



# ZARZĄD BUDYNKÓW MIEJSKICH II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

44-100 Gliwice, ul. Warszawska 35 B www.tbs2.pl

Rejestr KRS0000061651 Sąd Rejonowy Gliwice NIP: 631-22-45-832 REGON: 276 590 157

Konto Bankowe: Millennium bank Nr 46 1160 2202 0000 0005 6156 1785

Biuro Obsługi Klienta: bok@tbs2.pl Tel. 32 300 00 20

Kapitał Zakładowy - 103 569 000,00 PLN



Gliwice, 03.06.2024r.

Nr sprawy: 060A/2024/TR

Wszyscy uczestnicy postępowania

## Wyjaśnienia do SWZ nr 4

dot. postępowania o udzielenie zamówienia publicznego p.n.: **Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Opolskiej w Gliwicach (działki nr 208/4, 207/1).**

Zamawiający udziela wyjaśnień i odpowiada na pytania, które wpłynęły dnia 31.05.2024r.

### Pytanie 1.

Zamawiający wymaga wykonania przedmiotu zamówienia w terminie 18 miesięcy od daty podpisania umowy. Prosimy o potwierdzenie, że powyższy termin ulegnie odpowiedniemu przesunięciu w przypadkach, gdy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy dotrzymanie ww. terminu nie będzie możliwe

### Odpowiedź:

Wszystkie dopuszczalne zmiany terminu wykonania umowy wyspecyfikowane zostały w § 18 ust.2.3 wzoru kontraktu

### Pytanie 2.

Ustalając ryczałtową formę wynagrodzenia Zamawiający przerzucił na Wykonawcę wszystkie konsekwencje związane z prawidłowym oszacowaniem wartości robót. Zwracamy uwagę, że nie zawsze jest możliwe przewidzenie wszystkich okoliczności mogących mieć wpływ na realizację przedmiotowej inwestycji, zatem prosimy o uwzględnienie w treści Umowy możliwości:

- uzyskania przez Wykonawcę dodatkowego wynagrodzenia, w przypadku konieczności wykonania zwiększonego zakresu robót,
- zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany przez Zamawiającego zakresu zamówienia oraz w przypadku zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa lub w sytuacji, gdy zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziłoby nie wykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu Umowy,
- zmiany wynagrodzenia w przypadku wprowadzenia na wniosek Zamawiającego istotnych zmian w dokumentacji projektowej,
- aktualizacji wynagrodzenia, jeżeli w trakcie realizacji robót wystąpi znaczna zmiana cen rynkowych.

### Odpowiedź:

Wszystkie dopuszczalne zmiany w umowie wyspecyfikowane zostały w § 18 i w § 10 wzoru kontraktu.

### Pytanie 3.

Prosimy o zmianę zapisów dotyczących waloryzacji wynagrodzenia, tj. mechanizmów waloryzacyjnych, które są nielogiczne oraz mają charakter pozorny, a także zmianę ograniczenia wynagrodzenia w drodze waloryzacji, gdyż obecne na poziomie 1% jest prawdopodobnie oczywistą omyłką pisarską Zamawiającego.

Celem wprowadzania do umowy o zamówienie publiczne klauzul waloryzacyjnych (art. 439 Pzp) jest rzeczywiste i uczciwe utrzymanie równowagi ekonomicznej pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym, czyli faktyczne umożliwienie zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. Dla prawidłowego zastosowania tego przepisu nie jest zatem wystarczające formalne zawarcie w projekcie umowy postanowień dotyczących kwestii w tym przepisie wymaganych, jak to jest w projekcie ww. umowy, ale konieczne jest takie określenie zasad waloryzacji, które da stronom umowy realną szansę na zmianę wysokości wynagrodzenia uwzględniającą zmiany cen na rynku i na rozłożenie ryzyka wzrostu cen na obie strony umowy. (por. wyrok KIO z 14.06.2022, sygn.. KIO 1192/22). Mimo pozornego wypełnienia wymagań ustawowych, zawarta w projekcie umowy klauzula waloryzacyjna narusza art. 439 ustawy, ponieważ proponowany mechanizm zmian i limity waloryzacji nie pozwalają na zachowanie równowagi ekonomicznej stron umowy w stosunku do stanu na dzień złożenia oferty przez wykonawcę,

