



Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.

ul. Malinie 6/25, 63-300 Pleszew

telefon/faks: 62 74-28-365

<http://ptbs.pleszew.pl/> ptbspleszew@post.pl

NIP: 6171859287, REGON: 250909975

L.Dz. PTBS / 03 / I / 2296 / 2020

Pleszew, dnia 17 lipca 2020 r.

Do wszystkich zainteresowanych

Dotyczy: przetargu nieograniczonego na zaprojektowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym w Pleszewie, u zbiegu ulic Mieszka I, Stanisława Augusta Poniatowskiego i Władysława Warneńczyka

Do Zamawiającego wpłynęły następujące zapytania:

1. Zwracam się z wnioskiem o wyrażenie zgody na wnoszenie 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w momencie podpisania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej, a następnie gromadzenie reszty zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie potrąceń z płatności faktur częściowych, zgodnie z art. 150 ust. 3-6 ustawy Prawo zamówień publicznych przez potrącenia należności za częściowo wykonane dostawy, usługi lub roboty budowlane.

W takim przypadku Wykonawca zgodnie z art. 150 ust. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych w dniu zawarcia umowy wnosi na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości co najmniej 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy wskazanego w ust. 1 w formach dopuszczonych treścią art. 148 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w tym w formie gwarancji ubezpieczeniowej.

W takim przypadku pozostała część zabezpieczenia należytego wykonania umowy będzie wnoszona przez potrącenia z należności za częściowo wykonane dostawy, usługi lub roboty budowlane w taki sposób, aby wniesienie pełnej wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w ust. 1 nastąpiło do połowy okresu na który została zawarta Umowa. Zamawiający określi każdorazowo Wykonawcy jaka kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy ma być potrącona.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

2. Zwracam się z wnioskiem o zmianę umowy poprzez rezygnację z kary umownej za nieuzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu w wyznaczonym terminie.

Wykonawca ma obowiązek złożyć kompletny wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie, ale nie można wykluczyć sytuacji, że procedura pozyskania tego dokumentu wydłuży się ponadnormatywnie z przyczyn niezależnych od wykonawcy.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

3. Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie możliwości wydłużenia termin realizacji umowy w sytuacji gdy wykonawca złoży kompletny wniosek o pozwolenie na użytkowanie a procedura pozyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydłuży się z przyczyn niezależnych od wykonawcy, o czas tego wydłużenia.

ODPOWIEDŹ: Taką sytuację reguluje § 20 ust. 3 pkt 1 lit. d. Niezależnie od treści tego przepisu Zamawiający zapewnia, że w sytuacji gdy wykonawca złoży kompletny wniosek o pozwolenie na użytkowanie, a procedura pozyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydłuży się z przyczyn niezależnych od wykonawcy, termin realizacji umowy zostanie wydłużony o tyle dni ile wynika z zaistniałej sytuacji.

4. Zwracam się z wnioskiem zmianę projektu umowy poprzez wprowadzenie limitu kar umownych, jakie mogą zostać nałożone na Wykonawcę ze wszystkich tytułów przewidzianych umową, do poziomu 10% wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy.

Dodam, że wprowadzenie limitu nie zakłóci równowagi kontraktowej stron i nie ograniczy możliwości dochodzenia odszkodowania za wyrządzone szkody na zasadach ogólnych.

Zwracam przy tym uwagę, że Zamawiający, który kształtuje ramy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, nie może kreować zapisów umowy jedynie zgodnie ze swoim wyobrażeniem, ponieważ narusza w ten sposób równowagę kontraktową. Nie jest uprawnione obarczanie wykonawcy niewspółmiernie wysokim ryzykiem, jakie wiąże się z realizacją zamówienia wobec ryzyka, które obciąża zamawiającego.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

5. Zwracam się z wnioskiem o obniżenie wysokości zastrzeżonych kar umownych o 25% i ograniczenie katalogu kar umownych do następujących przypadków:

- a) Nietrzymanie terminu realizacji przedmiotu umowy
- b) Nietrzymanie terminu usunięcia wad i usterek w ramach gwarancji
- c) Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę.

Wnoszę zarazem o rezygnację z pozostałych postanowień nakładających na Wykonawcę obowiązek zapłaty kar umownych uzasadniając to koniecznością zachowania równowagi kontraktowej stron oraz ciężącym na Zamawiającym obowiązkiem zapewnienia konkurencyjności postępowania. Szeroki katalog kar umownych, których obowiązek zapłaty często aktualizuje się z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę jest istotnym czynnikiem ryzyka kontraktowego, jakie każdy Wykonawca musi oszacować i ująć w ofercie. Zwracam przy tym uwagę, że finalnie koszty związane z tym ryzykiem obciążają Zamawiającego.

