

ODPOWIEDŹ NA PYTANIA DO SIWZ

dotyczy: ogłoszonego przetargu nieograniczonego nr DZP.26.1.399.2020 na opracowanie dokumentacji technicznych dla budynków administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, w podziale na 4 części,
ogłoszonego w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 28.12.2020 r. pod numerem: 772265 -N-2020.

Zamawiający działając na podstawie art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.) udziela odpowiedzi na zapytania Wykonawcy, które wpłynęły w dn. 31.12.2020 r. w formie elektronicznej.

Pytania Wykonawcy:

1. Zapis umowy w §2 ust.2 „Przekazanie Zamawiającemu niezbędnych opinii i uzgodnień w oryginałach” a także zapis tożsamy §3 ust.1 jest zapisem niemożliwym do spełnienia przez wykonawcę. Wykonawca nie może otrzymać pełnomocnictwa do złożenia dokumentacji np. w Wydziale Architektury w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń. To powoduje, że sam Zamawiający dokonuje złożenia dokumentacji w urzędzie a także odbiera decyzję o pozwoleniu na budowę. Proszę o zmianę zapisów umowy ze względu na niemożność spełnienia tych warunków przez wykonawcę.
Ze względu na załatwianie procedury przez Zamawiającego proszę o wskazanie, ile czasu ma Zamawiający na przekazanie dokumentów do odpowiednich organów a także w przypadku zwłoki w przekazaniu podanie przyczyny takiej zwłoki. W przypadku uzyskania pozwoleń, w jakim terminie Zamawiający informuje wykonawcę o odebraniu dokumentów z urzędu?
2. Proszę o podanie podstawy prawnej „wad” i „braków” w dokumentacji (co to jest wada i co to są braki w dokumentacji według wskazanego w umowie prawa) i kto dokonuje takiej oceny (zapisy umowy §2 ust.7)
3. Zapis w §2 ust.6, Zapis w §2 ust.8, Zapis w §2 ust.9 – proszę o precyzyjne określenie, na jakim etapie wykonywania prac mają być udzielane odpowiedzi. Zgodnie z Prawem Budowlanym w przypadku wykonywania robót w przypadku art. 41 PB Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. ZLM nie wypełnia wskazanego warunku w PB. Dlaczego więc projektant ma udzielać jakichkolwiek odpowiedzi na pytania?
4. Proszę o doprecyzowanie zapisu umowy w §1 ust.2., czy przez ilość egz. rozumiemy ilość egz. wraz z przekazanymi do urzędu czy innych jednostek np. wspólnot mieszkaniowych? Jest to o tyle istotne, że ma wpływ na wycenę.
5. Zapis umowy w §5 ust.4 „zamawiający – osoba o której mowa w §5 ust.7 przystąpi do sprawdzenia dokumentacji pod względem formalnym i dokona odbioru końcowego w terminie 14 dni od złożenia przedmiotu zamówienia, informując o tym wykonawcę. Wykonawca odpowiada merytorycznie za przedmiot zamówienia.
Proszę o wyjaśnienie co oznacza zapis, że Zamawiający dokonuje odbioru pod względem formalnym?
6. Proszę o wyjaśnienie co oznacza zapis, że Wykonawca odpowiada merytorycznie za przedmiot zamówienia?
7. Zapis umowy w §2 ust.4 „Uzgadnianie w czasie realizacji przedmiotu zamówienia szczegółowych rozwiązań projektowych a także zapis w §4 ust.1, Jak jest umocowana w prawie osoba wyznaczona przez

Zamawiającego w zakresie weryfikowania dokumentacji projektowej? Proszę o podanie podstawy prawnej?

8. Na jakiej podstawie prawnej osoby wpisane do umowy i nie posiadające odpowiednich uprawnień budowlanych mogą oceniać projekt budowlany?

9. Czy w skład osób wyznaczonych przez Zamawiającego nie powinien wchodzić również np. konserwator sztuki, rzeczoznawca do zabezpieczeń ppoż. – gdzie mamy do czynienia z wiedzą specjalistyczną?