minimalizując ryzyko pokrzywdzenia obu stron umowy na skutek zmiany siły nabywczej pieniądza w okresie realizacji zamówienia. Klauzula waloryzacyjna w obecnym kształcie, wbrew założeniom art. 439 Pzp, przerzuca cały ciężar ponoszenia ryzyka późniejszej zmiany stosunków gospodarczych na Wykonawcę.

**Odpowiedź:**

Menadżer Projektu nie przychyliła się do prośby Wykonawcy. Wykonawca ma obowiązek skalkulować cenę w oparciu o udostępnioną dokumentację, biorąc pod uwagę ryzyko wzrostu cen materiałów i usług. Ustawodawca odstąpił od sztywnego i odgórnego narzucenia zamawiającym zapisów waloryzacyjnych i jedynie określił ramy, jakie muszą być spełnione. Ustawodawca kierunkowo wskazał, że klauzula waloryzacyjna powinna zawierać zasady wprowadzenia zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. Wskazane w art. 439 elementy mają charakter obligatoryjny.

Zgodnie z orzeczeniem Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 10 września 2021 r. sygn. akt. KIO 2355/21 – „*Klauzule waloryzacyjne mają za zadanie dążyć do równowagi stron stosunku umownego w zamówieniach publicznych w sposób uwzględniający zmiany okoliczności, mających wpływ na wynagrodzenie wykonawcy w toku realizacji świadczenia. Dostosowanie cen materiałów i kosztów wykonania zamówienia do ich rzeczywistych wartości zmniejsza również ryzyko nienależytej realizacji świadczenia. Wykonanie obowiązku z art. 439 Prawa zamówień publicznych powinno odbywać się z uwzględnieniem charakteru danego przedmiotu zamówienia, **ale również możliwości finansowych zamawiającego w sposób nieprowadzący do wypaczenia celu ww. przepisu.***”

**Pytanie 4.**

Prosimy o usunięcie zapisów dotyczących wyłączenia stosowania przepisu art. 357[1] oraz art. 632 § 2 Kodeksu cywilnego (pkt V ust. 5 zd. 2 Umowy). Wskazujemy, że przepisy te wprowadzają instytucje służące zachowaniu równowagi kontraktowej stron, zmierzające do zabezpieczenia przed skutkami wystąpienia sytuacji nadzwyczajnych, które mogą spowodować powstanie po jednej ze stron kontraktu nadzwyczajnej straty, wykraczającej poza normalne ryzyko kontraktowe. Usunięcie takiego zabezpieczenia powoduje, że może dojść do naruszenia ekwiwalentności świadczeń, ze szkodą dla jednej ze stron. Należy nadmienić, że orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej wskazywało już, że w przypadku przyjęcia takich uregulowań w umowie o zamówienie publiczne dochodzi do nadużycia pozycji zamawiającego, w związku z czym są one niedopuszczalne (vide wyrok KIO 15 lutego 2018 r. KIO 145/18). W dodatku nałożenie na wykonawców obowiązku uwzględnienia w ofercie zdarzeń nadzwyczajnych i nieprzewidywalnych stanowi o niejednoznacznym i niewyczerpującym opisie przedmiotu zamówienia (vide wyrok KIO 10 lipca 2018 r., KIO 1266/18). Wreszcie, należy zwrócić uwagę, że żadne regulacje ustawy Prawo zamówień publicznych nie wyłączają bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 3531 KC w takim zakresie, w jakim wskazuje on, że przyszła umowa musi czynić zadość przepisom ustawy, zasadom współżycia społecznego oraz naturze stosunku prawnego. Przepis ten określa zatem granice swobody działania Zamawiającego w zakresie modyfikacji umowy, zaś wyłączenie możliwości przywrócenia ekwiwalentności świadczeń w przypadku wystąpienia nadzwyczajnej zmiany stosunków w takie zasady współżycia społecznego oraz naturę przedmiotowej umowy godzi.

