



**Zakład Usług Komunalnych**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32  
Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: [biuro@zuk-mikolajki.pl](mailto:biuro@zuk-mikolajki.pl)  
<http://www.zuk-mikolajki.pl>



Mikołajki, 26.10.2021r.

Znak: 1/PZP/2021

Dotyczy postępowania prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji: pn.:  
**„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz zjazdami z ulicy na działkach o nr ew. 374/9 oraz 374/11 przy ulicy Sowiej w obrębie miasta Mikołajki” – ETAP I**

Numer ogłoszenia 2021/BZP 00212645/01; data zamieszczenia: 2021-10-06

Numer ogłoszenia o zmianie ogłoszenia 2021/BZP 00243707/01; data zamieszczenia: 2021-10-25

Numer ogłoszenia o zmianie ogłoszenia 2021/BZP 00246445/01; data zamieszczenia: 2021-10-26

Na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019 z późn. zm.), Zamawiający – Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Mikołajkach przekazuje treść pytań dotyczących specyfikacji warunków zamówienia wraz z wyjaśnieniami:

Na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019 z późn. zm.), Zamawiający – Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Mikołajkach przekazuje treść pytania dotyczącego specyfikacji warunków zamówienia wraz z wyjaśnieniami:

**Pytanie nr 1:**

§6 – proszę o dodanie terminu na zwołanie narady koordynacyjnej, nie krótszej niż 2 dni robocze.

Odpowiedź:

Zamawiający w projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 8 do SWZ, w § 6 dodaje ust. 6 w brzmieniu:

„Narady koordynacyjne powinny zostać zwołane z wyprzedzeniem co najmniej dwóch dni roboczych. Nie dotyczy to narad koordynacyjnych o charakterze stałym, które powinny odbywać się w określony przez inspektora nadzoru inwestorskiego dzień tygodnia.”

**Pytanie nr 2:**

§7 ust.1 – czy stałą obecność wskazanych tam osób należy rozumieć jako obecność w każdym momencie wykonywania robót? Jeżeli tak to prosimy o dookreślenie, że chodzi o obecność „w trakcie wykonywania robót przez Wykonawcę”

Odpowiedź:

Zamawiający zmienia zapis § 7 ust. 1 projektu umowy stanowiącego załącznik nr 8 do SWZ, na następujący:

„Wykonawca zobowiązany jest zapewnić obecność na budowie kierownika budowy lub kierownika robót w trakcie wykonywania robót przez Wykonawcę”.

**Pytanie nr 3:**

§8 proszę o dodanie zapisu zgodnie, z którym przed żądaniem zmiany kierownika budowy Zamawiający wezwie Wykonawcę do zmiany sposobu działania kierownika budowy wskazując uchybienia i wyznaczając termin 5 dni roboczych na wprowadzenie zmian w sposobie działania.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy wzoru umowy

**Pytanie nr 4:**

§13 ust. 1 pkt 1 i 2 proszę o wyjaśnienie:

- a) Czy wskazanie znak „/” w fotograficznej / wideo oznacza koniunkcję alternatywy łączną „lub” czy rozłączną „albo”,
- b) Co Zamawiający rozumie przez tereny bezpośrednio przyległe, w szczególności jaką odległość należy uznać za konieczną do objęcia dokumentacją fotograficzną / wideo,
- c) Czy „bieżący monitoring” oznacza konieczność objęcia tych terenów stałym monitoringiem wizyjnym, czy cyklicznym wykonywaniem dokumentacji fotograficznej / wideo, a jeżeli to ostatnie, to jak często należy to wykonywać.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że w określeniu „fotograficznej / wideo” znak „/” oznacza alternatywę łączną („lub”). Przez tereny bezpośrednio przyległe należy rozumieć nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z terenem budowy i teren znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Bieżący monitoring oznacza obowiązek cyklicznego wykonywania dokumentacji fotograficznej lub wideo, nie rzadziej niż raz w miesiącu.

**Pytanie nr 5:**

§13 ust.1 pkt 6, co oznaczają słowa „naprawy, woda, energia elektryczna, telefon” w kontekście utrzymania zaplecza budowy?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że utrzymanie zaplecza budowy pozostaje po stronie Wykonawcy a co z tym związane koszty z ewentualnymi naprawami elementów i urządzeń stanowiących zaplecze budowy niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zaplecza placu budowy i przestrzegania zasad BHP. Woda, energia elektryczna, telefony wykorzystywane do prowadzenia zaplecza (np. w budynkach socjalnych).