10. Dlaczego w projekcie umowy brak jest jednoznacznego zapisu na temat czynności i obowiązków osoby wskazanej w umowie przez Zamawiającego?

11. Dlaczego w umowie brak zapisu o odpowiedzialności osoby wskazanej przez Zamawiającego? Nadmienić należy, że projektant taką odpowiedzialność ponosi wynikającą z Prawa Budowlanego.

12. Brak w umowie podania, jakie osoba wyznaczona przez Zamawiającego posiada przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie? Umowa nie przewiduje, że osoby nie ujęte w umowie mogą wskazywać braki lub uwagi.

13. Dlaczego osoba wyznaczona przez Zamawiającego nie będzie wpisana do Projektu Budowlanego, żeby ponosiła taką samą odpowiedzialność jak projektant?

14. Co w przypadku, jeśli zaproponowane rozwiązania nie będą do przyjęcia przez projektanta?

15. Jeśli będą niezbędne spotkania z osobą wyznaczoną w umowie przez Zamawiającego z projektantem np. na budynku, kto będzie ponosił koszty tych spotkań? Ile czasu ma osoba wyznaczona przez Zamawiającego do spotkania na żądanie projektanta np. na obiekcie celem omówienia rozwiązań projektowych?

16. Niezwłocznie.

17. Czy osoba wyznaczona przez Zamawiającego będzie miała obowiązek dokonania wizji lokalnej na obiekcie, bo trudno sobie wyobrazić, żeby ktoś wskazywał braki, wady nie będąc na obiekcie?

18. Po zweryfikowaniu dokumentacji przez osobę wyznaczoną przez Zamawiającego słusznym byłoby, aby gwarancja udzielona na prace projektowe od firmy wykonującej projekt powinna zostać scedowana na Zamawiającego. Z czego wynikałby obowiązek poprawy w ramach gwarancji skoro osoba wyznaczona przez Zamawiającego nie stwierdziła wad?

19. Kto będzie ponosił koszty w przypadku, gdy narzucone przez osobę wyznaczoną przez Zamawiającego rozwiązania narażą Zamawiającego na stratę?

20. Kto będzie ponosił koszty w przypadku, gdy narzucone przez osobę wyznaczoną przez Zamawiającego rozwiązania narażą Projektanta na stratę?

21. Zapis umowy w §4 ust.4 „odbioru wykonanego zgodnie z umową przedmiotu umowy”. Na jakiej podstawie Zamawiający może odmówić odbioru przedmiotowych prac w sprawach spornych skoro w zapisie §12 ust.4 wszystkie spory ma rozstrzygać sąd.

22. Zapis umowy w §5 ust. 1 – termin rozpoczęcia liczony jest od dnia podpisania umowy. Proszę o doprecyzowanie, jak odbywa się przekazanie frontu prac.

23. Czy administrator jest powiadomiony o rozpoczęciu prac?

24. Czy lokatorzy na budynku są powiadomieni o rozpoczęciu prac?

25. Co w przypadku braku przygotowania frontu prac? Umowy o roboty budowlane uregulowane są w rozdziale XVI (art. 647 - art. 658) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.), w którym to nałożone zostały zarówno na wykonawcę budowlanego, jak również na inwestora szczególne prawa i obowiązki. Kodeks Cywilny został w umowie również wymieniony i

dlatego należy doprecyzować jak wygląda przekazanie frontu prac. Jest to niezbędne m.in. w przypadku robót związanych z wykonywaniem odkrywek na obiekcie. Brak przekazania frontu prac może być powodem przedłużenia terminu wykonania umowy z winy Zamawiającego.

26. Umowa nie precyzuje, że wykonawca ma się zwracać do administratora czy lokatorów o prowadzeniu prac tym bardziej, że czas liczony jest od dnia podpisania umowy. W związku z powyższym dlaczego administrator nie informuje wykonawcy o przygotowaniu frontu prac?