**Odpowiedź:**

Menadżer Projektu nie przychyliła się do prośby Wykonawcy.

**Pytanie 5.**

Prosimy o potwierdzenie, że uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest obowiązkiem Wykonawcy.

**Odpowiedź:**

Zgodnie § 11 ust.3 lit.c : Menadżer Projektu po uzyskaniu ww. dokumentów wystąpi o decyzję pozwolenia na oddanie do użytkowania przedmiotu kontraktu do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Generalny Wykonawca będzie uczestniczył w procesie odbioru budynku przez Nadzór Budowlany.

**Pytanie 6.**

Prosimy o wprowadzenie do umowy postanowienia, wg którego Zamawiający byłby zobowiązany przed odstąpieniem od umowy do uprzedniego pisemnego wezwania Wykonawcy do zaprzestania naruszeń/dopełnienia obowiązków wynikających z umowy (pod rygorem odstąpienia od jw.).

**Odpowiedź:**

Menadżer Projektu nie przychyliła się do prośby Wykonawcy.

**Pytanie 7.**

Zamawiający zastrzegł karę w wysokości 5% wynagrodzenia za odstąpienie od umowy z przyczyn dotyczących Wykonawcy. Prosimy o wprowadzenie analogicznej kary, jaka mógłby naliczyć Zamawiającemu Wykonawca w sytuacji, gdy do odstąpienia od umowy dojdzie z przyczyn dotyczących Zamawiającego.

**Odpowiedź:**

Analogiczna kara za odstąpienie jest zawarta w § 17 ust.4 lit.a

**Pytanie 8.**

Z uwagi na wysokość zastrzeżonych kar umownych za ewentualne uchybienia względem podwykonawców prosimy o ich obniżenie i ustalenie w wysokości np. 1 000,00 zł za każde z ww. naruszeń.

**Odpowiedź:**

Menadżer Projektu nie przychyła się do prośby Wykonawcy

**Pytanie 9.**

Prosimy o obniżenie limitu naliczania kar umownych do np. 10 % wartości wynagrodzenia.

**Odpowiedź:**

Menadżer Projektu nie przychyła się do prośby Wykonawcy.

**Pytanie 10.**

Zamawiający określając katalog kar umownych nie przewidział (za wyjątkiem kary za zwłokę w przeprowadzeniu odbiorów) analogicznych kar dla Wykonawcy. Z uwagi na zasadę równości stron prosimy o wprowadzenie dla Wykonawcy prawa naliczania Zamawiającemu kar umownych z tytułu opóźnienia w przekazaniu terenu budowy, z tytułu opóźnienia w akceptacji przedłożonych przez Wykonawcę materiałów/urządzeń, w przypadku opóźnienia w dokonywaniu płatności, (w takiej samej wysokości, w jakiej może naliczać kary Zamawiający).

**Odpowiedź:**

Katalog kar umownych przewidzianych względem Menadżera Projektu określa § 17 ust. 4 i 6 wzoru kontraktu. Plac budowy zostanie przekazany Generalnemu Wykonawcy przez Menadżera Projektu w terminie 7 dni od daty zawarcia kontraktu pod warunkiem wcześniejszego ubezpieczenia przez Generalnego Wykonawcę budowy i mienia znajdującego się na placu budowy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej zgodnie z zapisami § 4 ust. 3 i 4 wzoru kontraktu.

**Pytanie 11.**

Prosimy o wprowadzenie do umowy postanowienia, wg którego Zamawiający byłby zobowiązany przed obciążeniem Wykonawcy jakimikolwiek karami umownymi do uprzedniego pisemnego wezwania Wykonawcy do zaprzestania naruszeń/dopełnienia obowiązków wynikających z umowy (pod rygorem obciążenia karami jw.).

