



L. dz. GIS/2780 /08/2024

Gdańsk, dnia 26.08.2024 r.

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18 w Gdańsku”

Numer ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych: 2024/BZP 00456929

Zamawiający Gdańska Infrastruktura Społeczna Sp. z o.o. przekazuje odpowiedzi na pytania/wnioski, które wpłynęły w postępowaniu:

Nr 4

Wniosek o wyjaśnienie:

Prosimy o wyjaśnienie i doprecyzowanie treści SWZ opisanej w Rozdz. II (Przedmiot Zamówienia) pkt B ust. 2. lit. b). Pod jakim kątem Zamawiający zamierza egzekwować ten zapis w kontekście znajomości przez Wykonawcę warunków klimatycznych? Jak Zamawiający będzie interpretował ten zapis w kontekście realizacji kontraktu w zakresie warunków pogodowych?

Odpowiedź:

Powyższe wyjaśnienie znajduje się w PPU, pod definicją „siła wyższa” pkt4 i pkt.7 oraz w zapisie §10 ust.11 i 12.

Nr 5

Wniosek o wyjaśnienie:

W związku z treścią Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SWZ) dotyczącej przerzucenia na Wykonawcę pełnej odpowiedzialności za błędy w dokumentacji projektowej dostarczonej przez Zamawiającego oraz stanowiącej część dokumentacji przetargowej, Wykonawca zwraca się z wnioskiem o wyjaśnienie tej kwestii, a także mając na uwadze niezgodność tych zapisów z powszechnie

obowiązującymi przepisami oraz utrwaloną linią orzeczniczą, Wykonawca wnosi o zmianę SWZ (oraz odpowiednio PPU) w tym zakresie.

Zgodnie z Rozdz. II pkt B ust. 1 SWZ:

(...) Wykonawca przyjmuje w zakres swoich ryzyk skutki finansowe jakichkolwiek błędów w dokumentacji projektowej, które obciążają w całości wyłącznie Wykonawcę.

Wykonawca zwraca uwagę, że zamówienie dotyczy wyłącznie budowy obiektu na podstawie dokumentacji projektowej dostarczonej przez Zamawiającego, a zatem brak jest podstaw do przerzucania na wykonawcę odpowiedzialności za ewentualne błędy projektowe innego podmiotu, który realizował dokumentację projektową. W ocenie Wykonawcy zapisy te stanowią kazułę abuzywną wskazaną w art. 433 pkt 3) ustawy Prawo zamówień publicznych. Co za tym idzie, Zamawiający nie może stosować postanowień tego typu. Co więcej, postanowienia analogiczne były już uznawane przez Krajową Izbę Odwoławczą za niezgodne z art. 433 pkt 3) PZP (np. Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 19 listopada 2021 r., KIO 3260/21).

Mając na uwadze powyższe, prosimy o szczegółowe wyjaśnienie następujących kwestii:

1. Jak Zamawiający zamierza pogodzić zapis przenoszący odpowiedzialność za błędy projektowe na Wykonawcę z obowiązującym orzecnictwem, w szczególności:
 - o Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2000 r., sygn. akt III CKN 629/98, który jasno wskazuje, że odpowiedzialność za dostarczony projekt obciąża Zamawiającego,
 - o Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25 czerwca 2018 r., sygn. akt I AGa 17/18, który stwierdza, że Wykonawca nie może być obciążany odpowiedzialnością za błędy w projekcie budowlanym, którego nie jest autorem,
 - o Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 23 sierpnia 2010 r., sygn. akt KIO/UZP 1698/10, w którym wskazano, że przerzucenie na Wykonawcę odpowiedzialności za błędy projektowe jest niezgodne z przepisami Prawa zamówień publicznych?
2. Prosimy również o **wyjaśnienie**, w jaki sposób **Zamawiający zamierza zapewnić zgodność postępowania z przepisami** prawa oraz **utrwaloną linią orzeczniczą**, jeżeli nadal zamierza przetrzucić odpowiedzialność za błędy projektowe na Wykonawcę, a jednocześnie w jaki sposób Zamawiający planuje **zabezpieczyć Wykonawcę** przed ryzykiem związanym z ewentualnymi błędami w **dostarczonym przez Zamawiającego projekcie**.

