

Znak sprawy: ZP.201.17.2023.3

WSZYSCY WYKONAWCY

2023-51565



Dotyczy postępowania pn: „**Opracowanie dokumentacji projektowej wielobranżowej na remont, rozbudowę i modernizację budynku przy ul. Słowackiego 19-21 w Poznaniu, w tym w szczególności w zakresie części użytkowej budynku – Sali Amarantowej**”

Działając na podstawie art. 284 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zmianami, dalej zwanej Pzp), Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., prowadzący postępowanie o udzielenie zamówienia w imieniu Miasta Poznania – Wydział Gospodarki Nieruchomościami informuje, że w toku postępowania wpłynął wniosek Wykonawcy o wyjaśnienia treści SWZ.

Niniejszym Zamawiający przekazuje wyjaśnienia treści SWZ.

Pytanie nr 1:

Wnosimy o zmianę terminu wykonania zamówienia z 190 dni na 365 dni. Biorąc pod uwagę zabytkowy charakter budynku, obowiązek wykonania licznych ekspertyz i opracowań, uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę oraz fakt, że z podanych w SWZ i umowie terminów należy odjąć termin złożenia dokumentacji u Zamawiającego, termin wynikający z SWZ jest niemożliwy do dotrzymania.

Odpowiedź nr 1:

Zamawiający wprowadza zmiany w terminie wykonania umowy, par. 3 ust. 1 PPU otrzymuje brzmienie:

„1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu Umowy w terminie **220 dni** od zawarcia Umowy, przy czym poszczególne elementy przedmiotu Umowy należy wykonać w następujących terminach:

1) **120 dni** na opracowanie Dokumentacji oraz uzyskanie Uzgodnień z wyłączeniem części Dokumentacji określonej w pkt. 2 poniżej, licząc od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, iż złożenie Zamawiającemu tej części Dokumentacji powinno nastąpić 7 dni przed upływem tego terminu,

2) 69 dni na opracowanie Projektu technicznego, w tym na przygotowanie projektu wykonawczego, STWiOR, BIOZ, przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego oraz wizualizacji budynku, licząc od dnia podpisania przez Zamawiającego protokołu kwalifikacji Projektu zagospodarowania terenu oraz Projektu architektoniczno – budowlanego z adnotacją „bez zastrzeżeń”, z zastrzeżeniem, iż złożenie Zamawiającemu tej części Dokumentacji powinno nastąpić 21 dni przed upływem tego terminu,

3) 100 dni licząc od dnia podpisania protokołu kwalifikacji Projektu zagospodarowania terenu i Projektu architektoniczno – budowlanego z adnotacją „bez zastrzeżeń” na uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.”

Pytanie nr 2:

Wnosimy o usunięcie zapisu w par. 9 ust. 1 pkt 2 – wykonawca nie może być karany za niedotrzymanie terminu uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę, bo zależne to jest nie tylko od niego, zatem nie może odpowiadać za działania osób trzecich.

Odpowiedź nr 2:

Zamawiający informuje, że par. 9 ust. 1 pkt 2 PPU otrzymuje brzmienie:

„za zwłokę w uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę z klauzulą ostateczności w wysokości 0,01% wynagrodzenia brutto, za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż 10% wynagrodzenia brutto”.

Zgodnie z tym zapisem wykonawca odpowiada jedynie za zawinione przez siebie działania powodujące niez uzyskanie decyzji w terminie.

Pytanie nr 3:

Wnosimy o usunięcie zapisu w par. 9 ust. 1 pkt 5 – kara w wysokości 50% wartości zwiększonych kosztów wykonania robót jest karą rażąco wysoką.

Odpowiedź nr 3:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów. Zamawiający określa maksymalny limit kar jakich może domagać się w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy w par. 9 ust. 2, tym samym wskazana kara nie jest rażąco wygórowana.

Pytanie nr 4:

Wnosimy o usunięcie zapisu w par. 10 ust. 1 pkt 2 lit b. Powody zamiany opisu zamówienia są niezależne od wykonawcy, mogą one mieć duży wpływ na zwiększenie jego kosztów. Jeśli Zamawiający nie usunie zapisu prosimy o potwierdzenie, że za zmiany dokumentacji projektowej, które nie są wynikiem błędu wykonawcy, będzie naliczane odrębne wynagrodzenie, które uwzględniać będzie 100% kosztów wykonawcy.

