

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na „Sprzątanie budynków i terenów zewnętrznych”

Na podstawie art. 135 ust. 6 w zw. z art. 135 ust. 1-2 ustawy Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.) Zamawiający publikuje treść zapytań dotyczących zapisów Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ), umowy oraz zakresu usługi wraz z wyjaśnieniami. W przedmiotowym postępowaniu wpłynęły od Wykonawców następujące pytania:

PYTANIE nr 1

Zwracamy się z prośbą o modyfikację wzoru umowy, poprzez zmniejszenie wygórowanych kar umownych o 50%.

W procedurze udzielania i realizacji zamówień publicznych to zamawiający jest w pozycji uprzywilejowanej względem wykonawców, umożliwiającą mu narzucanie warunków dotyczących realizacji zamówienia, jednak powinien on tak ukształtować treść umowy aby realizacja zamówienia w ogóle była możliwa. Zatem zastrzeżenie kar umownych nie powinno być celem samym w sobie, ale środkiem dyscyplinującym wykonawcę. Wielokrotnie wskazywała na to Krajowa Izba Odwoławcza, m.in. w wyroku z dnia 5 marca 2014 r., sygn. akt KIO 283/14.

Zamawiający próbuje wykorzystać swoją pozycję dominującą w przetargu i wbrew zasadom współzycia społecznego, wprowadzić do umowy rażąco wygórowaną karę umowną, która z uwagi na swą konstrukcję, może mieć zastosowanie zarówno w przypadku drobnego uchybienia, nieskutkującego powstaniem jakiegokolwiek szkody po stronie Zamawiającego, jak i w przypadku niewykonania zobowiązania w znacznej części. Kara umowna winna zostać opisana w sposób zróżnicowany, w zależności od rangi, skutków i okresu trwania uchybienia, jak i wpływu uchybień na funkcjonowanie Zamawiającego. Nie można również zapominać, że podstawową funkcją kary umownej jest naprawienie szkody (zryczałtowane odszkodowanie), a zatem stawka kary umownej nie powinna być ustalona abstrakcyjnie, lecz z uwzględnieniem przewidywanej szkody, jaka może powstać po stronie Zamawiającego. Jednakże postanowienie projektu umowy nie zostało oparte na powyższych założeniach, stąd wniosek o jego zmianę.

Zaproponowane przez wykonawcę zmiany poprzez obniżenie wysokości kar umownych, zróżnicowanie ich wysokości w stosunku do rangi, skutku i okresu trwania uchybienia i jego wpływu na funkcjonowanie zamawiającego ma z jednej strony zapewnić, iż w dalszym ciągu kary umowne będą spełniały funkcję represyjną, z drugiej zaś, że zaczną spełniać funkcję odszkodowawczą, a nie „zarobkową”.

Odpowiedź na pytanie nr 1: Zamawiający nie wyraża zgody na modyfikację wzoru umowy poprzez zmniejszenie kar umownych o 50%.

Zawierając umowę na usługę utrzymania czystości budynków i terenów zewnętrznych administrowanych przez Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej, Wykonawca zgodnie z § 2 pkt 1 i 2 wzoru umowy stanowiącej załącznik nr 9 do SWZ, zobowiąże się do wykonywania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjętymi normami, wiedzą i z należytą starannością, z zachowaniem przepisów BHP, do wykonywania w terminie wszystkich czynności określonych w załączniku nr 2 do umowy, tak aby zapewnić stałe utrzymywanie czystości w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-użytkowych i użytkowych w częściach wspólnego użytkowania i stałym utrzymywaniem czystości terenów wraz z utrzymaniem zieleni za utrzymanie, których odpowiada Zamawiający..... Zamawiający w § 11 pkt 2, 4, wzoru umowy stanowiącym załącznik nr 9 do SWZ określił wysokość kar umownych za stwierdzone przez Zamawiającego nienależyte wykonanie czynności przez Wykonawcę. Kara umowna musi mieć swoje funkcje w tym dyscyplinujące. Wysokość kar umownych i sposób ich stosowania zostały określone przez Zamawiającego na podstawie wieloletnich doświadczeń. Wysokości kar umownych i to czy są rażąco wysokie nie można określić na tym etapie postępowania, gdy nie są jeszcze znane: stawki jednostkowe wynagrodzenia wykonawcy za utrzymanie czystości za 1 kondygnację, za 1 m2 powierzchni

terenu frontowego, za 1 m2 powierzchni podwórka; wynagrodzenie miesięczne wykonawcy za utrzymanie czystości budynku, terenu frontowego, podwórka jakie wykonawca w ofercie złoży Zamawiającemu.

PYTANIE nr 2

Zamawiający w SIWZ dopuszcza możliwość udziału w postępowaniu podmiotów działających w ramach konsorcjum. Zważywszy na fakt, iż:

- a) obserwowaną na rynku praktyką jest sytuacja, w której o udzielenie zamówienia ubiegają się podmioty będące spółkami kapitałowymi, działające w ramach konsorcjum, a następnie – już na etapie świadczenia usługi - faktury wystawiane są przez kilkanaście spółek cywilnych założonych przez konsorcjantów,
- b) powyższe może budzić wątpliwości co do zgodności takiej praktyki z przepisami ustawy z dnia 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych oraz ustawy z dnia 1.1.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (a zwłaszcza z art. 113 ust. 1 i 9 dotyczącym zwolnień podmiotowych, art. 106a – 106q dotyczącym zasad wystawiania faktur oraz art. 88 dotyczącym braku prawa do odliczenia VAT) co potwierdzają kontrole podatkowe prowadzone w firmach świadczących usługi outsourcingowe,

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o udzielenie informacji, czy Zamawiający po udzieleniu zamówienia dopuszcza możliwość wystawiania faktur przez inny podmiot (de facto: przez innego podatnika VAT), niż ubiegający się o udzielenie zamówienia członkowie konsorcjum.

Odpowiedź na pytanie nr 2: Po udzieleniu zamówienia, którego Wykonawcą zostanie konsorcjum firm założone na podstawie zawartej umowy konsorcjalnej, Zamawiający nie dopuszcza możliwości wystawiania faktur przez inny podmiot niż ubiegający się o udzielenie zamówienia. Faktura winna być wystawiona przez lidera konsorcjum.

PYTANIE nr 3

Czy w przypadku realizowania usługi przez konsorcjum Zamawiający dopuszcza aby faktura wystawiona przez więcej niż jeden podmiot zgodnie z zakresem wykonywanych przez nie usług.

Odpowiedź na pytanie nr 3: Po udzieleniu zamówienia, którego Wykonawcą zostanie konsorcjum firm założone na podstawie zawartej umowy konsorcjalnej, faktury winny być wystawiane przez lidera konsorcjum.

PYTANIE nr 4

Wnosimy o wyrażenie zgody na zatrudnienie pracowników na umowę zlecenie wyłącznie w przypadku nagłych i niespodziewanych nieobecności, pracownika zatrudnionego na umowę o pracę, wynikających z przyczyn losowych (m.in. zwolnienia lekarskie, porodu, urlopu na żądanie).

Uzasadnienie:

Konieczność zachowania wymogu zatrudnienia wyłącznie na umowę o pracę w sytuacjach losowych, zdarzeniach niemożliwych do przewidzenia jest nierealne. Wykonawca nie jest w stanie przewidzieć ile osób będzie w danym okresie czasu np. na zwolnieniu lekarskim. Zatrudnienie na umowę o pracę poprzedzane jest spełnieniem szeregu wymagań m. in. wykonaniem i dostarczeniem badań lekarskich z zakresu medycyny pracy, czy szkoleń BHP, co w sytuacjach nagłych jest nierealne i wymaga dodatkowego czasu. W związku z powyższym wnosimy jak na wstępie.

Odpowiedź na pytanie nr 4: Podstawową formą zatrudnienia pracowników wykonujących prace utrzymania czystości jest zatrudnienie na umowę o pracę. Zamawiający dopuszcza możliwość zatrudnienia pracowników na umowę zlecenie wyłącznie na zastępstwa urlopowo-chorobowe.