W związku z powyższym, zwracam się z wnioskiem o ograniczenie liczby kar umownych do przypadków istotnych i kluczowych dla pełnej realizacji zamówienia oraz uzależnienie ich naliczenia od wystąpienia okoliczności zawinionych przez Wykonawcę, a także rezygnację z tych kar, które nie przekładają się bezpośrednio na jakość oraz termin wykonania umowy.

Zwracam przy tym uwagę, że Zamawiający, który kształtuje ramy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, nie może kreować zapisów umowy jedynie zgodnie ze swoim wyobrażeniem, ponieważ narusza w ten sposób równowagę kontraktową. Nie

jest uprawnione obarczanie wykonawcy niewspółmiernie wysokim ryzykiem, jakie wiąże się z realizacją zamówienia wobec ryzyka, które obciąża zamawiającego.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

6. Zwracam się z wnioskiem o uzupełnienie projektu umowy o następujący zapis:
Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
- W wysokości 1% wynagrodzenia Wykonawcy netto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu Wykonawcy terenu budowy
 - W wysokości 1% wynagrodzenia Wykonawcy netto za każdy dzień zwłoki w przystąpieniu do odbioru przez Zamawiającego
 - W wysokości 10% wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

7. Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie zapisu wyłączającego możliwość kumulacji kar umownych - naliczania kar umownych wynikających z różnych podstaw za jedno zdarzenie.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

8. Zwracam się z wnioskiem o uzupełnienie projektu umowy o następujące zapisy:
Wykonawca może odstąpić od umowy w przypadku, gdy:
- zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub rozwiązanie Zamawiającego
 - Zamawiający nie przekaze placu budowy w terminie wskazanym w umowie oraz nie zrobi tego pomimo pisemnego wezwania Wykonawcy wyznaczającego dodatkowy termin na jego przekazanie.
 - Zamawiający nie współdziała w odpowiednim zakresie w celu wykonania umowy pomimo pisemnego wezwania ze strony Wykonawcy i wyznaczenia dodatkowego terminu do współdziałania
 - Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur częściowych mimo dodatkowego wezwania w terminie 14 dni od upływu terminy na zapłatę faktur, określonego w niniejszej umowie.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

9. Zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie do projektu umowy waloryzacji wynagrodzenia opartego na wskaźnikach inflacji konsumenckiej publikowanych przez GUS.

Powyższą prośbę uzasadniamy stosunkowo długim okresem realizacji kontraktu i nieuchronnym ryzykiem wzrostu kosztów realizacji zamówienia. W przypadku braku takiego rozwiązania, oferenci zmuszeni będą uwzględnić w cenie założenia dotyczące wzrostu poziomu cen, co prawdopodobnie ostatecznie wpłynie na zaoferowanie ceny wyższej, niż wynikałoby to z waloryzacji opartej o wskaźniki GUS.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

10. Zwracam się z wnioskiem o wydłużenie terminu składania ofert o 14 dni. Powyższe spowodowane jest szerokim zakresem zamówienia z jednej strony, oraz chęcią złożenia konkurencyjnej i należytej oszacowanej oferty.

Wyznaczenie właściwych granic czasowych na przygotowanie oferty leży przede wszystkim w interesie Zamawiającego, ponieważ zapewnia możliwość rzetelnego oszacowania wszystkich elementów cenotwórczych i pozwala na przewidzenie lub wręcz zminimalizowanie wielu ryzyk związanych z realizacją zadania.

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody.

11. Prosimy o weryfikację oraz poprawę zapisów SIWZ dotyczących spełniania warunku pkt V.1.2a oraz kryterium oceny ofert pkt XIV.2. Doświadczenie zespołu projektowego przypis nr 3 – zapisy dotyczące doświadczenia są rozbieżne tj. dotyczy wartości inwestycji, powierzchni użytkowej oraz kubatury.

ODPOWIEDŹ: Faktycznie do treści SIWZ wkradł się błąd. Treść wskazanego przepisu powinna brzmieć:

„Usługi zaprojektowania robót budowlanych w zakresie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową/handlową, lub budynku użyteczności publicznej, lub budynku zamieszkania zbiorowego, lub zespołu budynków o jednej ze wskazanych powyżej funkcji, o wartości brutto minimum 8 000 000 zł każda, z zastrzeżeniem, że wymagane jest aby wykazane inwestycje:

- obejmowały wykonanie instalacji i urządzeń technicznych (elektrycznych, teletechnicznych i sanitarnych, z infrastrukturą zewnętrzną i urządzeniem terenu),
- dotyczyły budynków lub zespołów budynków o powierzchni użytkowej minimum 1 800 m² lub o kubaturze minimum 4 000 m³;
- były zakończone, odebrane i została w stosunku do nich wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie albo w stosunku do jednej z usług została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, a wobec drugiej – zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę.”

Wykonawcy winni uwzględnić treść powyższych wyjaśnień w składanych ofertach.

PREZES ZARZĄDU

Artur Stańczyk