27. Zapis umowy w §6 ust.3 – Czy Zamawiający w przypadku opóźnień płatności respektuje poniższe prawo a jeżeli nie to dlaczego?

Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych Art. 10. 1. Wierzycielowi, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1 lub art. 8 ust. 1, przysługuje od dłużnika, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:

- 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
- 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
- 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.

28. W zakresie SIWZ

Czy ekspertyza i projekty budowlane mają być wykonane zgodnie z postanowieniami PINB czy też zgodnie z wytycznymi uwzględnionymi w specyfikacji. Po zapoznaniu się z Postanowieniami PINB nie jest ono zgodne pod względem merytorycznym z zawartym opisem dokumentacji. Chyba, że mają Państwo w zamiarze wykonanie dokumentacji według postanowienia PINB osobno a dla ZLM wykonanie osobnej dokumentacji w zakresie ujętym w specyfikacji. Proszę o doprecyzowanie zawartości dokumentacji pod względem zgodności z postanowieniami PINB i weryfikację odpowiednich opisów.

29. Proszę o podanie definicji „inventaryzacja budowlana” na podstawie prawa, które jest przytoczone w niniejszej specyfikacji lub umowie.

30. Proszę o wyjaśnienie nazewnictwa „Projekt technologii rozbiórki”, gdzie sam Zamawiający żąda wykonania projektu budowlanego.

31. Według specyfikacji „Szczegółowy zakres poszczególnych opracowań musi być zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i rozporządzeniami, w szczególności:

Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129 z późn. zm.).

§ 5. Projekty wykonawcze

3. Projekty wykonawcze, w zależności od zakresu i rodzaju robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia, dotyczą:

- 1) przygotowania terenu pod budowę;
- 2) robót budowlanych w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz robót w zakresie inżynierii lądowej i wodnej, włącznie z robotami wykończeniowymi w zakresie obiektów budowlanych;
- 3) robót w zakresie instalacji budowlanych;
- 4) robót związanych z zagospodarowaniem terenu.

Wskazane podstawy prawne nie nawiązują specyfiką do projektów w zakresie wykonywanych projektów. Czy jest wogóle zasadne wykonywanie projektu wykonawczego skoro nie mamy do czynienia ze wznoszeniem obiektów lub jego części (podstawy prawne wskazane w specyfikacji) a raczej są to prace remontowe lub rozbiórkowe? Czy jest zasadne powoływanie się na konkretne podstawy prawne, które dotyczą się zupełnie innych prac budowlanych niż wymienione w specyfikacji?

Proszę udzielenie odpowiedzi na powyższe pytania. Biorąc pod uwagę, że terminy, nazewnictwa nie są określone w prawie proszę o taką odpowiedź, aby była jednoznaczna, czytelna i poparta podstawami prawnymi. Proszę również o odpowiedź w takim terminie, aby można było zapoznać się z odpowiedziami na podstawie tychże odpowiedzi i można było zadać kolejne pytania wynikłe z udzielonych odpowiedzi. Proszę o branie pod uwagę powagi odpowiedzi, gdyż mogą one być zgodnie z zapisami umowy w przyszłości wykorzystane w sprawach nieuregulowanych na cele sądowe.

Odpowiedzi Zamawiającego:

Ad.1. Ze względu na fakt, że Wykonawca nie otrzymuje upoważnienia do złożenia dokumentacji a co za tym idzie nie ma możliwości by uzyskać bezpośrednio pozwolenie na budowę, zamawiający modyfikuje projekt umowy w par. 3 poprzez dodanie pkt. 3 o treści: „Zakończenie procesu projektowego następuje po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub opinii przez zamawiającego. Dostarczone egzemplarze dokumentacji są składane niezwłocznie przez Zamawiającego do odpowiednich organów. O uzyskaniu pozwoleń zamawiający zawiadamia Wykonawcę. W przypadku uwag i uzupełnień ze strony właściwych organów do złożonej dokumentacji, Zamawiający przekazuje te uwagi niezwłocznie do Wykonawcy i oczekuje ich usunięcia w uzgodnionym terminie”

Ad.2. Ad. 5 Wadą są błędne zapisy w dokumentacji, np. pomyłona numeracja mieszkań, sprzeczne informacje (konstrukcja budynku jest raz "poprzeczna", w innym miejscu "podłużna" – ekspertyza i PB dot. budynku przy ul. Podchorążych 8) itp.