Odpowiedź nr 4:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów. Zmianę wynagrodzenia w związku ze zmianą opisu przedmiotu zamówienia reguluje par. 10 ust. 2 PPU.

Pytanie nr 5:

Wnosimy o usunięcie zapisu w par. 10 ust. 2: „Jeżeli Zamawiający uzna, że wystąpienie zmian opisanych powyżej (tj. zmian opisu przedmiotu zamówienia) nie stanowi podstawy do zmiany Umowy w zakresie wynagrodzenia, Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu Umowy

na warunkach określonych w Umowie” oraz ust. 3: „Jeżeli Zamawiający uzna, że zaistniałe okoliczności nie stanowią podstawy do zmiany Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu Umowy na warunkach określonych w Umowie (...)” – wprowadzają one uznaniowość i upoważnia Zamawiającego do odmowy dodatkowego wynagrodzenia.

Odpowiedź nr 5:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów. Zawarcie aneksu zmieniającego zakres Umowy, w tym wysokość wynagrodzenia zależy od woli obu stron Umowy.

Pytanie nr 6:

Wnosimy o zmianę zapisu w par. 10 ust. 5 pkt 2 z „waloryzacja będzie obejmowała 50 % wartości wynagrodzenia umownego brutto z dnia zawarcia Umowy” na „waloryzacja będzie obejmowała 100 % wartości wynagrodzenia umownego brutto z dnia zawarcia Umowy”.

Odpowiedź nr 6:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów.

Pytanie nr 7:

Wnosimy o zwiększenie wartości waloryzacji do 30%. Umowa w obecnym kształcie rodzi wiele ryzyk dla potencjalnego wykonawcy. Jeśli zdecyduje się on złożyć ofertę to będzie musiał wkalkulować w cenę konieczność wykonania dodatkowych opracowań, zmian itp., zatem otrzymane oferty będą opiewać na zawyżoną kwotę.

Odpowiedź nr 7:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów.

Pytanie nr 8:

Prosimy o informację na czym ma polegać rozbudowa obiektu.

Odpowiedź nr 8:

Rozbudowa budynku dotyczy projektowanej windy (zmiana powierzchni zabudowy, użytkowej budynku i kubatury budynku). Dokumentacja zamienna również winna obejmować tę część dokumentacji projektowej.

Pytanie nr 9:

Prosimy o informację na czym ma polegać modernizacja obiektu.

Odpowiedź nr 9:

Pojęcie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu”, „przebudowy” albo „rozbudowy”. Zatem, odpowiednie zakwalifikowanie wykonywanych robót budowlanych ma istotne znaczenie w przypadku rozbudowy lub wykonywania robót budowlanych, dotyczących przebudowy albo remontu.

W pkt 8 art. 3 Prawa Budowlanego określony został „remont - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”, co w tym przypadku będzie miało miejsce.

Natomiast pkt 7a art. 3 Prawo budowlane zdefiniowało także pojęcie „przebudowy - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.”

Nie oznacza to, że pojęcie modernizacja wyeliminowano z obrotu prawnego. Funkcjonuje ono w zakresie rachunkowości budżetowej, polega między innymi na gdzie dokonanie odpowiedniej kwalifikacji nakładów finansowych .

Jednakże mając na uwadze, że brak pojęcia „modernizacja” w prawie budowlany może powodować wątpliwości w zakresie prawidłowego zakwalifikowania wykonywanych robót budowlanych, szczególnie dotyczących projektów realizowanych ze środków Unii Europejskiej, dopuszcza się umieszczanie, w razie konieczności, w wydawanych decyzjach o pozwoleniu na budowę, dotyczących przebudowy albo rozbudowy, w nawiasie określenia „modernizacja”.

Modernizacja to zgodnie z definicją – unowocześnienie, uwspółcześnienie [produktu](#), trwałe ulepszenie, np. istniejącego [obiekту budowlanego](#) prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej. Obejmuje prace związane z podnoszeniem walorów estetycznych i użytkowych budynku lub innego produktu.

Modernizacja oznacza unowocześnienie środków trwałych, zmierzające wyraźnie do zwiększenia wartości użytkowej (np. realizacja w budynku robót polegających na wykonaniu instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub jednego elementu w budynku, w którym tych instalacji przed modernizacją nie było).