**Pytanie nr 6:**

§13 ust.1 pkt 7 proszę o wykreślenie obowiązku zakwaterowania pracowników – jest on zbędny z uwagi na to, że Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe, obejmujące wszystkie jego koszty. Wprowadzenie wymogu zakwaterowania może prowadzić do nieporozumień w przypadku, gdy pracownicy będą np. dowożeni z ich miejsca zamieszkania lub prace będą wykonywane przez pracowników dojeżdżających samemu z miejsca zamieszkania.

Odpowiedź:

Zamawiający zmienia zapis § 13 ust. 1 pkt 7 projektu umowy stanowiącego załącznik nr 8, na

następujący:

„zapewnienia dojazdu lub zakwaterowania pracowników Wykonawcy oraz zapewnienie im zaplecza socjalnego i sanitarnego”

**Pytanie nr 7:**

§17 ust.7 proszę o zmodyfikowanie treści zapisu w taki sposób, aby Wykonawca zobowiązany był jedynie do okazania oświadczenia pracownika lub zgłoszenia do ZUS, nie zaś innych dokumentów, w szczególności umów o pracę, które zawierają inne dane osobowe, których wymaganie przez Zamawiającego jest niezgodne z art.5 RODO ustanawiającym zasadę minimalizacji przetwarzania danych osobowych. Inaczej zarówno Zamawiający jak i wykonawca narażają się na zarzut naruszenia RODO, a co za tym idzie, bardzo poważne konsekwencje finansowe.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że w treści § 17 ust. 7 przy wymienieniu listy dokumentów zastosowano alternatywę rozłączną („lub”). Zapis ten nie oznacza, że w każdym przypadku Zamawiający będzie wzywał wykonawcy do przedstawienia wszystkich wymienionych dokumentów. Jednakże Zamawiający musi mieć możliwość kontroli wymaganej formy zatrudnienia pracowników przez Wykonawcę oraz swobodę w wyborze środków dowodowych. Zapis pozostaje bez zmian.

**Pytanie nr 8:**

§17 ust.12 proszę o dodanie zapisu, zgodnie z którym przed żądaniem zmiany pracownika Zamawiający wezwie Wykonawcę do zmiany sposobu działania pracownika wskazując uchybienia i wyznaczając termin 5 dni roboczych na wprowadzenie sposobu działania pracownika.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy wzoru umowy

**Pytanie nr 9:**

§ 2 pkt 14, § 18 ust.2, § 20 ust.3, § 23 ust. 9, §23 ust.19, - proszę o usunięcie słowa „bez uwag”, „bezusterkowy”, „bez wad” i podobnych. W obecnym brzmieniu powoływane zapisy zawierają postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa gdyż uzależnia dokonania odbioru końcowego, uznanie, że umowa na roboty budowlane została wykonana, a także zapłatę wynagrodzenia od podpisania protokołu „bez uwag”. Zgodnie z art. 647 Kodeksu cywilnego odbiór obiektu i zapłata wynagrodzenia są podstawowymi obowiązkami Zamawiającego. Zamawiający obowiązany jest zatem dokonać odbioru robót budowlanych, chociażby te roboty posiadały wady, chyba, że wady obiektu są na tyle istotne, że nie pozwalają przyjąć, że wykonawca w ogóle wykonał dzieło stanowiące przedmiot umowy. Powyższe stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie sądowym (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 września 2020r. w sprawie I Aga 119/19, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 października 2017r w sprawie ACa 321/17, czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2017r w sprawie II CSK 476/12).