Braki to np. niezgodna z umową ilość egzemplarzy dokumentacji, lecz w większości przypadków to brak odpowiednich rysunków, głównie inwentaryzacji budowlanej.

Nagminnym jest brak szczegółowych odniesień do uwag z postanowień PINB.

Jednocześnie informuję, że stwierdzone wady i braki stanowią skutek obiektywnej oceny zawartości przekazanej dokumentacji i nie odnoszą się do rozwiązań projektowych zaproponowanych przez Wykonawcę. Jest to sprawdzenie dokumentacji pod względem formalnym.

Ad.3. Konieczność udzielania odpowiedzi przez Wykonawcę wynika z zapisów umowy, odpowiedzi powinny być udzielane na każdym etapie procesu projektowego, jeżeli jest taka konieczność.

Ad.4. Umowa określa ilość wymaganych egzemplarzy dokumentacji. Jeśli jest np. zapis: 6 egz Projektu Budowlanego (osobno dla branży budowlanej i osobno dla branży elektrycznej), to oznacza w sumie 12 egz - po 6 dla każdej branży.

Ad.6. Sformułowanie oznacza, że Wykonawca odpowiada za rozwiązania merytoryczne zawarte w dokumentacji i są one zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i stanem faktycznym.

Jeżeli zachodzi podejrzenie, że dokumentacja opiera się na błędnych założeniach lub jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa Zamawiający ma prawo wystąpić do Wykonawcy o dokonanie wyjaśnień, a Wykonawca ma obowiązek odnieść się do przekazanych zarzutów.

Ad.7. Osoba wyznaczona przez Zamawiającego umocowana jest w umowie. Zamawiający nie ingeruje w sprawy szczegółowych rozwiązań projektowych, tylko zwraca uwagę na obiektywnie występujące błędy i braki w dokumentacji.

Ad.8 Zamawiający nie ingeruje w sprawy szczegółowych rozwiązań projektowych, tylko zwraca uwagę na obiektywnie występujące błędy i braki w dokumentacji. Informację o błędach i brakach w dokumentacji projektowej podpisuje osoba z uprawnieniami budowlanymi.

Ad.9. Nie. To w procesie projektowym Wykonawca powinien uzgadniać rozwiązania projektowe z odpowiednimi branżystami, rzeczoznawcami itp.

Ad.10. W projekcie umowy znajduje się zapis na temat czynności i obowiązków Zamawiającego.

Ad.11. Osoba wskazana przez Zamawiającego wykonuje czynności wynikające z zakresu jej obowiązków. W związku z tym, że nie ingeruje ona w szczegółowe rozwiązania projektowe nie ma konieczności by ponosiła odpowiedzialność wynikającą z ustawy Prawo Budowlane, na równi z Wykonawcą.

Ad.12. W związku z tym, że osoba wyznaczona przez Zamawiającego nie ingeruje w szczegółowe rozwiązania projektowe nie ma konieczności by posiadała przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Dodatkowo informuję, że wszystkie uwagi dotyczące dokumentacji podpisane są przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

Ad.13. Zamawiający zleca wykonanie dokumentacji osobie posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe i wiedzę specjalistyczną i nie ingeruje on w zaproponowane rozwiązania projektowe. Dokumentacja weryfikowana jest wyłącznie pod kątem występujących obiektywnie wad i braków w dokumentacji. Nie ma więc konieczności by przedstawiciel Zamawiającego był wpisany do Projektu Budowlanego.

Ad.14. Zamawiający nie ingeruje w sprawy szczegółowych rozwiązań projektowych, tylko zwraca uwagę na błędy i braki w dokumentacji.

