zakończenia tych czynności przez Nadzór Inwestorski i dokonania stosownego wpisu w dzienniku budowy.

Prosimy o doprecyzowanie warunków umowy i wprowadzenia terminu dla zakończenia czynności odbiorowych, np. zakończenie odbioru w ciągu 1 dnia roboczego, licząc od daty zgłoszenia gotowości przez Wykonawcę.

Odpowiedź:

Zapis § 11 ust. 3 Umowy określa obowiązek Wykonawcy w zakresie zgłoszenia gotowości do odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu. Umowa nie przewiduje odrębnego terminu na dokonanie odbioru przez nadzór inwestorski, przy czym należy zauważyć, że zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 Umowy, nadzór inwestorski, jako przedstawiciel Zamawiającego, jest zobowiązany do dokonywania m.in. odbiorów robót zanikających lub ulegających zakryciu. Obowiązek ten realizowany jest w ramach bieżącej obsługi inwestycji, co zapewnia sprawność i terminowość czynności odbiorowych. Ustalanie sztywnego terminu (np. jednego dnia roboczego) nie znajduje uzasadnienia, biorąc pod uwagę różnorodność robót i konieczność odpowiedniego przygotowania odbioru. W ocenie Zamawiającego, obecny kształt postanowienia jest wystarczający i nie wymaga doprecyzowania, w związku z czym, Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisu w tym zakresie.

Pytanie nr 11:

Par. 11 ust. 4 Umowy – odbiory częściowe - Datę odbioru ustala nadzór inwestorski.

Zapisy umowy powinny być precyzyjne i jednoznacznie określone, tak aby wykluczyć uznaniowość i dowolność ich stosowania. Obecnie Wykonawca nie może określić prawidłowo ryzyka związanego z dokonaniem odbioru częściowego i zapłaty wynagrodzenia.

Prosimy o doprecyzowanie warunków umowy i wprowadzenia terminu dla zakończenia czynności odbioru częściowego i wydania stosownego protokołu.

Proponujemy zapis:

„Datę odbioru ustala nadzór inwestorski, jednakże czynności odbiorowe zostaną zakończone nie później niż w ciągu 3 dni roboczych, licząc od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru częściowego.”

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że odbiory częściowe są istotnym elementem kontroli jakości oraz rozliczeń zaawansowania prac, dlatego też wymagają indywidualnego podejścia z uwzględnieniem zakresu robót i stanu przygotowania dokumentacji przez Wykonawcę. W ocenie Zamawiającego, obecny zapis § 11 ust. 4 Umowy zapewnia odpowiedni poziom precyzji i przewidywalności dla stron umowy oraz umożliwia sprawne przeprowadzenie odbiorów z uwzględnieniem realiów budowy oraz niezbędnych formalności. Wprowadzenie sztywnego terminu dokonania czynności odbiorowych mogłoby nie uwzględniać faktycznego zakresu robót objętych odbiorem ani rzeczywistych warunków na placu budowy, w tym gotowości kompletnej dokumentacji po stronie Wykonawcy.

Jednocześnie, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 Umowy, odbiory częściowe należą do obowiązków nadzoru inwestorskiego jako przedstawiciela Zamawiającego, co wyklucza dowolność czy arbitralność działania. Mając na uwadze powyższe, Zamawiający nie przewiduje zmiany treści umowy w proponowanym przez pytającego zakresie.

Pytanie nr 12:

Par. 11 ust. 11 Umowy – odbiór końcowy – możliwość odmowy dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek wady do czasu usunięcia tej wady .

Zapis ustępu oznacza możliwość żądania odbioru bezusterkowego.