Dodatkowo:

- a) Powoływany § 18 ust.2 jest dodatkowo niespójny z § 2 pkt 14, w którym mowa jest nie o odbiorze „bez uwag”, ale „bez wad/usterek”,

- b) Powoływany § 18 ust.2 jest niespójny z § 18 ust.3 pkt d), który jako ostatni kamień milowy wyznacza „całkowite zakończenie robót”, nie zaś uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
- c) Powoływany § 18 ust.2 jest niespójny z § 20 ust.3 lit.a) mówiącym o protokole „bezusterkowym”
- d) Powoływane zapisy są niespójne z §23 ust. 16 i 17, które przewidują prawidłowe uregulowanie odbiorów bez „bezusterkowości”

Odpowiedź:

Zamawiający w projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 8 do SWZ wprowadza następujące zmiany:

- 1) w § 2 pkt 14 skreśla się słowa „bez wad / usterek”
- 2) w § 18 ust. 2 skreśla się słowa „bez uwag”
- 3) w § 20 ust. 3 pkt a skreśla się słowo „bezusterkowego”
- 4) § 23 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Strony ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego jest wykonanie całości robót budowlanych będących przedmiotem Umowy, bez wad istotnych”.
- 5) w § 23 ust. 19 skreśla się słowa „bezusterkowego”

**Pytanie nr 10:**

§ 18 ust.2, § 20 ust.3, § 33 ust. 2, Nie można uzależniać uznania umowy o roboty budowlane za wykonaną oraz wypłacenia wynagrodzenia lub zwolnienia zabezpieczenia od uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie obiektu, jako, że:

- i. Wykonawca nie jest stroną ani dysponentem postępowania o wydanie pozwolenia na użytkowanie,
- ii. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie może być niemożliwe pomimo prawidłowego wykonania robót budowlanych na skutek np. wad projektowych lub innych okoliczności niezależnych od Wykonawcy.

Proszę o zmianę stosownych zapisów.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 15, jednym z obowiązków Wykonawcy jest uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Dlatego Zamawiający podtrzyma brzmienie § 18 ust. 2, § 20 ust. 3 oraz § 33 ust. 2.

**Pytanie nr 11:**

§20 ust. 7 i 8 proszę o wskazanie jakie „dowody” zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom będą uznawane przez Zamawiającego. Istnieją wypadki dokonania zapłaty np. w formie kompensaty (potrącenia), szczególnie w przypadku, gdy podwykonawca wykona roboty nienależycie i konieczne jest ich ponowne wykonanie przez Wykonawcę. Brak umożliwienia przedstawienia takiego dowodu powoduje w praktyce, że Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia podwykonawcy także w przypadku, gdy roboty wykonane przez podwykonawcę będą wadliwe i będzie istniała konieczność ich ponownego wykonywania.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że dowodami zapłaty powinny być wszelkie dokumenty, z których wynika potwierdzenie zrealizowania obowiązku dotyczącego zapłaty wymagalnego wynagrodzenia za wykonaną pracę podwykonawcom np.: oświadczenie podwykonawcy z wyciągiem z rachunku bankowego, z którego została dokonana zapłata.

**Pytanie nr 12:**

§ 25 ust. 1 jest niespójny z § 25 ust. 9 – każdy z nich przewiduje inny moment rozpoczęcia odpowiedzialności z tytułu rękojmi – proszę o ujednoczenie.

Odpowiedź:

§ 25 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„Rękojmia na każdy element robót budowlanych wynosi 5 lat od dnia uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w zakres przedmiotu umowy.

**Pytanie nr 13:**

§27 ust.1 pkt 2) – od którego momentu naliczane będą kary umowne? Zapis „niedotrzymanie terminu końcowego” jest całkowicie niespójny z terminologią używaną w umowie w pozostałych postanowieniach, gdzie mowa jest o „wykonaniu umowy”, „wykonaniu przedmiotu umowy”, odbiorze końcowym”, „odbiorze bez uwag”, „odbiorze bezusterkowym” itp. Powyższe powoduje, że Wykonawca w ogóle nie jest w stanie przewidzieć, od którego momentu zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowy zapis.

**Pytanie nr 14:**

§ 23 ust. 19 jest sprzeczny z §1 ust. 3 Karty gwarancyjnej, gdyż każdy z tych przepisów zawiera inne określenie początku biegu gwarancji.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że w projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 8 do SWZ kreśla się § 23 ust. 19.

**Pytanie nr 15:**

§26 ust. 4 jest sprzeczny z §1 ust. 5 Karty gwarancyjnej - ten pierwszy wskazuje na pierwszeństwo terminów producenta, ten drugi karty gwarancyjnej Wykonawcy.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że §26 ust. 4 projektu umowy stanowiącej załącznik nr 8 do SWZ otrzymuje brzmienie:

Jeżeli warunki gwarancji jakości udzielonej przez producentów materiałów i urządzeń zastosowanych w trakcie wykonywania przedmiotu Umowy przewidują inny okres niż gwarancja jakości udzielona na mocy postanowień niniejszego paragrafu przez Wykonawcę – obowiązuje okres gwarancji jakości w wymiarze równym okresowi gwarancji jakości udzielonej przez Wykonawcę.