Jednocześnie wyjaśniamy, że w trakcie realizacji umowy, Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:

- 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
- 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,



3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania usługi.

PYTANIE nr 5

Czy Zamawiający w trakcie realizacji umowy przewiduje wyłączenia powierzchni? Jeżeli tak prosimy o wskazanie dla każdej części osobno informacji gdzie i kiedy w/w wyłączenia są planowane.

Odpowiedź na pytanie nr 5: W trakcie realizacji umowy, Zamawiający może ograniczyć lub rozszerzyć zakres umowy określony w załącznikach nr 1 do umowy. Zmiany te oraz sposób ich wprowadzania zostały uregulowane w § 4 ust 1, 2 i §10 ust 1 pkt 1 lit. a, b (zmniejszenie zakresu) oraz w § 4 ust 4 i §10 ust 1 pkt 1 lit. c (zwiększenie zakresu).

Jednocześnie wyjaśniamy, że Zamawiający nie ma wpływu na prowadzoną przez Gminę Legnica sprzedaż mieszkań i powstawanie nowych wspólnot mieszkaniowych (wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu w nieruchomości). Zamawiający będzie się starał powiadamiać Wykonawcę o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej i zmianie zarządcy nieruchomości, które powodować będą ograniczenie zakresu usługi jak również w przypadku przekazania przez Gminę kolejnych nieruchomości w administrację zamawiającego w przypadku zwiększenia zakresu usługi, jak najszybciej tj. z chwilą powzięcia wiadomości od wspólnoty mieszkaniowej w przypadku ograniczenia zakresu zamówienia lub od Gminy Legnica w przypadku zwiększenia zakresu usługi. Zamawiający informuje, że zmiana zarządcy nieruchomości dotyczyć może, żadnego lub 1 lub 2 lub 3 lub kilku nieruchomości miesięcznie.

PYTANIE nr 6

W związku z brakiem w treści ogłoszenia o zamówieniu/SIWZ postanowień odnoszących się do sposobu oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu przez Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia publicznego, wnioskujemy o potwierdzenie, iż w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, warunek dotyczący zdolności technicznej lub zawodowej oraz sytuacji ekonomicznej lub finansowej może być spełniony łącznie przez Wykonawców występujących wspólnie”.

Uzasadnienie:

Na Zamawiającym ciąży obowiązek jasnego, precyzyjnego, wyczerpującego określenia SIWZ, którego jednym z elementów stanowi określenie warunków udziału w postępowaniu oraz sposobu spełniania tych warunków przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia. Mając powyższe na uwadze zasadnym jest uzupełnienie postanowień SIWZ umowy o propozycje zgłoszone przez Wykonawcę a odnoszące się do precyzyjnego określenia jak określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu mają spełniać wykonawcy o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy Pzp.

Odpowiedź na pytanie nr 6: Zgodnie z art. 58 ust 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (obowiązującej od 01 stycznia 2021 r.), a nie z art. 23 ust 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (obowiązywała do 31.12.2020 r.) , Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia publicznego. Warunki udziału w postępowaniu zostały określone w Rozdziale VI SWZ – Warunki udziału w postępowaniu:

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
 - 1) w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, należycie wykonali usługi polegające na sprzątnięciu budynków i przyległych terenów zewnętrznych o łącznej wartości nie mniejszej niż 500 000 zł.
 - 2) dysponują środkami (gotówka lub zdolność kredytowa) nie mniejszymi niż 100 000 zł na każdą część zamówienia, na którą Wykonawca złoży ofertę.
2. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, warunek określony w ust.1 pkt 1 musi spełnić ten Wykonawca, który będzie wykonywał usługi będące przedmiotem postępowania. Zamawiający nie dopuszcza sumowania doświadczenia.
3. Wykonawca, w celu potwierdzenia spełniania warunku udziału w postępowaniu, może polegać na doświadczeniu lub sytuacji finansowej podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych.

4. *W odniesieniu do warunku dotyczącego doświadczenia Wykonawca może polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonają usługi będące przedmiotem postępowania.*
5. *Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, składa, wraz z ofertą, zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że Wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby potwierdza, że stosunek łączący Wykonawcę z nim gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz określa w szczególności:*
 - 1) *zakres dostępnych Wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby;*
 - 2) *sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby przy wykonywaniu zamówienia;*
 - 3) *czy i w jakim zakresie podmiot udostępniający zasoby, na zdolnościach którego Wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących doświadczenia, zrealizuje usługi, których wskazane będące przedmiotem postępowania.*

PYTANIE nr 7

Prosimy o potwierdzenie iż Wykonawcy wyłonionemu w toku postępowania przed realizacją zostaną udostępnione mapki ze wskazaniem miejsc, terenów do utrzymania czystości.

Odpowiedź na pytanie nr 7: Zgodnie z §5 umowy, Zamawiający z chwilą rozpoczęcia obowiązywania umowy lub wcześniej wprowadzi Wykonawcę w rejon działania, wskaże budynki pomieszczenia wspólnego użytkowania w budynkach oraz wskaże granice terenów zewnętrznych (teren frontowy, wnętrza, podwórza) będących przedmiotem umowy. Zamawiający przekaze wykonawcy mapki określające budynki podlegające sprzątnaniu, granice terenów frontowych i granice podwórek podlegających sprzątnaniu.

PYTANIE nr 8

Zamawiający w SWZ oraz umowie wymaga od Wykonawcy, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 5 % ceny całkowitej oferty. Mając na uwadze, że jest to najwyższy dopuszczalny ustawą PZP wymiar zabezpieczenia, wnosimy o jego zmniejszenie. Wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania kontraktu w tak wysokiej kwocie dla podmiotów sektora mikro i małych firm stanowi bowiem duże obciążenie finansowe i mrożenie funduszy, które przedsiębiorca mógłby zagospodarować na rozwój firmy. Wymóg wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, niezależnie od formy wniesienia, jest dodatkowym kosztem Wykonawcy, a w przypadku gwarancji ubezpieczeniowych i bankowych również ciężarem dla Zamawiającego, albowiem koszty gwarancji muszą zostać uwzględnione w cenie oferty. Udzielenie zabezpieczenia należytego wykonania umowy wiąże się z wysokimi opłatami na rzecz ubezpieczyciela lub banku. Ponadto niezależnie od opłaconych składek Wykonawca zmuszony jest do wniesienia odpowiednich zabezpieczeń. Konieczność zabezpieczenia należytego wykonania umowy powoduje zamrożenie dużej części kapitału obrotowego na czas trwania kontraktu, którego koszt zostanie doliczony do kosztów gwarancji co w konsekwencji spowoduje podwyższenie kosztów wykonania usługi, a to przy dużej wartości zamówienia znacznie zawyży koszt oferty. Mając na uwadze wyżej przedstawioną argumentację prosimy o obniżenia wartości zabezpieczenia do wartości 2%.

Odpowiedź na pytanie nr 8: Zamawiający nie wyraża zgody na zmniejszenie zabezpieczenia należytego wykonania usługi z 5% do 2% ceny ofertowej. Zamawiający określił zabezpieczenie należytego wykonania usługi w wysokości 5% ceny ofertowej na każdą część zamówienia z zaokrągleniem do pełnych setek zł w dół, której wysokość jest dopuszczalna zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.



PYTANIE nr 9

W załączniku nr 1 a, b do SWZ Zamawiający używa następujących określeń częstotliwości wykonywania czynności „codziennie od poniedziałku do soboty”, „codziennie od poniedziałku do piątku”. Wspomniane określenia są jednoznaczne i wyczerpujące, jednak pojawiają się też określenia „codziennie”, które nie są precyzyjne. Wnosimy o wprowadzenie szczegółowych zapisów częstotliwości.

