

Znak sprawy: ZP.271.4.2024

Odpowiedzi na pytania i wnioski

Dotyczy zamówienia: „Budowa budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym - Miasto Pabianice ul. Zaradzyńska”

I.

Pytanie 1

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu par.2 ust.4 umowy z aktualnego brzmienia:

„4.Wykonawca jest obowiązany terminowo i w pełnej wysokości opłacać na swój koszt składki ubezpieczeniowe z tytułu umów lub umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1. Najpóźniej na siedem (7) dni przed terminem wymagalności dalszych składek Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dowody zapłaty.”

Na zapis:

„4.Wykonawca jest obowiązany terminowo i w pełnej wysokości opłacać na swój koszt składki ubezpieczeniowe z tytułu umów lub umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1. Najpóźniej na trzy (3) dni przed terminem wymagalności dalszych składek Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dowody zapłaty.”

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

Pytanie 2

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu par.2 ust.6 umowy z aktualnego brzmienia:

„6.Najpóźniej na siedem (7) dni przed upływem terminu ważności ubezpieczenia OC Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego zawarcie nowej umowy ubezpieczenia, warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz dowód opłacenia składki. W przypadku wyczerpania kwoty gwarancyjnej z umowy OC Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawarcia kolejnej umowy OC (do ubezpieczenie) na taką samą kwotę wskazanym w ust. 2.”

Na zapis:

„6.Najpóźniej na trzy (3) dni przed upływem terminu ważności ubezpieczenia OC Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego zawarcie nowej umowy ubezpieczenia, warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz dowód opłacenia składki. W przypadku wyczerpania kwoty gwarancyjnej z umowy OC Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawarcia kolejnej umowy OC (do ubezpieczenie) na taką samą kwotę wskazanym w ust. 2.”

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

Pytanie 3

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu par.12 ust.1 umowy z aktualnego brzmienia:

„1.Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres 60 miesięcy na wykonany przedmiot Umowy, w tym roboty budowlane, wbudowane materiały oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, i instalacje. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego bez zastrzeżeń. Gwarancja jakości nie przewiduje żadnych włączeń, ani skrócenia okresu gwarancyjnego na wbudowane materiały lub dostarczone i zamontowane urządzenia instalacje oraz wyposażenie”

Na zapis:

„1.Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres 60 miesięcy na wykonany przedmiot Umowy, w tym roboty budowlane, wbudowane materiały oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, i instalacje. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego. Gwarancja jakości nie przewiduje żadnych włączeń, ani skrócenia okresu gwarancyjnego na wbudowane materiały lub dostarczone i zamontowane urządzenia instalacje oraz wyposażenie”

Prosimy Zamawiającego o zmianę tego zapisu, ponieważ odbiór końcowy może być podpisany z uwagami wraz z jednoczesnym sporządzeniem dokumentu mówiących o uwagach z wyznaczeniem terminu na ustosunkowanie się do tych uwag /poprawienie prac względem uwag, jeśli to możliwe.

Ponadto powołując się na 1 wyrok KIO z dnia 13 grudnia 2019 r., sygn. akt KIO 2416/19 Izba po zapoznaniu się ze sprawą stwierdziła, że ze strony zamawiającego rażącym nadużyciem jest sformułowanie w treści projektu umowy postanowienia umożliwiającego zamawiającemu odmowę dokonania odbioru końcowego, w sytuacji stwierdzenia w toku tego odbioru jakiegokolwiek, nawet drobnej wady czy też usterki. Również na podstawie art. 647 KC obowiązek odebrania robót przez Zamawiającego nie można doprowadzać do sytuacji, w której odebranie robót ma dotyczyć wyłącznie obiektu całkowicie wolnego od wad. Stwierdzenie, że każde odstępstwo od takiego idealnego stanu dawałoby Zamawiającemu prawo odmowy odebrania obiektu pozostawałoby w sprzeczności z naturą zobowiązania objętego umową o roboty budowlane i naruszałoby równowagę między stronami. W związku z tym wnioskujemy jak na wstępie.

Ponadto zapisy umowy naruszają przepis **art. 8 ust. 1 PZP** w związku z przepisem **art. 58 § 1 KC** oraz **art. 647 KC**, w związku z **§ 12 ust.1 Projektu umowy** poprzez uzależnienie odbioru robót budowlanych, a tym samym zapłaty wynagrodzenia od **bezusterkowego odbioru**, co czyni to postanowienie nieważnym, w świetle przepisów prawa, gdyż rolą Inwestora jest odebranie obiektu i zapłata wynagrodzenia, a postanowienie umowne, które uzależnia prawo Wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne jako sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane. W związku z tym wnioskujemy o stosowne zmiany w projekcie umowy.