Zmawiający oczekuje od Wykonawcy propozycji rozwiązań projektowych mających na celu ulepszenie i unowocześnienie obiektu szczególnie, w części dokumentacji projektowej dotyczącej Sali Amarantowej (rozwiązania akustyczne ,zaciemnienie obiektu itp.)

Pytanie nr 10:

Prosimy o informację czy przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu dotyczącego Sali Amarantowej czy całego budynku?

Odpowiedź nr 10:

Dokumentacja zamienna dotyczy całego obiektu z pominięciem zakresu robót, które zostały już wykonane na podstawie pierwotnego projektu. Taka część musi pozostać bez mian.

Pytanie nr 11:

Prosimy o informację jakie zmiany, w stosunku do pierwotnego projektu, ma zawierać projekt zamienny?

Odpowiedź nr 11:

Projekt zamienny może dotyczyć wszystkich części dokumentacji projektowej obejmujących pierwotny projekt niezbędnych do prawidłowego wykonania robót z wyjątkiem wykonanych robót wykonanych na podstawie pierwotnego pozwolenia na budowę + dodatkowy zakres nie objęty pierwotnym pozwoleniem w szczególności Salę Amarantową i powierzchnie do niej przylegające (korytarze, hole itp.).

Pytanie nr 12:

Prosimy o informację czy Zamawiający dysponuje wszelkimi prawami pozwalającymi opracować projekt i dokonywać zmian na obiekcie.

Odpowiedź nr 12:

TAK.

Pytanie nr 13:

Prosimy o informację czy należy ponownie wykonać wszystkie opracowania z par. 2 ust. 2 umowy.

Odpowiedź nr 13:

TAK.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami Zamawiający, działając na podstawie art. 286 ust. 7 Pzp informuje, że zmienia treść Specyfikacji Warunków Zamówienia (dalej zwanej SWZ) na podstawie art. 286 ust. 1 Pzp w następującym zakresie:

- **Rozdział V ust. 1 SWZ otrzymuje następujące brzmienie:**

1. Przedmiot zamówienia będzie realizowany w terminie **220 dni od dnia zawarcia umowy** przy czym wymienione poniżej części przedmiotu Umowy należy wykonać w następujących terminach:

1) **120 dni** na opracowanie Dokumentacji oraz uzyskanie Uzgodnień z wyłączeniem części Dokumentacji określonej w pkt. 2 poniżej, licząc od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, iż złożenie Zamawiającemu tej części Dokumentacji powinno nastąpić 7 dni przed upływem tego terminu,

2) 69 dni na opracowanie Projektu technicznego, w tym na przygotowanie projektu wykonawczego, STWiOR, BIOZ, przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego oraz wizualizacji budynku, licząc od dnia podpisania przez Zamawiającego protokołu kwalifikacji Projektu zagospodarowania terenu oraz Projektu architektoniczno – budowlanego z adnotacją „bez zastrzeżeń”, z zastrzeżeniem, iż złożenie Zamawiającemu tej części Dokumentacji powinno nastąpić 21 dni przed upływem tego terminu,

3) 100 dni licząc od dnia podpisania protokołu kwalifikacji Projektu zagospodarowania terenu i Projektu architektoniczno – budowlanego z adnotacją „bez zastrzeżeń” na uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

- **Rozdział XV ust. 1 SWZ otrzymuje brzmienie:**

1. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres **30 dni**, tj. do dnia **03.06.2023r.** Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

- **Rozdział XVI ust. 1 i 3 SWZ otrzymują brzmienie:**

1. Ofertę wraz z załącznikami należy złożyć za pośrednictwem „Formularza do złożenia oferty” dostępnego na Platformie zakupowej pod adresem: https://platformazakupowa.pl/pn/zkzl_poznan w terminie do dnia **05.05.2023r. do godz. 10:00.**

3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **05.05.2023r. o godz. 10:30** poprzez odszyfrowanie ofert wczytanych na Platformie. W przypadku awarii systemu, powodującej brak możliwości otwarcia ofert w terminie określonym przez Zamawiającego, otwarcie ofert nastąpi niezwłocznie po usunięciu awarii.

Pozostałe postanowienia SWZ nie ulegają zmianie.

Niniejsze odpowiedzi Zamawiającego stają się integralną częścią SWZ.

Powyższe zmiany należy uwzględnić przy składaniu ofert.

Prezes Zarządu Spółki

/-/ Tomasz Lewandowski

Członek Zarządu Spółki

/-/ Szymon Błażek