Odpowiedź na pytanie nr 9: W załącznikach nr 1a i 1b do SWZ oraz w załącznikach nr 2 do umów, Zamawiający przy określeniu częstotliwości wykonywania czynności wykonywanych na zewnątrz budynków tj. przy sprzątnięciu terenów zewnętrznych (frontowych i podwórek) użył precyzyjnych określeń „codziennie od poniedziałku do soboty” (sprzątnięcie terenów frontowych) oraz „codziennie od poniedziałku do piątku” (sprzątnięcie podwórek). Natomiast użyte określenia „codziennie”, dotyczą wyłącznie częstotliwości utrzymania czystości w budynkach użytkowych (biurowych w częściach wspólnego użytkowania) oraz w Przychodni ul. Chojnowska 112 w częściach wspólnego użytkowania, w których czynności wykonywane winny być codziennie w rozumieniu kiedy budynki te funkcjonują (od poniedziałku do piątku lub od poniedziałku do soboty) z wyłączeniem dni wolnych od pracy.

PYTANIE nr 10

W zapisach umowy §2 pkt 5 Zamawiający wymaga codziennego zgłaszania się do osoby wskazanej, do siedziby Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej. Wnosimy o doprecyzowanie zapisu i określenie czy „zgłaszanie się” polegać ma na stawiennictwie osobistym czy wystarczy kontakt telefoniczny tudzież wymiana korespondencji w formie elektronicznej.

Odpowiedź na pytanie nr 10: Zgodnie z §2 pkt 5 umowy, „Wykonawca zobowiązany jest do codziennego zgłaszania się osoby wskazanej, do siedziby Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej nr ...w celu uzyskania od Zamawiającego informacji i uwag dotyczących przedmiotu umowy oraz przekazywania informacji i uwag uzyskanych od pracowników Wykonawcy, będących w zakresie czynności”. Osoby wskazane przez Wykonawcę i osoby wskazane przez Zamawiającego, w trakcie trwania umowy wypracują sposób komunikowania się w tych sprawach i umożliwią dodatkowo codzienne zgłaszanie się w siedzibie Oddziału Gospodarki mieszkaniowej nrw formie kontaktu telefonicznego lub korespondencji elektronicznej (e-mail). Brak codziennego kontaktu osobistego w siedzibie Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej nr

PYTANIE nr 11

W zapisach umowy §19 Zamawiający zastrzega prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażących zaniedbań w wykonywaniu umowy. Wnosimy o doprecyzowanie zapisu i określenie czym wg. Zamawiającego są rażące zaniedbania w wykonywaniu umowy.

Odpowiedź na pytanie nr 11: W §11pkt 8 umowy, Zamawiający określił, że w przypadku gdy zastosowane przez Zamawiającego w ciągu jednego miesiąca kary umowne, stanowiąc będą więcej niż 25% łącznego miesięcznego wynagrodzenia wyliczanego zgodnie z § 9 ust. 1 lub gdy suma zastosowanych w czasie obowiązywania umowy kar umownych, stanowiąc będzie 5% ceny brutto określonej w § 1 ust. 1, traktowane to będzie jako rażące zaniedbanie w wykonywaniu umowy.

PYTANIE nr 12

W zapisach umowy §13 pkt 7 Zamawiający wskazuje : „niezależnie od wysokości wynagrodzenia Podwykonawcy w umowie z nim zawartej Wykonawca zapewni, aby w umowie tej zamieszczona została klauzula dotycząca zabezpieczenia należytego wykonania umowy, co najmniej w wysokości 5% przewidzianej wartości umowy”. Wnosimy o wykreślenie przytoczonego zapisu. Wykonawca podpisując umowę z Zamawiającym musi przedłożyć zabezpieczenie, tym samym gwarantując jego należyte wykonanie. Wspomniany zapis w konsekwencji prowadzi do podwójnego zabezpieczenia realizacji umowy co jest nieekonomiczne i mało opłacalne zarówno dla Zamawiającego jak i dla Wykonawcy.



Odpowiedź na pytanie nr 12: Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie z umowy zapisów zawartych w §13 pkt 7.

PYTANIE nr 13

W materiałach postępowania Zamawiający wielokrotnie używa sformułowań które w sposób niejednoznaczny i nieprecyzyjny określają częstotliwość wykonywania czynności. Są to określenia typu: „w razie konieczności”, „według potrzeb”, „na bieżąco”. Wnosimy o podanie konkretnych częstotliwości, np. codziennie od poniedziałku do piątku, 1 raz w tygodniu, 2 razy w miesiącu. Potencjalny wykonawca w trakcie kalkulacji oferty nie jest w stanie przewidzieć ile razy i jak często zadania mają być wykonywane, i czy do ich realizacji wystarczy zatrudnienie jednej osoby, czy też zajdzie konieczność zatrudnienia dwóch osób. Ponadto określenie „według potrzeb” nie precyzuje według czyich potrzeb zadanie ma być wykonane. Przykład: w ramach codziennego sprzątnia podczas porannych prac osoba sprzątająca usunęła z chodnika niedopałki, po czym przystąpiła do wykonywania innych prac. Po godzinie od usunięcia niedopałków, osoba sprzątająca zauważyła, że w tym samym miejscu pojawiły się nowe zanieczyszczenia w postaci niedopałków i raz jeszcze je usunęła – według wykonawcy zadanie określone jako „według potrzeb” zostało wykonane. Natomiast określenie „według potrzeb” interpretowane przez Zamawiającego może być zgoła inne i może skutkować nakładaniem kar, które bez podania konkretnych częstotliwości będą bezzasadne i krzywdzące dla wykonawcy.

Odpowiedź na pytanie nr 13: W załącznikach nr 1a i 1b do SWZ oraz w załącznikach nr 2 do umów (część I i część II) tj. w „szczegółowych zakresach czynności i standardach jakościowych ich wykonania), Zamawiający ustalił częstotliwości, terminy i sposób wykonywania poszczególnych czynności mających zapewnić stałe utrzymanie czystości budynków i terenów zewnętrznych przez cały rok w tym w okresie zimowym. Zamawiający przy określaniu częstotliwości wykonania czynności używa określeń: codziennie, raz w tygodniu, raz w miesiącu, 2 razy w miesiącu (wskazując miesiąc), w okresach (wskazując daty). Te określenia nie budzą wątpliwości co do terminów wykonania czynności. Natomiast, użyte określenia częstotliwości wykonywania czynności takie jak: „na bieżąco”; „wg potrzeb”, „w razie konieczności”, należy rozumieć jako wykonywanie czynności w sposób zapewniający należyte utrzymanie porządku i czystości i dotyczą częstotliwości wykonywania czynności, których wykonanie lub wykonywanie uzależnione jest od konkretnej sytuacji, warunków atmosferycznych czy konieczność ich wykonanie np. odśnieżanie chodników (po opadach śniegu), usunięcie chwastów i roślinności z chodników (jak wszędzie), oczyszczenie okienek piwnicznych (jak będą zanieczyszczone), usuwanie z elewacji ogłoszeń i plakatów (jak zostaną naklejone), usuwanie przedmiotów gabarytowych z odniesieniem ich pod zasiek (jak na podwórku i w miejscu poza zasięgiem pojawią się odpady) itp., należy rozumieć wykonywanie usług w sposób zapewniający należyte utrzymanie porządku i czystości. Wiele czynności i tak określonych częstotliwości powinny być wykonywane przy wykonywaniu innych czynności określonych jako codzienne itp. Powyższe określenia były i są stosowane przy realizacji kontraktów na utrzymanie czystości budynków i terenów zewnętrznych przez Zamawiającego i nigdy nie budziły wątpliwości u Wykonawców, ani nie były stosowane przez Zamawiającego w sposób represyjny.

PYTANIE nr 14

Wnosimy o doprecyzowanie określenia „na wskazanie zamawiającego”. Określenie to w sposób jednoznaczny nie precyzuje na jakich zasadach i w jakiej formie wskazania zamawiającego będą przekazywane oraz jaki czas zostanie wyznaczony na realizację tych wskazań. Chcielibyśmy uniknąć sytuacji w której np. administrator nakaże usunięcie zauważonych naklejek czy ogłoszeń i określi termin 2 godzin, a znajdują się one na rejonie, który wcześniej został posprzątny. Kolejny przykład: teren posprzątny w godzinach porannych został zanieczyszczony niedopałkami przed wizytacją administratora w godzinach południowych. Administrator wskazuje posprzątanie niedopałków w tym samym dniu. Powoduje to, że sprzątnięcie odbędzie się 2 razy w ciągu jednego dnia.