W związku z powyższym wnioskujemy do Zamawiającego o zmianę zapisu par.17 ust. 6 umowy na zapis:

„6.Po zrealizowaniu przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 3 ust. 1 Zamawiający dokona zwrotu 70% kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w ciągu trzydziestu (30) dni od daty podpisania przez strony Umowy protokołu odbioru końcowego. Pozostałe 30% kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie piętnastu (15) dni po upływie okresu rękojmi i gwarancji jakości ”

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu par.12 ust.1 umowy z aktualnego brzmienia:

„1.Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres 60 miesięcy na wykonany przedmiot Umowy, w tym roboty budowlane, wbudowane materiały oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, i instalacje. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego bez zastrzeżeń. Gwarancja jakości nie przewiduje żadnych włączeń, ani skrócenia okresu gwarancyjnego na wbudowane materiały lub dostarczone i zamontowane urządzenia instalacje oraz wyposażenie”

Na zapis:

„1.Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres 60 miesięcy na wykonany przedmiot Umowy, w tym roboty budowlane, wbudowane materiały oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, i instalacje. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego. Gwarancja jakości nie przewiduje żadnych włączeń, ani skrócenia okresu gwarancyjnego na wbudowane materiały lub dostarczone i zamontowane urządzenia instalacje oraz wyposażenie”

Oraz, Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu par.17 ust. 6 umowy z aktualnego brzmienia:

„6. Po zrealizowaniu przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 3 ust. 1 Zamawiający dokona zwrotu 70% kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w ciągu trzydziestu (30) dni od daty podpisania przez strony Umowy protokołu odbioru końcowego, stwierdzającego brak wad. Pozostałe 30% kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie piętnastu (15) dni po upływie okresu rękojmi i gwarancji jakości.”

Na zapis:

„6. Po zrealizowaniu przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 3 ust. 1 Zamawiający dokona zwrotu 70% kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w ciągu trzydziestu (30) dni od daty podpisania przez strony Umowy protokołu odbioru końcowego. Pozostałe 30% kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie piętnastu (15) dni po upływie okresu rękojmi i gwarancji jakości ”

Pytanie 4

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu par.12 ust.4 umowy z aktualnego brzmienia:

„4.Obowiązki wynikające z gwarancji Wykonawca musi podjąć niezwłocznie, nie później niż w ciągu dwunastu (12) godzin, a następnie usunąć wady lub awarię w sposób docelowy w terminie nie dłuższym niż pięć (5) dni. Termin ten w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.”

Na zapis:

„4.Obowiązki wynikające z gwarancji Wykonawca musi podjąć niezwłocznie, nie później niż w ciągu dwudziestu czterech (24) godzin, a następnie usunąć wady lub awarię w sposób docelowy w terminie nie dłuższym niż pięć (5) dni. Termin ten w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.”

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu par.12 ust.4 umowy z aktualnego brzmienia:

„4.Obowiązki wynikające z gwarancji Wykonawca musi podjąć niezwłocznie, nie później niż w ciągu dwunastu (12) godzin, a następnie usunąć wady lub awarię w sposób docelowy w terminie nie dłuższym niż pięć (5) dni. Termin ten w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.”

Na zapis:

„4.Obowiązki wynikające z gwarancji Wykonawca musi podjąć niezwłocznie, nie później niż w ciągu dwudziestu czterech (24) godzin, a następnie usunąć wady lub awarię w sposób docelowy w terminie nie dłuższym niż pięć (5) dni. Termin ten w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.”

Pytanie 5

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu par.13 ust.2 umowy z aktualnego brzmienia:

„2.Wykonawca do chwili protokolarnego zwrotu terenu budowy Zamawiającemu ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe w mieniu Zamawiającego.”

Na zapis:

„2.Wykonawca do chwili protokolarnego zwrotu terenu budowy Zamawiającemu ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z winy Wykonawcy w mieniu Zamawiającego.”

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

Pytanie 6

Prosimy Zamawiającego o wyjaśnienie zapisu par.13 ust 4 umowy:

„1.Wykonawca ponosi ryzyko finansowe uszkodzenia, zniszczenia oraz uszkodzenia lub utraty wszelkich materiałów, urządzeń i wyposażenia znajdujących się na terenie budowy oraz wszelkich innych szkód w mieniu znajdującym się na terenie budowy oraz bezpośredniego sąsiedztwa terenu budowy. Wystąpienie takich szkód nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku terminowego i należytego wykonania przedmiotu Umowy. Z chwilą przekazania terenu budowy Wykonawca ponosi ryzyko ewentualnych – w tym wywołanych ingerencją osób trzecich – opóźnień w wykonaniu robót jak i w usuwaniu stwierdzonych wad. ”

Jaką ingerencje osób trzecich Zamawiający ma na myśli?