Zgodnie ze stanowiskiem zaaprobowanym powszechnie w orzecznictwie sądów, w tym Sądu Najwyższego nie można uzależniać wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek wad, nieważny jest również taki zapis umowny (por. wyrok SN z dnia 22 czerwca 2007 r., sygn. akt: V CSK 99/07). Istnienie wad w wykonanym obiekcie budowlanym nie stanowi podstawy do odmowy jego przyjęcia i zapłaty wynagrodzenia, tylko do ich zgłoszenia wykonawcy i skorzystania z uprawnień jakie daje rękojmia lub gwarancja Jedynie takie wady, które uniemożliwiają korzystanie z obiektu i jednocześnie świadczą o braku zakończenia prac dają podstawę do odmowy przyjęcia przedmiotu robót (por. wyrok SN z dnia 22 czerwca 2007 r., sygn. akt: V CSK 99/07, wyrok SA w Katowicach z dnia 6 września 2016 r., sygn. akt: V ACa 935/15, wyrok SA w Krakowie z dnia 8 marca 2016 r., sygn. akt: I ACa 1626/15, wyrok SA w Gdańsku z dnia 24 lutego 2012 r., V ACa 198/12).

Wnosimy o usunięcie niezgodności i wprowadzenie odmowy dokonania odbioru końcowego w wyniku wystąpienia wad istotnych, j.w.

„Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady:

- 1) wady istotne, uniemożliwiające użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem – Zamawiający może odmówić odbioru końcowego do czasu usunięcia tych wad,*
- 2) pozostałych wad – Zamawiający dokona odbioru końcowego z wyszczególnieniem stwierdzonych wad oraz wyznaczy termin na ich usunięcie z uwzględnieniem realnych, obiektywnych możliwości usunięcia tych wad.”*

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że interpretacja zapisu § 11 ust. 11 Umowy przedstawiona przez pytającego nie zasługuje na uwzględnienie. Została ona oparta na wybiórczym czytaniu zapisów umowy i nie znajduje potwierdzenia w jej całościowej treści. Wskazany zapis nie ustanawia obowiązku dokonania tzw. odbioru bezusterkowego.

§ 11 ust. 11 w sposób klarowny różnicuje sytuację, w której w toku odbioru końcowego stwierdzone zostają:

- wady nadające się do usunięcia, co może skutkować odmową odbioru do czasu ich usunięcia,
- oraz wady nie nadające się do usunięcia, w odniesieniu do których Zamawiającemu przysługują uprawnienia określone w § 15 ust. 12 Umowy.

Dodatkowo, § 11 ust. 12 Umowy przewiduje, że w razie odmowy przez Zamawiającego odbioru końcowego z przyczyn, o których mowa w ust. 11, nowy termin osiągnięcia gotowości przedmiotu do odbioru końcowego ustala się zgodnie z ust. 6.

Istotne jest jednak, że Umowa nie wyklucza możliwości odbioru końcowego mimo istnienia wad. § 15 ust. 12 Umowy jednoznacznie przewiduje, że Zamawiający może odebrać przedmiot umowy z zastrzeżeniem wad nadających się do usunięcia, a następnie skorzystać z uprawnień polegających na żądaniu ich usunięcia lub obniżeniu wynagrodzenia. Tym samym treść § 11 Umowy, odczytywana systemowo wraz z § 15, nie ustanawia obowiązku tzw. odbioru bezusterkowego. Odbiór końcowy może zostać dokonany mimo istnienia wad.

W związku z powyższym, obowiązujące zapisy nie naruszają powszechnie przyjętej linii orzeczniczej ani nie uzasadniają ich modyfikacji.

Pytanie nr 13:

Par. 11 ust. 14 Umowy – odbiór końcowy – czas na zakończenie czynności odbiorowych.

Umowa określa termin na potwierdzenie gotowości Wykonawcy do Odbioru Końcowego ale nie określa terminu na rozpoczęcie i zakończenie czynności odbiorowych i wydania stosownego protokołu.

Sposób realizacji przedmiotu umowy nie jest opisany precyzyjnie i jednoznacznie – Wykonawca nie może określić prawidłowo ryzyka związanego z dokonaniem odbioru końcowego i zapłaty wynagrodzenia. Zamawiający powinien kształtować zapisy umowy w sposób przejrzysty – to wymóg art. 16 PZP.