Odpowiedź na pytanie nr 14: W załącznikach nr 1a i 1b do SWZ oraz w załącznikach nr 2 do umów (część I i część II) tj. w „szczegółowych zakresach czynności i standardach jakościowych ich wykonania), Zamawiający ustalił częstotliwości, terminy i sposób wykonywania poszczególnych czynności mających zapewnić stałe utrzymanie czystości budynków i terenów zewnętrznych. Użyte określenia wykonywania czynności „na wskazanie zamawiającego” dotyczą wyłącznie następujących czynności:

- wywiezienie nadmiaru spryzmowanego śniegu tj. w sytuacji kiedy w wyniku intensywnych opadów śniegu wystąpi konieczność usunięcia śniegu z miasta i takie decyzje zostaną podjęte przez Prezydenta Miasta. Takiego przypadku nie było w XXI wieku,
- usunięcia z elewacji budynku i drzwi wejściowych ogłoszeń, plakatów itp. umieszczonych bez zgody Zamawiającego – Zamawiający wskaże, które ogłoszenia i plakaty zostały umieszczone bez jego zgody i należy je usunąć,
- wywieszania, naklejania, zdejmowania ogłoszeń na tablicach ogłoszeń i miejsc do tego przeznaczonych, przekazanych przez zamawiającego. Zamawiający wskaże budynki, w których należy rozwiesić ogłoszenia.

PYTANIE nr 15

Biorąc pod uwagę treść pytań 6 i 7 oraz ewentualny brak zmiany treści zapisów wnosimy o to, by w sytuacjach nieoczywistych, wskazane zapisy były interpretowane na korzyść wykonawcy.

Odpowiedź na pytanie nr 15: Uwzględniając pytania nr 6 i nr 7 i stanowisko zamawiającego określone w odpowiedziach, to Zamawiający nie wyraża zgody na przyjęcie wniosku wykonawcy o interpretowanie sytuacji nieoczywistych określonych w tych pytaniach, zawsze na korzyść wykonawcy.

PYTANIE nr 16

Jaki jest cel stosowania terminu „kondygnacje obliczeniowe” skoro Zamawiający powołuje się na dokonanie wcześniejszych pomiarów elementów budynków a następnie obliczył średnią powierzchnię kondygnacji? W kilku zapisach SWZ oraz umowy, Zamawiający wspomina o możliwości zmniejszenia lub zwiększenia swoich zasobów przeznaczonych do sprzątnia. Każdy z budynków ma inną powierzchnię wspólną i przy każdej zmianie zasobów średnia powierzchnia ulega zmianie, więc powierzchnia obliczeniowa również nie będzie odzwierciedlać faktycznej powierzchni przeznaczonej do sprzątnia. Wnioskujemy by Zamawiający do obliczeń przedstawił faktyczną powierzchnię przeznaczoną do sprzątnia a wykonawca na tej podstawie wycenił ofertę. Jeśli na moment składania ofert średnia powierzchnia kondygnacji obliczeniowej faktycznie wynosi 12 m², to każda zmiana ilości budynków o innej powierzchni kondygnacji niż 12 m² spowoduje zmianę średniej powierzchni a w konsekwencji wpłynie na ogólną powierzchnię przeznaczoną do sprzątnia.

Odpowiedź na pytanie nr 16: Zamawiający w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego „Sprzątnie budynków i terenów zewnętrznych”, dla rozliczania usługi w części dotyczącej sprzątnia budynków, na podstawie wieloletnich doświadczeń przyjął jednostkę „kondygnacja obliczeniowa”. Sposób obliczania liczby kondygnacji obliczeniowych w budynkach został opisany w SWZ. Jednocześnie, Zamawiający w załącznikach nr 2a i 2b do SWZ oraz w załącznikach nr 1 do umów określił i podał dane dotyczące: liczby kondygnacji rzeczywistych w budynkach, liczbę kondygnacji obliczeniowych w budynkach oraz powierzchnię biegów schodowych, podestów i spoczników, lamperii i okien na klatkach schodowych, na podstawie których wykonawca może sporządzić ofertę, w której poda stawkę (cenę) jednostkową za sprzątnie jednej kondygnacji obliczeniowej, oraz pozostałe wartości niezbędne do sporządzenia prawidłowo oferty. Zmiany zasobów związanych z budynkami odbywać się będzie poprzez zmianę kondygnacji obliczeniowych.

PYTANIE nr 17

Jaką wartością wykonanych usług ma legitymować się wykonawca składający ofertę na jedno zadanie? Czy wartość wymagana 500 tys. zł. dotyczy obu zadań czy jedynie jednego? Prosimy o doprecyzowanie zapisów SWZ w tym zakresie.

Odpowiedź na pytanie nr 17: W rozdziale VI SWZ „Warunki udziału w postępowaniu” Zamawiający określił, że o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

- 1) w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, należycie wykonali usługi polegające na sprzątniu budynków i przyległych terenów zewnętrznych o łącznej wartości nie mniejszej niż 500 000 zł.
- 2) dysponują środkami (gotówka lub zdolność kredytowa) nie mniejszymi niż 100 000 zł na każdą część zamówienia, na którą Wykonawca złoży ofertę.

Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych. Wykonawca może złożyć ofertę na część I zamówienia, na część II zamówienia lub na obie części zamówienia. Warunki udziału w postępowaniu są takie same, niezależnie czy wykonawca zamierza wziąć udział w postępowaniu na część I, część II czy na obie części.

PYTANIE nr 18

W Szczegółowym Zakresie Czynności „zakres czynności” pkt 1,e, Zamawiający podał kilka możliwości postępowania w przypadku grabienia i zbierania liści. Alternatywne sposoby zbierania liści generują w różnym stopniu koszty, w różnym stopniu również wymagają zaangażowania pracowników, prosimy o opisanie czynności zbierania liści w sposób jednoznaczny, by złożone oferty były wycenione na podstawie jednakowych kryteriów i były możliwe do rzetelnej oceny. Ustawa PZP art. 99 ust. 1 nakłada na zamawiającego obowiązek opisanie zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.

Odpowiedź na pytanie nr 18: W załącznikach nr 1a i 1b SWZ oraz w załącznikach nr 2 do umów, zamawiający w punkcie 1e określił możliwe sposoby realizacji usługi w której powstają odpady „liście” poprzez „wygrabienie, przyzwanie liści oraz wywiezienie ich do PSZOK, lub RIPOK lub złożenie ich do wskazanych pojemników na odpady „bio”, lub zapakowanie ich do brązowych worków wraz z odniesieniem i złożeniem przy zasykach lub miejscach ustawienia pojemników na odpady komunalne oraz wywiezienie ich do PSZOK lub RIPOK”, które zależą mogą od wprowadzanych przez Gminę Legnica zasad gospodarowania odpadami komunalnymi w tym odpadami zielonymi bio „liście”. Do 2020 r. Gmina Legnica odbierała od właścicieli nieruchomości liście w organizowanych akcjach „jesienna zbiórka liści”. Liście odbierane były pod warunkiem złożenia ich w biodegradowalnych workach brązowych przy zasykach lub miejscach lokalizacji pojemników na odpady komunalne. Umowa zawarta zostanie z wykonawcą na okres 24 m-cy i w tym okresie zasady gospodarowania odpadami komunalnymi mogą się zmienić, stąd też zamawiający przyjął w tych załącznikach możliwe formy realizacji tej usługi przez wykonawcę. Natomiast obecnie, podstawową formą realizacji usługi związanej z liśćmi jest „wygrabienie, przyzwanie liści oraz wywiezienie ich do PSZOK, lub RIPOK”.

PYTANIE nr 19

Kogo obciąża koszt utylizacji liści?