**Pytanie nr 16:**

Jaki moment Zamawiający uznaje za moment wykonania przez Wykonawcę przedmiotu umowy? Jak już wskazano powyżej, umowa posługuje się niejednorodną terminologią, która

dodatkowo prowadzić może do wniosków sprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa. Raz jest to uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, raz protokół bez uwag, a raz zakończenie wykonywania umowy lub przedmiotu umowy.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że termin wykonania przez Wykonawcę przedmiotu umowy określa § 18 ust. 2 projektu umowy stanowiący załącznik nr 8 do SWZ.

#### **Pytanie nr 17:**

Biorąc pod uwagę powyższe zwracam uwagę również na to, iż Zamawiający jako jedno z kryterium oceny ofert wyznaczył termin wykonania zamówienia. Jeżeli termin wykonania zamówienia jest łącznie z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie, skrócenie terminu wykonania inwestycji do 18 miesięcy nie jest możliwe. Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpi w okresie jesienno/zimowym i analizując lata poprzednie w okresie od stycznia do marca nie jest możliwym przewidzenie warunków atmosferycznych. Oznacza to, że w tym czasie prace budowlane mogą zostać wstrzymane ze względu na niesprzyjające warunki pogodowe. Po zakończeniu robót budowlanych procedura uzyskania pozwolenia na użytkowanie trwa ok. jednego miesiąca plus 14 dni na uprawomocnienie się decyzji. To sprawia, że o ok. 1,5 miesiąca skraca się czas na wykonanie prac budowlanych – przy założeniu, że wszystkie organy Państwowe nie przedłużą procedur odbiorowych. Wykonawca, który chciałby zdobyć najwyższą ilość punktów w tym kryterium oceny ofert podając 18 miesięcy – na same roboty budowlane miałby ok. 16 miesięcy. Biorąc pod uwagę zakres zamówienia czas jest ten za krótki na wykonanie wszystkich robót budowlanych. W związku z tym proszę o wykreślenie tego kryterium oceny ofert.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że dokonuje zmiany terminu wykonania zamówienia, w związku z czym:

**1. Rozdział 7 SWZ pn.: Termin wykonania zamówienia – otrzymuje brzmienie:**

1) Termin wykonania zamówienia: do 24 miesięcy od dnia podpisania umowy do końca terminu wskazanego w ofercie Wykonawcy, która uznana zostanie za najkorzystniejszą.

2) **Ze względu na ustalenie terminu wykonania zamówienia jako jednego z kryterium oceny ofert (szczegółowo opisanego w ust. 17 niniejszej specyfikacji warunków zamówienia), Zamawiający informuje, że nie może być on krótszy niż 20 miesięcy i nie dłuższy niż 24 miesiące.**

**2. Rozdział 17 SWZ pn.: Opis kryteriów oceny ofert, wraz z podaniem wag tych kryteriów, i sposobu oceny ofert, w punkcie c) – otrzymuje brzmienie:**

**c) Termin realizacji – 10 pkt.**

Punkty przyznawane będą w następujący sposób:

Termin realizacji	Punkty
Do 20 miesięcy	10 punktów
Od 21 miesięcy do 22 miesięcy	5 punktów
Od 22 miesięcy do 23 miesięcy	1 punkt

W związku ze zmianą terminu wykonania zamówienia Zamawiający zamieszcza  
Załącznik nr 1 do SWZ – Formularz oferty – zmieniony w pkt. IV pn.: Termin realizacji.

Powyższe odpowiedzi stanowią integralną część specyfikacji warunków zamówienia w  
postępowaniu na: „Budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z  
infrastrukturą techniczną oraz zjazdami z ulicy na działkach o nr ew. 374/9 oraz 374/11 przy  
ulicy Sowiej w obrębie miasta Mikołajki” – ETAP I

**PREZES ZARZĄDU**  
ZUK Sp. z o.o. w Mikołajkach

*Michał Głuszewik*