Prosimy o szczegółowe odniesienie się do powyższych kwestii oraz o informację, czy Zamawiający przewiduje możliwość zmiany treści SWZ w sposób uwzględniający aktualne przepisy prawa oraz orzecznictwo sądowe. Zdaniem Wykonawca zmiana ta powinna polegać na wykreśleniu przedmiotowych zapisów tak z treści SWZ jaki z PPU.

Ponadto analizując powyższe zapisy SWZ doszukać się również można niezgodności z innymi wyrokami, orzecnictwem obowiązującym. Dla przykładu:

- a) Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 27 grudnia 2011 r., sygn. akt KIO 2649/11, który jasno stwierdza, że Wykonawca na etapie składania oferty nie jest zobowiązany do szczegółowej analizy merytorycznej projektu budowlanego dostarczonego przez Zamawiającego. Izba wskazała, że Wykonawca nie ma obowiązku weryfikowania poprawności projektu na etapie przetargu, a wszelkie błędy w projekcie powinny być przypisane Zamawiającemu.

- b) KIO z dnia 23 sierpnia 2010 r., sygn. akt KIO/UZP 1698/10, który również potwierdza, że obowiązek analizy dokumentacji projektowej pod kątem merytorycznym leży po stronie Zamawiającego, a nie Wykonawcy.
- c) Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2000 r., sygn. akt III CKN 629/98, w którym jednoznacznie wskazano, że odpowiedzialność za ewentualne błędy w dostarczonym projekcie spoczywa na Zamawiającym, a nie na Wykonawcy.

Prosimy również o szczegółowe odniesienie się do powyższych wyroków oraz wyjaśnienie, jak Zamawiający zamierza zabezpieczyć Wykonawcę przed ryzykiem wynikającym z ewentualnych błędów projektowych, które Wykonawca, zgodnie z orzecznictwem, nie jest zobowiązany identyfikować na etapie składania oferty.

Odpowiedź:

Wykonawca, składający oświadczenie o posiadaniu doświadczenia i wiedzy dla wykonania przedmiotu zamówienia, na etapie przetargu, powinien przeanalizować dokumentację projektową i w przypadku wykazania potencjalnych błędów/wad projektowych może zadać szczegółowe pytanie, na które Zamawiający udzieli odpowiedzi na wyszczególnione przez Wykonawcę, potencjalne wady/błędy dokumentacji projektowej.

W pozostałym zakresie pytanie wykracza poza wyjaśnienie treści SWZ zgodnie z art. 135 PZP. Wykonawca w zadanym pytaniu jasno wskazuje, iż rozumie treść SWZ. Analiza o dokonanie której prosi Wykonawca wykracza poza nakazane przepisem art. 135 PZP wyjaśnienie treści SWZ.

Nr 6

Wniosek o wyjaśnienie:

Prosimy o wyjaśnienie zapisów SWZ w których Zamawiający nakłada na Wykonawcy obowiązek przekazania Zamawiającemu i Inżynierowi Projektu informacje niezbędnych do prowadzenia sprawozdawczości finansowej na rzecz podmiotów finansujących. Jakie dokładnie dane Wykonawca zobowiązany będzie udostępnić Zamawiającemu? Obowiązek ten jest dalece nieprecyzyjny i zdaniem Wykonawcy może okazać się sporne jakie dane Wykonawca będzie zobowiązany udostępnić, tym bardziej, że dane te mogą mieć istotne znaczenie gospodarcze i mogą być objęte tajemnicą przedsiębiorstwa.

Podobnie prosimy o doprecyzowanie wymagań Zamawiającego opisanych w Rozdz. II pkt B ust. 50 i 51. Podobnie i w tym przypadku, brak jest konkretnych informacji co do zakresu zobowiązania Wykonawcy. Prosimy o precyzyjne określenie wymagań Zamawiającego w tym zakresie celem oszacowania kosztów prowadzenia inwestycji w tym zakresie dla prawidłowego określenia ceny ofertowej.