Odpowiedź na pytanie nr 19: Wykonawca nie jest wytwórcą odpadów ze spadających z drzew liści. Koszty składowania w PSZOK lub RIPOK odpadów z liści obciążają Zamawiającego. Natomiast Wykonawca realizuje załadunek, transport i rozładunek liści. Rozliczenie pomiędzy zamawiającym i wykonawcą odbywać się będzie zgodnie z §9 ust 2 umowy

PYTANIE nr 20

Wywóz gruzu oraz przedmiotów gabarytowych odbywa się w uzgodnieniu z Administratorami, czyli Zamawiający posiada wiedzę o ilości wywożonych gabarytów oraz gruzu w latach poprzednich. W związku z tym prosimy o podanie tych ilości w skali roku oraz w rozbięciu na poszczególne zadania.

Odpowiedź na pytanie nr 20: W 2021 r. z terenów administrowanych przez Zamawiającego, do PSZOK lub RIPOK wywiezionych zostało:

- zużyte opony – 16,76 Mg
- odpady z betonów oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów – 4,64 Mg
- gruz ceglany - 11,84 Mg
- zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego
- zmieszane odpady z betonu, remontów i demontażu – 51,16 Mg
- odpady izolacyjne i inne odpady ceramiczne – 4,96 Mg
- odpady wielkogabarytowe – 53,26Mg
- odpady biodegradowalne – 34,82 Mg



PYTANIE nr 21

Załadunek, transport oraz rozładunek gruzu i odpadów wielkogabarytowych będzie rozliczany na podstawie ryczaftu, w wysokości 100zł. za tonę, Zamawiający jednak w tej informacji nie podaje po czyjej stronie leży koszt utylizacji. Prosimy o jednoznaczne wskazanie, kto będzie ponosił opłatę związaną z utylizacją odpadów.

Odpowiedź na pytanie nr 21: Wykonawca nie jest wytwórcą odpadów takich jak gruz. Koszty składowania w PSZOK lub RIPOK gruzu obciążają zamawiającego. Natomiast Wykonawca realizuje załadunek, transport i rozładunek gruzu. Rozliczenie pomiędzy zamawiającym i wykonawcą odbywać się będzie zgodnie z §9 ust 2 umowy.

PYTANIE nr 22

Kto ponosi koszt utylizacji skoszonej trawy?

Odpowiedź na pytanie nr 22: Wykonawca jest wytwórcą odpadów pochodzących ze zleconej usługi "koszenie trawy i przycinanie żywopłotów". Koszty załadunku, transportu, rozładunku i składowania w PSZOK lub RIPOK odpadów skoszonej trawy i ściętych żywopłotów, są kosztami wykonawcy i zgodnie z §9 ust 3 umowy nie podlegają rozliczeniu z zamawiającym.

PYTANIE nr 23

Wykonawcy mają obowiązek okresowego mycia urządzeń zabawowych, prosimy o podanie ich ilości i rodzaju w podziale na zadania.

Odpowiedź na pytanie nr 23: Zamawiający na wnętrzach objętych zamówieniem, administruje 10 placami zabaw w tym 6 w rejonie administrowanym przez Oddział Gospodarki Mieszkaniowej nr 1 (część I) i 4 w rejonie administrowanym przez Oddział Gospodarki mieszkaniowej nr 2 (II część) . Każdy z tych placów jest inny z innymi urządzeniami zabawowymi i rekreacyjnymi. Wizja w terenie pozwoli wykonawcy skalkulować ofertę.

PYTANIE nr 24

Zamawiający wymaga uzgadniania lokalizacji ustawienia skrzyń na piasek, w związku z wiedzą w tym temacie, prosimy o podanie wymaganej ich ilości w rozbiciu na poszczególne zadania.

Odpowiedź na pytanie nr 24: Zamawiający nie określa wymaganej liczby skrzyń/pojemników na piasek. Liczbę i lokalizację skrzyń na piasek ustali sam wykonawca w takiej ilości i miejscach, aby usługa w „utrzymaniu zimowym” mogła być realizowana w sposób zapewniające stałe utrzymanie czystości w okresie zimowym. Wykonawca poinformuje Zamawiającego o liczbie i miejscach ustawienia pojemników na piasek. Natomiast z Zamawiającym należy uzgodnić miejsce ustawienia pojemników na piasek, aby ustawione one zostały na terenach administrowanych przez Zamawiającego, a nie w pasie drogi publicznej lub na terenach prywatnych lub miejscach niedozwolonych.

PYTANIE nr 25

W § 2 ust. 6. Umowy czytamy, że wykonawca jest zobowiązany do „wprowadzenia systemu potwierdzania wykonanych czynności”. Jakie wymagania stawiane są temu systemowi, jaka formę potwierdzania wymaga zamawiający, ewentualnie jak to odbywało się w latach poprzednich.

Odpowiedź na pytanie nr 25: Wykonawca, którego oferta będzie najkorzystniejsza i z którym zawarta zostanie umowa, zobowiązany będzie do wprowadzenia systemu potwierdzania wykonanych czynności. Wykonawca proponuje zamawiającemu systemy potwierdzania wykonanych czynności, a zamawiający wybierze najkorzystniejszy przy realizacji usługi.



PYTANIE nr 26

Czy zamawiający posiada pomieszczenia, które mogą być wykorzystane na cele socjalno-magazynowe, czy ew. pomieszczenia mają ujęcia wody? Jeśli są odpłatne, prosimy o podanie wysokości czynszu, oraz powierzchni. Prosimy o podanie ich ilości w rozbiciu na poszczególne zadania.

Odpowiedź na pytanie nr 26: Zamawiający nie dysponuje wolnymi pomieszczeniami w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-użytkowych i użytkowych będących przedmiotem postępowania, które mogłyby być udostępnione Wykonawcy jako pomieszczenia socjalno-magazynowe. Zamawiający dysponuje wolnymi lokalami użytkowymi przeznaczonymi do wynajęcia. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, lokale te mogą być wynajęte w trybie bezprzetargowym na okres do 3 lat w drodze negocjacji. Warunki najmu określone są w obustronnych negocjacjach w umowach najmu. Wykaz wolnych lokali przeznaczonych do wynajęcia publikowany jest na stronie Zamawiającego www.bip.zgm.eu.

PYTANIE nr 27

Czy wykonawca będzie mógł wnioskować o zmianę wysokości wynagrodzenia o wskaźnik wzrostu płacy minimalnej bezpośrednio po każdym ukazaniu się takiej zmiany?

Odpowiedź na pytanie nr 27: Zamawiający przewiduje zmiany umowy i zgodnie z §10 ust.1 pkt 2 lit. c, w przypadku zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, ceny jednostkowe określone w § 9 ust. 1 i 2 zostaną zmienione na pisemny, uzasadniony wniosek stron, w którym strona wykaże, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę; zmiana kosztu robocizny w cenach jednostkowych wprowadzona zostanie maksymalnie o wskaźnik zmiany minimalnego wynagrodzenia za pracę w stosunku do roku poprzedniego.

PYTANIE nr 28

Zamawiający w „Szczegółowym Zakresie Czynności (SZC)” określa terminy koszeń terenów zielonych, i w związku z tym przewiduje nałożenie kar za niedotrzymanie tych terminów. Wnosimy o dopisanie w SZC, że zamawiający przesuwają/ (prolonguje) termin wykonania czynności w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych o ilość dni, w których one miały miejsce.

Odpowiedź na pytanie nr 28: Zamawiający nie wyraża zgody do dopisania w załącznikach nr 2 do umów „Szczegółowy zakres czynności, częstotliwość i standardy jakościowe ich wykonywania” w części „Utrzymanie zieleni na terenach przyległych do budynków (teren frontowy i podwórko) i posesji niezabudowanych w pozycji „koszenie trawników, wygrabienie skoszonej trawy i jej przyzmowanie wraz z wywiezieniem skoszonej trawy do PSZOK lub RIPOK, przycinanie i formowanie żywopłotów wraz z wywiezieniem pozostałości do PSZOK lub RIPOK” dodatkowych zapisów o treści: „terminy wykonania czynności zostają przesunięte w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych o ilość dni, w których miały one miejsce”.