Odpowiedź: Zamawiający ma na myśli ingerencje osób trzecich, za których Zamawiający ponosi odpowiedzialność, za zasadzie winy.

Pytanie 7

Prosimy Zamawiającego o zmianę zapisu par.14 ust.7 umowy z aktualnego brzmienia:

„7. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy.”

Na zapis:

„7. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy.”

Wnosimy do Zamawiającego o zmniejszenie łącznej wartości kar umownych z 30% do poziomu rynkowego tj. max. 15%. Wprowadzenie do umowy zapisów mówiących o łącznych karach w wysokości 30% zaburza równowagę stron umowy, a przez co prowadzi do zwiększenia cen w ofertach Wykonawców, ponieważ to Zamawiający finalnie poniesie koszt takich praktyk. Prosimy o przychylenie się do wniosku Wykonawcy.

Ponadto należy zaznaczyć, że obecny zapis paragrafu 14 ust. 7 (cyt.” Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto określonego w § 14 ust.7 Umowy “o jakim mowa powyżej stanowi naruszenie przepisu **art. 16 pkt 3 PZP w związku z art. 353(1) KC i art. 58 § 3 KC, art. 5 KC**, poprzez ukształtowanie warunków umowy o zamówienie publiczne w sposób sprzeczny z zasadą równowagi stron stosunku zobowiązaniowego, zasadami współżycia społecznego, przepisami kodeksu cywilnego, a tym samym w sposób naruszający naczelną zasadę proporcjonalności oraz zasadę prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji w związku z **paragrafem 14 ust.7 projektu umowy**, poprzez ukształtowanie **limitu kar umownych na poziomie 30%**, który należy uznać za **niewspółmiernie wysoki**.

Odpowiedź: Zamawiający zamienia zapis par.14 ust.7 umowy z aktualnego brzmienia:

„7. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy.”

Na zapis:

„7. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy.”

Pytanie 8

Prosimy Zamawiającego o dodanie do par.14 umowy kary za odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający- w wysokości 20% wartości brutto wynagrodzenia Wykonawcy określonego w par. 10 ust.1.

Prosimy, aby Zamawiający wprowadził zapisy adekwatne do par.14 ust.1 pkt.10 umowy zachowując przy tym zasadę równości stron w postępowaniu.

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody.

II.

Pytanie 1.

Wnosimy o zmniejszenie wysokości kar umownych z § 14 umowy, gdyż kary tam wskazane są rażąco wygórowane. Zwracamy się zatem o modyfikację wzoru umowy w par. 14. Kary umowne, tak aby ust.1 pkt1)-3) miał następującą treść:

1. Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:

1) za zwłokę w usunięciu wad i usterek wskazanych w protokole postępu robót/ w protokole odbioru technicznego – w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w szczegółowym zatwierdzonym harmonogramie robót za element robót wymieniony w protokole za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego w protokole na usunięcie wad lub usterek

2) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,05% wartości brutto wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 za każdy dzień zwłoki liczony od terminu wskazanego w § 3 ust. 1;

3) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi:

a) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek w okresie rękojmi lub gwarancji za wady - dotyczy to elementów w zakresie konstrukcji, dachu, elewacji oraz zagospodarowania terenu w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad lub usterek;

b) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek w okresie rękojmi lub gwarancji za wady – dotyczy pozostałych elementów zakresu umowy – w wysokości 0,05% wartości brutto wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad lub usterek;

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody.

Pytanie 2.

Zwracamy się z prośbą o obniżenie limitu kar umownych. Limit kar 30 % jest bardzo wygórowany, jego poziom znacząco odstaje od realiów rynkowych. Zapis ten jest nadmiernym i nieproporcjonalnym obciążeniem Wykonawcy w stosunku do specyfiki realizacji zamówienia, naruszającym równowagę stron umowy i prowadzącym do naruszenia praw podmiotowych wykonawców.

Odpowiedź: Zamawiający zamienia zapis par.14 ust.7 umowy z aktualnego brzmienia:

„7. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy.”

Na zapis:

„7. Całkowita łączna wysokość kar umownych naliczonych z tytułu realizacji Umowy nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust. 1 Umowy.”

SIM Łódzkie Sp. z o.o.

/-/

Grzegorz Dyla