Odpowiedź:

Zakres sprawozdawczości finansowej jednostek finansujących (Bank Gospodarstwa Krajowego oraz Krajowy Plan Odbudowy i zwiększania odporności) jest ogólnie dostępny na stronach internetowych Banku <https://www.bgk.pl> oraz <https://www.kpo.gov.pl> z poszanowaniem informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa.

Nr 7

Wniosek o wyjaśnienie:

Prosimy o wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisów SWZ zapisanych Rozdz. II pkt B ust. 43 SWZ. Zgodnie z tym postanowieniem: „Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia i pokrycia kosztów nadzorów technicznych prowadzonych przez przedstawicieli instytucji, które przejmują na własny majątek wybudowane elementy.”. Czy w intencji Zamawiającego chodzi o nadzory w trakcie prowadzonych prac, do momentu ich ew. przekazania czy również w trakcie eksploatacji obiektu? Wykonawca prosi o doprecyzowanie tego obowiązku, bowiem może on mieć istotny wpływ na wysokość ceny ofertowej.

Odpowiedź:

Wykonawca odpowiada za rozruch i koordynację wszystkich urządzeń pozostających na stanie inwestycji.

Nr 8

Wniosek o wyjaśnienie do Projektowanych Postanowień Umowy:

Prosimy o wyjaśnienie jak Zamawiający interpretować i stosować będzie postanowienia § 2 ust. 2 PPU oraz w jaki sposób Zamawiający zamierza zabezpieczyć Wykonawcę w sytuacji, gdy konieczność wykonania robót zamiennych nastąpi ze względu np. na nieprawidłowości, braki projektowe, w związku z czym powstanie konieczność realizacji przez Wykonawcę prac projektowych oraz ew. koniecznych uzgodnień projektowych? Działania te ewidentnie mogą spowodować dodatkowe obowiązki Wykonawcy generujące dodatkowy czas i koszty, co w konsekwencji może doprowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia Zamawiającego kosztem Wykonawcy.

Odpowiedź:

§ 2 ust. 2 PPU dotyczy sytuacji zmian w dokumentacji projektowej dokonywanych na wniosek Wykonawcy.

Wyjaśnienie znajduje się w §10 „Zasady wykonywania robót” ust.8 i 9 PPU przywołane poniżej:

„...8. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się za zgodą Zamawiającego wprowadzanie zmian w stosunku do dokumentacji projektowej.

9.Na wniosek Wykonawcy w trakcie prowadzenia inwestycji, Zamawiający może dokonać zmiany materiałów, urządzeń i technologii wykonania elementów robót. Dopuszcza się je tylko w przypadku, gdy proponowane przez niego rozwiązanie jest lepsze albo – co najmniej – nie gorsze funkcjonalnie lub organizacyjnie od tego jakie przewiduje projekt albo powoduje poprawienie parametrów technicznych lub wynika z aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmiany obowiązujących przepisów. W tym przypadku Wykonawca przedstawia projekt zamienny zawierający opis proponowanych zmian wraz z rysunkami. Projekt taki wymaga akceptacji Inżyniera Projektu, nadzoru autorskiego i zatwierdzenia do realizacji przez Zamawiającego. Zmiany te nie mają wpływu na podwyższenie umownego wynagrodzenia ryczałtowego za wykonanie przedmiotu Umowy oraz nie powodują przesunięcia terminu zakończenia prac.”

W przypadku zaś przywołanych braków lub błędów projektowych będących powodem wykonania robót zamiennych lub dodatkowych uzgodnień - **patrz odpowiedź na pytanie nr 5**

Nr 9

Wniosek o wyjaśnienie do Projektowanych Postanowień Umowy:

Prosimy o doprecyzowanie czy zgodnie z zapisami § 2 ust. 3 i 4 przedmiotem umowy są prace rozbiórkowe. Zgodnie z zapisami PPU Zamawiający wymaga audytu przed rozbiórkowego. Wykonawca prosi o uszczegółowienie w tym zakresie.