Jeżeli w trakcie umowy i w okresach, w których przewidziane jest koszenie traw i przycinanie żywopłotów wystąpią niekorzystne warunki atmosferyczne takie jak: upał, obfite deszcze, burze, silne wiatry itp. mające wpływ na realizację usługi, to na uzasadniony wniosek Wykonawcy Zamawiający ustali nowy termin realizacji i zakończenia okresowej usługi „koszenie trawników, wygrabienie skoszonej trawy i jej przyzmowanie wraz z wywiezieniem skoszonej trawy do PSZOK lub RIPOK, przycinanie i formowanie żywopłotów wraz z wywiezieniem pozostałości do PSZOK lub RIPOK”.

PYTANIE nr 29

Zamawiający przewiduje nałożenie na wykonawcę kar umownych za nienależyte wykonanie umowy. Ponadto przewiduje ponowne nałożenie kary za to samo przewinienie w przypadku niepoprawienia zakwestionowanego nienależytego wykonania umowy. Takie działanie nosi znamiona czynu niedozwolonego „podwójnego karania za to samo przewinienie”. Wnosimy o usunięcie pozycji opisanej w § 11. ust. 2 w katalogu kar.

Odpowiedź na pytanie nr 29: Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany sposobu nakładania kar na wykonawcę, za nienależyte wykonywanie czynności (określonego w §11 umowy).

PYTANIE nr 30

Katalog kar został określony w sposób rażąco krzywdzący dla wykonawcy. Wysokość kar jest nieadekwatna do wartości jaką wykonawca może oczekiwać za należyte wykonanie usługi. W przypadku zadania pierwszego -139 budynków, kara za uchybienia w sprzątnięciu budynków w skali miesiąca, wg katalogu kar wynosi $(30 + 45) = 75$ zł., sprzątnięcie powierzchni klatek średnio 4 razy w miesiącu, możliwa do nałożenia maksymalna kara wynosi: $139 \text{ klatek} * 75\text{zł} * 4 = 41.700$ zł. Wartość ta wielokrotnie przewyższa cenę rynkową otrzymywaną za posprzątnięcie 8.852 m² z częstotliwością **jeden raz w tygodniu**.

Podobna analiza dla pozostałych powierzchni przedstawia się następująco:

- teren frontowy 473 obiekty *25zł (10+15) *26 dni obsługi = 307.450 zł
- wewnątrz – 596 obiektów * 125 zł (50+75) * 21 dni obsługi = 1.564.500 zł
- Przedstawione powyżej wyliczenia, określają maksymalną możliwą wysokość kar jaką może nałożyć zamawiający na wykonawcę, pokazuje to skalę dysproporcji pomiędzy wynagrodzeniem za usługę a możliwą karą (w obliczeniach pominięto tereny zielone których łączna sankcja przekracza o 25% wartość miesięcznego wynagrodzenia za ta powierzchnię).

Odnosząc powyższe wyliczenia do wartości jaką Zamawiający przeznacza na realizację usługi, pokazuje skalę absurdu wysokości kar. Kara za wszystkie możliwe obciążenia dotyczące bieżącego sprzątnięcia w skali miesiąca wynosi: $41.700 \text{ zł} + 307.450 \text{ zł} + 1.564.500 \text{ zł} = 1.913.650$ zł. W skali całej umowy (24 miesiące) wynosi **45.927.600 zł**, zamawiający natomiast przeznacza na całą umowę **3.699.540 zł**. Nawet biorąc pod uwagę tylko kary możliwe do nałożenia przed ich poprawieniem (§ 11. Ust. 2. „w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego nienależytego wykonania czynności przez Wykonawcę, zamawiający stosować będzie kary umowne za każde stwierdzenie ...”) to są one jedynie 2,5 razy mniejsze niż wyliczone powyżej, czyli **18.371.040 zł** (niemal 5 razy więcej od wartości przeznaczonej na realizację umowy). Wprawdzie Zamawiający ogranicza maksymalną wysokość kar do 10 % w skali całej umowy, czyli ok. 370.000 zł to średnia wartość usługi w skali miesiąca wynosi ok. 154.100 zł (tylko zadanie nr 1) czyli ponad dwa miesiące może wykonawca nie otrzymać wynagrodzenia, bo tak **stwierdzi** zamawiający. Przedstawione przykłady obrazują skalę dysproporcji pomiędzy wartością umowy a karami które zamawiający ma możliwość nakładać na wykonawcę.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o redukcję wysokości kar do 5% obecnej wartości.

Do takiej prośby upoważnia nas wielokrotnie omawiane orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej, iż zastrzeżenie kar umownych nie powinno być celem samym w sobie, ale środkiem dyscyplinującym wykonawcę w przypadku rażącego naruszenia warunków umowy łączącej strony. Wielokrotnie wskazywała na to Krajowa Izba Odwoławcza, m.in. w wyroku z dnia 05.03.2014 e., sygn. akt KIO 283/14.

Zamawiający próbuje wykorzystać swoją pozycję dominującą w przetargu i wbrew zasadom współżycia społecznego wprowadzić do umowy rażąco wygórowane kary umowne, które z uwagi na swą konstrukcję, mogą mieć zastosowanie zarówno w przypadku drobnego uchybienia nie skutkującego powstaniem jakiegokolwiek szkody po stronie Zamawiającego jak i w przypadku niewykonania zobowiązania w znacznej części. Kara winna zostać opisana w sposób zróżnicowany, w zależności od rangi, skutków i okresu trwania uchybienia, jak i wpływu uchybień na funkcjonowanie Zamawiającego. Nie można również zapominać, że podstawą stosowania kary umownej jest naprawienie szkody (zryczałtowane odszkodowanie) a zatem stawka kary umownej nie powinna być ustalona abstrakcyjnie, co ma miejsce w projekcie umowy Zamawiającego, lecz z uwzględnieniem przewidywanej szkody, jaka może powstać po stronie Zamawiającego.

Ponadto, z doświadczenia wiemy, że nowy podmiot, który przejmuje teren, na którym jest świadczona umowa przez wieloletniego wykonawcę, jest on traktowany zdecydowanie surowiej niż dotychczasowy. Naturalnym jest, że pomiędzy dotychczasowym, wieloletnim wykonawcą a Administratorami tworzą się zależności koleżeńskie i sympatie, które wpływają na łagodniejsze ich traktowanie i „przymykanie oczu”

na uchybienia w świadczeniu usługi. Natomiast nowy „przedsiębiorca” narażony jest na surową ocenę administratorów, z jednej strony by zrozumiał, że to oni decydują o sankcjach, które mogą nałożyć na wykonawcę a z drugiej w imię opacznie rozumianej „solidarności” z poprzednim wykonawcą. Po dokonaniu wizji lokalnej i zapoznaniu się ze stanem technicznym budynków, zakwestionowanie jakości usługi nie powinno nastroczać większego problemu, gdyż syjący się tynk i zniszczone posadzki sprawiają wrażenie nigdy niesprzątanym.

Jeszcze raz wnosimy o redukcję wysokości kar do **poziomu 5 % obecnej ich wartości**, gdyż dotychczas zaproponowane są bardzo wysokie i krzywdzące dla wykonawców i dają możliwość nadużyć pracownikom Zamawiającego. Administratorzy bezkarnie mogą wielokrotnie nakładać na wykonawców wielotysięczne kary a to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i uczciwością kupiecką.

Odpowiedź na pytanie nr 30: Zamawiający nie wyraża zgody na modyfikację wzoru umowy poprzez zmniejszenie kar umownych do 5 % ich obecnej wartości określonej w umowie (zmniejszenie o 95%).