Prosimy o doprecyzowanie warunków umowy i wprowadzenie terminu dla zakończenia czynności odbiorowych, które zakończą się zajęciem stanowiska przez Komisję odbiorową: podpisaniem protokołu odbioru końcowego lub pisemną odmową podpisania z podaniem uzasadnienia.

Proponujemy dodanie zdania na końcu ustępu:

„Czynności Odbioru Końcowego zostaną zakończone ciągu 7 dni, licząc od daty uzyskania potwierdzenia gotowości do odbioru końcowego.”

Odpowiedź:

Zapisy § 11 umowy należy odczytywać całościowo i systemowo. W ocenie Zamawiającego obowiązujące zapisy zapewniają przejrzystość i przewidywalność procedury odbiorowej, określając sposób i moment zakończenia czynności odbiorowych. W myśl § 11 ust. 6, odbioru końcowego dokonuje się protokolarnie po całkowitym zakończeniu wszystkich robót składających się na Przedmiot Umowy, na podstawie oświadczenia Kierownika Budowy oraz innych czynności przewidzianych przepisami ustawy Prawo budowlane, potwierdzonych przez nadzór inwestorski, uzyskaniu braku sprzeciwu do zakończenia robót budowlanych lub decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Odbiór końcowy jest przeprowadzany komisyjnie przy udziale nadzoru inwestorskiego, upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego oraz w obecności Wykonawcy reprezentowanego przez co najmniej Kierownika Budowy, jak również w obecności przedstawicieli jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy. Zgodnie z § 11 ust. 13 i 14, czynności odbioru końcowego kończą się w dniu podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego, który zostaje doręczony Wykonawcy w tym samym dniu. Dzień ten stanowi jednocześnie datę odbioru końcowego.

Nadzór inwestorski jako przedstawiciel Zamawiającego jest zobowiązany do dokonania odbiorów w trybie i na zasadach wynikających z § 11 ust. 1 umowy, co ogranicza możliwość dowolnego przedłużania czynności odbiorowych.

Z uwagi na powyższe, Zamawiający nie przewiduje zmiany treści umowy w zakresie postulowanego przez pytającego wprowadzenia sztywnego terminu (liczby dni) zakończenia czynności odbiorowych.

Pytanie nr 14:

Par. 14 ust. 3 Umowy – *zabezpieczenie na cały okres realizacji zamówienia (z uwzględnieniem okresu rękojmi)*

Realizacja zamówienia przekracza okres 5 lat.

W związku z zaistniałą niezgodnością zapisów Umowy z Prawem Zamówień Publicznych, wnosimy o zastąpienie istniejącego zapisu umowy w § 14 ust 3, treścią zgodną z Art. 452.

Pkt. 8-10 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że postanowienie § 14 ust. 3 Umowy, zgodnie z którym „zabezpieczenie wnosi się na cały okres realizacji zamówienia (z uwzględnieniem okresu rękojmi)”, nie narusza przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych, w szczególności art. 452 ust. 8-10.

Umowa przewiduje zgodny z tym wymogiem mechanizm zapewniający ciągłość zabezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy, w tym rękojmi. § 14 ust. 7 Umowy nakłada na wykonawcę obowiązek przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego, odpowiednio do zmienionego okresu realizacji zamówienia - co odpowiada wymogowi art. 452 ust. 8 PZP dla zabezpieczeń innych niż w pieniądzu. Dodatkowo, § 14 ust. 8 Umowy umożliwia wykonawcy zmianę formy zabezpieczenia z

zachowaniem ciągłości i niezmienionej wysokości, co potwierdza elastyczność i zgodność zapisów z przepisami PZP.

W związku z powyższym, brak jest podstaw do zmiany § 14 ust. 3 Umowy, gdyż jego treść jest zgodna z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

Otrzymują:

1. A/a UM

(ID: 1080255)