Odpowiedź:

W przypadku konieczności wykonania robót rozbiórkowych należy postępować zgodnie z przywołanym załącznikiem do SWZ - Poradnik potwierdzenia zgodności z regułą DSNH.

Nr 10

Wniosek o wyjaśnienie do Projektowanych Postanowień Umowy:

Prosimy o doprecyzowanie na jakiej podstawie i w oparciu o jakie dokumenty Zamawiający zamierza egzekwować zapisy PPU z § 16 ust. 1 lit. a) w zakresie nakładania kary na Wykonawcę za zwłokę w wykonaniu „części” przedmiotu umowy. Co będzie stanowiło o terminie wykonania tej części i jak zamawiający zamierza określić czy dane przesunięcie terminowe w wykonaniu tej części jest rzeczywiście zwłoką, opóźnieniem czy może zmianą sposobu wykonania w ramach standardowej działalności Wykonawcy.

Odpowiedź:

Zamawiający będzie dochodził kary umownej z §16 ust. 1 lit. a PPU w sytuacji w której Wykonawca dozna zwłoki w wykonaniu świadczenie stanowiącego przedmiot umowy – zarówno w sytuacji zwłoki w terminowym wykonaniu całości jak i części Przedmiotu Umowy.

Nr 11

Wniosek o wyjaśnienie do Projektowanych Postanowień Umowy:

Prosimy o wyjaśnienie interpretacji przez Zamawiającego zapisów PPU z § 11 ust. 4 lit. f). Wykonawca zwraca uwagę, że zapis ten jest powieleniem regulacji ustawowej, tj. art. 452 ust. 9 PZP. Przepis ten uprawnia Zamawiającego do „spieniężenia” zabezpieczenia należytego wykonania umowy w przypadku, gdy Wykonawca nie przedłoży stosownego aneksu wydłużającego okres zabezpieczenia.

Wykonawca zwraca uwagę, że oczekiwany zapis nie jest standardowym postanowieniem funkcjonującym na rynku zabezpieczeń NWK i z doświadczenia Wykonawcy wynika, że literalne wprowadzenie tego zapisu do treści zabezpieczenia jest niemal niemożliwe, co prowadzi do faktycznego uniemożliwienia wykonawcom skorzystania z wszystkich form zabezpieczenia określonych art. 450 ust. 1 PZP oraz swobodnego wyboru formy wniesienia zabezpieczenia.

Niezależnie od tego, nie ulega wątpliwości, że Zamawiający ma prawo do skorzystania z tego uprawnienia – niezależnie od tego czy i w jaki sposób uprawnienie to przewiduje treść zabezpieczenia - na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wykonawca zwraca się zatem z wnioskiem o wykreślenie tego zapisu, a w razie braku zgody – wnosi o wyjaśnienie czy w przypadku braku literalnego ujęcia takiego zapisu w gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, jednak w przypadku uwzględnienia zapisów równoważnych o tej samym znaczeniu, Zamawiający uzna przedłożoną gwarancję jako spełniającą postanowienia PPU.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie ww zapisu PPU. Z doświadczenia Zamawiającego wynika, iż istnieje możliwość uzyskania wymaganego zapisu w treści zabezpieczenia. Zabezpieczenie spełni wymogi Zamawiającego wówczas, gdy spełni wszystkie wymogi, wynikające z zapisów SWZ i PPU a nie spełni, gdy choć jeden z wymogów tam wskazanych nie będzie spełniony.

Nr 12

Zwracamy się z prośbą i wnioskiem o zmianę Warunków Udziały w Postępowaniu opisanych w rozdziale VII. Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ).

Zamawiający określił je w treści:

„...O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie zrealizowali (rozpoczęli, przeprowadzili inwestycję i ją zakończyli) budowę co najmniej dwóch pojedynczych, samodzielnych (z wyłączeniem zabudowy szeregowej, bliźniaczej i innej o podobnym charakterze) budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych (o co najmniej trzech kondygnacjach naziemnych), wykonanych w technologii prefabrykowanego szkieletu drewnianego w technologii trójwymiarowych modułów drewnianych 3D* wraz z instalacjami, zagospodarowaniem terenu oraz sieciami zewnętrznymi, przy czym powierzchnia użytkowa każdego z dwóch budynków była nie mniejsza niż 800 m2...”