Zawierając umowę na usługę utrzymania czystości budynków i terenów zewnętrznych administrowanych przez Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej, Wykonawca zgodnie z § 2 pkt 1 i 2 wzoru umowy stanowiącej załącznik nr 9 do SWZ, zobowiąże się do wykonywania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjętymi normami, wiedzą i z należytą starannością, z zachowaniem przepisów BHP, do wykonywania w terminie wszystkich czynności określonych w załączniku nr 2 do umowy, tak aby zapewnić stałe utrzymywanie czystości w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-użytkowych i użytkowych w częściach wspólnego użytkowania i stałym utrzymywaniem czystości terenów wraz z utrzymaniem zieleni za utrzymanie, których odpowiada Zamawiający..... Zamawiający w § 11 pkt 2, 4, wzoru umowy stanowiącym załącznik nr 9 do SWZ określił wysokość kar umownych za stwierdzone przez Zamawiającego nienależyte wykonanie czynności przez Wykonawcę. Kara umowna musi mieć swoje funkcje w tym dyscyplinujące. Wysokość kar umownych i sposób ich stosowania zostały określone przez Zamawiającego na podstawie wieloletnich doświadczeń. Wysokości kar umownych i to czy są rażąco wysokie nie można określić na tym etapie postępowania, gdy nie są jeszcze znane: stawki jednostkowe wynagrodzenia wykonawcy za utrzymanie czystości za 1 kondygnację, za 1 m² powierzchni terenu frontowego, za 1 m² powierzchni podwórka; wynagrodzenie miesięczne wykonawcy za utrzymanie czystości budynku, terenu frontowego, podwórka jakie wykonawca w ofercie złoży Zamawiającemu.

Sposób uzasadnienia przez Wykonawcę wniosku oraz sposób i metodologia wyliczenia łącznej, możliwej do zastosowania przez Zamawiającego kwoty kary (> 45 mln. zł przez 24 m-ce) zostały oderwane od rzeczywistości i w żaden sposób nie jest możliwa do osiągnięcia. Wykonawca, występując o obniżenie wysokości kar o 95% wyliczył sobie, że przy spełnieniu jego wniosku, kara za jednorazowe nieposprzątanie klatki schodowej wyniesie 1,50 zł (słownie jeden złoty 50/100), a za nieposprzątanie tej samej klatki w dnia następnym spowoduje nałożenie przez zamawiającego kolejnej kary w wysokości 2,25 zł (słownie dwa złote 25/100), co da łącznie karę w wysokości 3,75 zł (słownie trzy złote 75/100). Przy takim uzasadnieniu wniosku i wyliczeniach wykonawcy odnosi się wrażenie, że wykonawca ubiegający się udzielenie zamówienia z góry zakłada, że nie wykonując czynności w sposób zapewniający stałe utrzymanie czystości, do których zobowiąże się zawierając umowę, pomimo nałożenia przez zamawiającego kar umownych, będzie osiągał znaczące dochody z działalności, której nie będzie wykonywał.

PYTANIE nr 31

Każdy wykonawca po wygraniu postępowania uczestniczy w przekazaniu terenu. Jeśli okaże się, że powierzchnie przeznaczone do sprzątania są zanieczyszczone a do tej pory były na bieżąco sprzątane, to zostaną uznane za referencyjne i ten poziom czystości wykonawca będzie miał obowiązek utrzymywać przez cały okres świadczenia usługi, czy zamawiający dodatkowo zleci doczyszczanie terenu lub budynków za dodatkową opłatą? Bądź nakaże dotychczasowemu wykonawcy doprowadzić objekty do stanu, który będzie obowiązywał przez okres trwania umowy?

Odpowiedź na pytanie nr 31: Jeżeli przedmiot zamówienia – zasób Zamawiającego (budynki, tereny frontowe, podwórka), będą zanieczyszczone w dniu objęcia ich przez Wykonawcę usługi zgodnie z umową, to Zamawiający nie uzna takiego stanu za referencyjny i do utrzymania w takim poziomie czystości przez Wykonawcę przez cały okres świadczenia usługi stałego utrzymania czystości. Zamawiający nie zleci też dodatkowej usługi wykonawcy. Zawierając umowę na usługę utrzymania czystości budynków i terenów zewnętrznych administrowanych przez Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej,

Wykonawca zgodnie z § 2 pkt 1 i 2 wzoru umowy stanowiącej załącznik nr 9 do SWZ, zobowiąże się do wykonywania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjętymi normami, wiedzą i z należytą starannością, z zachowaniem przepisów BHP, do wykonywania w terminie wszystkich czynności określonych w załączniku nr 2 do umowy, tak aby zapewnić stałe utrzymywanie czystości w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-użytkowych i użytkowych w częściach wspólnego użytkowania i stałym utrzymywaniem czystości terenów wraz z utrzymaniem zieleni za utrzymanie, których odpowiada Zamawiający..... . Zamawiający uwzględniając, że budynki i tereny mogą być stale zanieczyszczane, ustalił częstotliwości wykonywania czynności zawarte w załączniku nr 2.

PYTANIE nr 32

Zamawiający w SWZ wskazuje terminy wykonania koszeń terenów zielonych. Często zdarza się jednak, że nowy wykonawca przejmując teren zastaje wysoką, nieskoszoną przez dotychczasowego wykonawcę trawę, którą trudno jest kosić sprzętem mechanicznym oraz kosami spalinowymi. Jaką wysokość trawy dopuszcza zamawiający w momencie przekazania terenu (istotna pozycja kosztów do kalkulacji oferty) i czy w przypadku wysokiej, przerośniętej trawy nowy wykonawca będzie miał dłuższy czas na jej skoszenie bez narażania się na wysokie kary, czy Zamawiający zobowiąże dotychczasowego wykonawcę do wykoszenia terenu, po którym to czasie, dopiero nastąpi przekazanie terenów zielonych?

Odpowiedź na pytanie nr 32: Zamawiający w załącznikach nr 1a i 1b do SWZ oraz w załącznikach nr 2 do umów określił zakres, częstotliwość i standardy jakościowe usługi polegającej na koszeniu trawników, wygrabieniu skoszonej trawy i jej przemowie wraz z wywiezieniem skoszonej trawy do PSZOK lub RIPOK oraz na przycinaniu i formowaniu żywopłotów wraz z wywiezieniem pozostałości do PSZOK lub RIPOK. Wykonawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza i z którym zawarta zostanie umowa, zobowiąże się do wykonywania tych czynności w okresach: 15-30 kwietnia, 1-15 czerwca, 15-31 lipca, 15-30 września. W niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, umowa może zostać zawarta najwcześniej od 1 października 2022 na okres 24 m-cy z wykonawcą, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza. W przypadku, kiedy po zawarciu umowy, a pierwszym terminem koszenia wystąpi konieczność wykonania usługi koszenia lub przycinania żywopłotów, to Zamawiający odrębnym zleceniem, zleci usługę dla wykonawcy lub innego wykonawcy.

PYTANIE nr 33

W materiałach postępowania wielokrotnie zostały użyte sformułowania niejednoznaczne typu: „na bieżąco”, „wg potrzeb”. Interpretując określenie na bieżąco i wg potrzeb możemy się jedynie domyślać o czyje potrzeby chodzi, czy o potrzeby zamawiającego czy potrzeby wykonawcy? Czy na bieżąco, to znaczy codziennie kilka razy dziennie, co tydzień, co miesiąc? Np. usuwanie roślinności z chodników, jeden pracownik wykonuje na bieżąco i systematycznie odchwaszczanie terenu. Trwa to ok. miesiąca po czym ponownie zajmuje się terenem od którego rozpoczął pracę w zeszłym miesiącu. Takie działanie można nazwać usuwaniem chwastów na bieżąco. Każdą inną czynność również można w taki sposób opisać. Jeśli zamawiający wymaga by ta czynność była wykonana w ciągu tygodnia lub dwóch prosimy o takie precyzyjne określenie. Jeśli ma to być wykonywane codziennie, spowoduje to zaangażowanie większej ilości pracowników i wpłynie na wzrost kosztów usługi ale będzie opisane precyzyjnie i jednoznacznie zgodnie z art. 99 ustawy PZP. Podobnych przykładów można mnożyć wiele. Np. przemyślenie, w którym momencie mają być wywożone, czy jak będzie ich wysokość przekraczać 1 m, czy u podstawy szerokość przekroczy 0,5 m? Dotychczasowy zapis „w razie konieczności i na wskazanie Zamawiającego” powoduje możliwość szerokiej interpretacji i dowolności określania wymagań po rozstrzygnięciu przetargu. Nie można zmieniać reguł w trakcie gry, zasady przed rozpoczęciem usługi powinny być opisane precyzyjnie, jednoznacznie i nie wzbudzać wątpliwości.