**Odpowiedź:**

Menadżer Projektu nie przychyła się do prośby Wykonawcy.

**Pytanie 12.**

W związku z faktem, iż Zamawiający dopuszcza w SWZ użycie materiałów i urządzeń równoważnych, w stosunku do materiałów i urządzeń wskazanych w projekcie budowlanym, prosimy o potwierdzenie, że jako równoważne Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń, które będą posiadały parametry rozwiązań projektowych jednak nie muszą one spełniać tych cech rozwiązań projektowych które są nieistotne dla zasadniczej ich funkcji.

**Odpowiedź:**

Tak, Menadżer Projektu dopuszcza użycie materiałów i urządzeń, które będą posiadały parametry rozwiązań projektowych jednak nie muszą one spełniać tych cech rozwiązań projektowych, które są nieistotne dla zasadniczej ich funkcji.

**Pytanie 13.**

W związku z faktem, iż Zamawiający w SWZ dopuszcza użycie materiałów i urządzeń równoważnych, m.in. w stosunku do wskazanych w projekcie budowlanym materiałów i urządzeń dla których podano nazwę producenta wraz z bardzo szczegółowymi danymi technicznymi osiągalnymi jedynie dla produktu wskazanego producenta, nie podając przy tym żadnych kryteriów oceny równoważności dla tychże materiałów i urządzeń do czego Zamawiający jest zobowiązany dla zachowania w postępowaniu zasad uczciwej konkurencji – prosimy o potwierdzenie, że za równoważne Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń posiadających parametry tożsame z głównymi parametrami materiałów i urządzeń opisanych w projekcie, które to parametry są konieczne dla zapewnienia zasadniczej funkcji przewidzianej dla danego materiału lub urządzenia.

**Odpowiedź:**

Tak. Menadżer Projektu potwierdza, że dopuszcza użycie materiałów i urządzeń równoważnych posiadających parametry tożsame z głównymi parametrami materiałów i urządzeń opisanych w projekcie, które to parametry są konieczne dla zapewnienia zasadniczej funkcji przewidzianej dla danego materiału lub urządzenia.

**Pytanie 14.**

Proszę o potwierdzenie, że w świetle Rozdz. I p. 1 SWZ beneficjentem gwarancji wadialnej jest Miasto Gliwice- Miasto na prawach powiatu w imieniu , którego działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, a w przypadku wnoszenia wadium w pieniądzu - przelewu należy dokonać na rachunek bankowy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach.

**Odpowiedź:**

Menadżer Projektu potwierdza

**Pytanie 15.**

Proszę o podanie metodologii wyliczenia kwoty przeznaczonej na realizację zamówienia przez Zamawiającego i podanej w piśmie nr sprawy 060A/2024/TR ( zwracamy uwagę, że pismo jest niepodpisane). Z wyliczeń Wykonawcy , przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, w szczególności Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2023r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024r., a także biorąc pod uwagę ryczałtowy charakter rozliczenia, konieczność przewidzenia robót i sytuacji nieprzewidywalnych, iluzoryczną waloryzację wynagrodzenia, uwzględnienie w cenie oferty szerokiego katalogu kosztów wyspecyfikowanych w § 6 umowy wynika, że kwota podana przez Zamawiającego może naruszać art. 224 ust 1 w związku z art.224 ust. 3 p.4 ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

**Odpowiedź:**

Koszt robót określony jest na podstawie kosztorysów inwestorskich.

---

Menadżer Projektu informuje, że przedłuża termin składania i otwarcia ofert w sposób następujący:

- Termin składania ofert zostaje przesunięty **na dzień 05.06.2024r., godz. 09:00.**
- Termin składania ofert zostaje przesunięty **na dzień 05.06.2024r., godz. 09:15.**