Wniosek dotyczy następujących zmian:

„...O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie zrealizowali (rozpoczęli, przeprowadzili inwestycję i ją zakończyli) budowę co najmniej dwóch pojedynczych, samodzielnych (z wyłączeniem zabudowy szeregowej, bliźniaczej i innej o podobnym charakterze) budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej wielokondygnacyjnych (o co najmniej trzech kondygnacjach naziemnych), wykonanych w technologii prefabrykowanego szkieletu drewnianego w technologii trójwymiarowych modułów drewnianych 3D* lub modułów panelowych wraz z instalacjami, zagospodarowaniem terenu oraz sieciami zewnętrznymi, przy czym powierzchnia użytkowa każdego z dwóch budynków była nie mniejsza niż 800 m2...”

Jako uzasadnienie powyższego wniosku należy przyjąć:

Dopuszczenie Wykonawców posiadających doświadczenie również w budynkach użyteczności publicznej wpływa jedynie korzystnie na postępowanie. Po pierwsze budynki te posiadają znacznie większe wymagania zarówno pod względem odporności ogniowej (minimum klasa wyżej) jak i

konstrukcyjnej (np. większe obciążenia użytkowe) czy akustyczne. Oznacza to, iż Wykonawca posiadający doświadczenie na trudniejszych budynkach jakimi są budynki użyteczności publicznej na pewno podoła wykonaniu łatwiejszego budynku

Dopuszczenie do udziału w postępowaniu Wykonawców doświadczonych w zakresie budownictwa modułowego panelowego nie oznacza, iż taki wykonawca oferować będzie właśnie taką technologię wykonania. Z całą pewnością należy przyjąć, że profesjonalny wykonawca, doświadczony w konstrukcjach opartych o moduły drewniane 2D będzie w stanie swoimi siłami zaprojektować, wykonać budynek w modułach 3D

W ślad za powyższym dla równości konkurencji wnioskujemy również o zmianę treści SWZ w zakresie Kryteriów Oceny opisanych w rozdziale X w kryterium „doświadczenie wykonawcy”. Wnioskujemy o zamianę treści na adekwatną do warunków udziału w postępowaniu tak jak jest to w aktualnym brzemieniu tego dokumentu na:

Budowa dwóch pojedynczych, samodzielnych (z wyłączeniem zabudowy szeregowej, bliźniaczej i innej o podobnym charakterze) budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej wielokondygnacyjnych (co najmniej trzy kondygnacje naziemne), wykonanych w technologii prefabrykowanego szkieletu drewnianego w technologii modułów drewnianych 3D trójwymiarowych* lub modułów panelowych wraz z instalacjami, zagospodarowaniem terenu oraz sieciami zewnętrznymi, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 800 m² każdy, (...) punktów;

Analizując warunki i kryteria oceny postawione w dokumentacji przetargowej, znając rynek polski i funkcjonujących na nim Wykonawców a dokładniej producentów – bo do tego sprowadza się konieczność osobistego wykonania przedmiotu zamówienia kluczowych części zamówienia wprost wywnioskować można, że jedynie jeden wykonawca uprawniony będzie do złożenia oferty (nie wspominając o zdobyciu dodatkowych punktów) tj. Unihouse S.A., jako że jest jedyną firmą posiadającą takie referencje. Co za tym idzie, Zamawiający sformułował wymagania dla przedmiotu postępowania w sposób nie tyle ograniczający a de facto uniemożliwiający jakąkolwiek konkurencję. Takie określenie warunków udziału narusza art. 16 PZP.

Odpowiedź:

Zamawiający nie zamierza zmieniać warunków udziału w postępowaniu opisanych w SWZ i ogłoszeniu o zamówieniu. Przedmiotem zamówienia są budynek mieszkalny w technologii modułowej 3D, zatem wymóg referencji dotyczy budynków o charakterze oraz w technologii zgodnej z przedmiotowym zamówieniem.