Posługując się powyższymi przykładami, wnosimy o precyzyjne opisanie wymagań zamawiającego, zamianę wieloznacznych określeń na precyzyjne nie wzbudzające wątpliwości i nie powodujące nieporozumień na tym tle pomiędzy stronami umowy.

Odpowiedź na pytanie nr 33: W załącznikach nr 1a i 1b do SWZ oraz w załącznikach nr 2 do umów (część I i część II) tj. w „szczegółowych zakresach czynności, częstotliwości i standardach jakościowych ich wykonania), Zamawiający określił częstotliwości, terminy i sposób wykonywania poszczególnych czynności mających zapewnić stałe utrzymanie czystości budynków i terenów zewnętrznych przez cały rok

w tym w okresie zimowym. Zamawiający przy określaniu częstotliwości wykonania czynności używa m.in. określeń „na bieżąco”; „wg potrzeb”, „w razie konieczności”, które należy rozumieć jako wykonywanie czynności w sposób zapewniający należyte utrzymanie porządku i czystości i dotyczą częstotliwości wykonywania czynności, których wykonanie lub wykonywanie uzależnione jest od konkretnej sytuacji, warunków atmosferycznych czy konieczność ich wykonanie np. odśnieżanie chodników (po opadach śniegu), usunięcie chwastów i roślinności z chodników (jak wszędzie), oczyszczenie okienek piwnicznych (jak będą zanieczyszczone), usuwanie z elewacji ogłoszeń i plakatów (jak zostaną naklejone), usuwanie przedmiotów gabarytowych z odniesieniem ich pod zaskie (jak na podwórku i w miejscu poza zaskiem pojawią się odpady) itp., należy rozumieć jako wykonywanie usług w sposób zapewniający należyte utrzymanie porządku i czystości.. Wiele czynności i określonych dla nich częstotliwości zostały dodatkowo określone jako wykonywane przy wykonywaniu innych czynności określonych jako np. codzienne itp. Powyższe określenia były i są stosowane przez Zamawiającego przy realizacji kontraktów na utrzymanie czystości budynków i terenów zewnętrznych i nigdy nie budziły wątpliwości u Wykonawców, ani ich interpretacja przez Zamawiającego nie była represyjna i na niekorzyść wykonawcy.

PYTANIE nr 34

Jeśli czynność ma być wykonywana codziennie lub co tydzień co miesiąc, prosimy by jednoznacznie podkreślić, że będzie wykonywana jeden raz dziennie, jeden raz w tygodniu, jeden raz w miesiącu nie wielokrotnie w ciągu dnia, tygodnia, miesiąca lub wg potrzeb czy w razie konieczności. Jak pisaliśmy w poprzednim pytaniu, tego typu określenia nie pozwalają w sposób jednoznaczny rozumieć umowy i mogą powodować różnice w interpretacji na płaszczyźnie Zamawiający - Wykonawca. Na przykład: rano zostanie zamieciony chodnik a w godzinach południowych kontrolujący stwierdza uchybienia, ponieważ znajdują się na nim niedopałki papierosów. Kontrolujący zleca ponowne posprzątanie, taka sytuacja nosi znamiona sprzątania dwa razy dziennie, nie codziennie. A jeśli do podobnego zdarzenia dojdzie kilka razy dziennie? Przedstawiony przykład upoważnia nas do wniosku, by zamawiający sformułowania codziennie, co miesiąc itp. zamienił na jeden raz dziennie, jeden raz w miesiącu itp.

Odpowiedź na pytanie nr 34: W załącznikach nr 1a i 1b do SWZ oraz w załącznikach nr 2 do umów (część I i Część II) tj. w „szczegółowych zakresach czynności i standardach jakościowych ich wykonania), Zamawiający określił częstotliwości, terminy i sposób wykonywania poszczególnych czynności mających zapewnić stałe utrzymanie czystości budynków i terenów zewnętrznych przez cały rok w tym w okresie zimowym. Zamawiający przy określaniu częstotliwości wykonania czynności używa m.in. określeń: codziennie, raz w tygodniu, raz w miesiącu, 2 razy w miesiącu (wskazując miesiąc), w okresach (wskazując daty). Zdaniem Zamawiającego, te określenia nie powinny budzić wątpliwości co do terminów wykonania czynności ponieważ: raz w tygodniu to raz w tygodniu a nie dwa razy w tygodniu, raz w miesiącu to raz w miesiącu a nie dwa, trzy czy więcej razy w miesiącu. Sposób wykonania i częstotliwość czynności powinny zapewnić „stałe utrzymywanie czystości”. Powyższe określenia były i są stosowane przez Zamawiającego przy realizacji kontraktów na utrzymanie czystości budynków i terenów zewnętrznych i nigdy nie budziły wątpliwości u Wykonawców, ani ich interpretacja przez Zamawiającego nie była represyjna i na niekorzyść wykonawcy.

PYTANIE nr 35

Jakich powierzchni dotyczą kary określone: 1) „dla budynku,” 3) „za wnętrze,” Czy określenie „za wnętrze” dotyczy wnętrza budynku czy wewnętrznego terenu pomiędzy budynkami?

Odpowiedź na pytanie nr 35: W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego nienależytego wykonania czynności przez Wykonawcę, Zamawiający stosować będzie kary umowne za każde stwierdzenie w wysokościach określonych w § 11 ust 2 i 4 umowy:

- 1) dla budynku określonego w załączniku nr 1 do umowy, na którym Zamawiający stwierdził nienależyte wykonanie czynności,
- 2) za teren frontowy określony w załączniku nr 1 do umowy, na którym Zamawiający stwierdził nienależyte wykonanie czynności,
- 3) za wnętrze określone w załączniku nr 1, na którym Zamawiający stwierdził nienależyte wykonanie czynności,

4) za powierzchnię terenów zielonych określonych w załączniku nr 1, których Wykonawca nie wykosił w terminie ustalonym w szczegółowym zakresie czynności z uwzględnieniem ceny jednostkowej określonej w § 9 ust.1 pkt 2.

PYTANIE nr 36

W katalogu kar Zamawiający przewidział sankcje jedynie dla wykonawcy. Mając na uwadze równe traktowanie stron umowy, wnosimy o dopisanie kar, które mógłby egzekwować wykonawca od Zamawiającego w przypadku zwłoki w płatnościach, postulujemy również o możliwość rozwiązania umowy przez wykonawcę z winy zamawiającego.

Odpowiedź na pytanie nr 36: Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie do umowy zapisów umożliwiających wykonawcy rozwiązanie umowy z winy zamawiającego. Zamawiający nie znajduje okoliczności, które uzasadniałyby rozwiązanie umowy z winy zamawiającego. Zgodnie z warunkami umowy określonymi w umowie stanowiącej załącznik nr 9 do SWZ, Zamawiający może rozwiązać umowę z przyczyny określonej w § 19 umowy. Natomiast zgodnie z §20 umowy „do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych”, a §21 „spory mogące wyniknąć w czasie obowiązywania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu powszechnego”.

Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie do umowy kar, które mógłby egzekwować wykonawca od zamawiającego w przypadku zwłoki w płatnościach. Zamawiający jest zakładem budżetowym gminy i obowiązują go dyscyplina finansów publicznych. Natomiast w przypadku opóźnienia w płatnościach, Wykonawca może naliczać odsetki za opóźnienie.

Z-ca DYREKTOR/
z/s eksploatacji

mgr Zbigniew Celcer