Ad.15. Nie ma konieczności organizowania spotkań, gdyż Zamawiający nie ingeruje w szczegółowe rozwiązania projektowe zaproponowane przez Projektanta.

Ad.16. Umowa dokładnie określa ten czas - 14 dni, określa to paragraf 5 w umowie.

Czas ten nie będzie wliczony w termin wykonania umowy, o ile Wykonawca usunie braki i wady dokumentacji w uzgodnionym terminie.

Ad.17. Osoba wyznaczona przez Zamawiającego nie ma obowiązku dokonania wizji lokalnej na obiekcie, gdyż nie ingeruje w rozwiązania projektowe. Ma natomiast prawo do weryfikacji sporządzonej dokumentacji ze stanem faktycznym nieruchomości i odniesienia się do ewentualnych zauważonych błędów.

Ad.18. Zamawiający nie jest autorem opracowania dokumentacji. Na Wykonawcy ciąży obowiązek wynikający z gwarancji i rękojmi określonych w umowie.

Ad.19. Zamawiający nie ingeruje w sprawy szczegółowych rozwiązań projektowych, tylko zwraca uwagę na błędy i braki w dokumentacji. W paragrafie 5 istnieje zapis mówiący o tym, że w przypadku stwierdzenia wad i usterek Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie uzgodnionym z Zamawiającym przed podpisaniem protokołu odbioru. Opóźnienia w usunięciu wad i usterek w dokumentacji pociągnie za sobą naliczenie kar umownych związanych z niedotrzymaniem terminu umowy, a w przypadku ich nieusunięcia - rozwiązanie umowy.

Ad.20. Zamawiający nie ingeruje w sprawy szczegółowych rozwiązań projektowych, tylko zwraca uwagę na błędy i braki w dokumentacji, które to usuwa i poprawia na koszt własny Wykonawca.

Ad.21. Zamawiający ma prawo odmówić odbioru przedmiotowych prac, jeżeli stwierdzone wady i usterki nie zostaną usunięte przez Wykonawcę. Sprawy sporne, w tym niedotrzymanie warunków umowy mogą zostać rozstrzygnięte na drodze sądowej.

Ad.22. Po podpisaniu umowy, osoba wyznaczona przez Zamawiającego koordynuje w porozumieniu z właściwym Administratorem przekazanie frontu prac tj wejście do obiektu, przekazanie istniejącej dokumentacji, przeglądów itp.

Ad.23. Tak. Bezzwłocznie, po otrzymaniu informacji o podpisaniu umowy z Wykonawcą.

Ad.24. Administrator informuje lokatorów, udostępnia kontakty, klucze do lokali wolnych, uzgadnia terminy niezbędnych spotkań na obiekcie.

Ad.25. W razie wystąpienia czynników niezależnych zarówno od Zamawiającego jak i Wykonawcy, sporządzany jest Protokół Konieczności będący podstawą do sporządzenia właściwego Aneksu przedłużającego termin wykonania umowy.

Ad.26. Po podpisaniu umowy, osoba wyznaczona przez Zamawiającego koordynuje w porozumieniu z właściwym Administratorem przekazanie frontu prac tj wejście do obiektu, przekazanie istniejącej dokumentacji, przeglądów itp.

Ad.27. Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Ad.28. Ekspertyzy i projekty budowlane mają być wykonane zgodnie z postanowieniami PINB (o ile występują), wg których przygotowywane są SIWZ.

Ad.29. Inwentaryzacja budowlana nie ma definicji w Prawie Budowlanym, jednakże jest brana pod uwagę przy wycenie prac projektowych i wymóg jej wykonania jest wpisywany do umowy.

Zamawiający modyfikuje projekt umowy w par. 1 poprzez dodanie pkt. 3 o treści :

-zapis w umowie dotyczący budynków: "Wykonawca zobowiązany jest do wykonania inwentaryzacji budowlanej i załączenia jej do dokumentacji w formie rysunkowej obejmującej: - rzuty wszystkich kondygnacji, - rzut dachu, - przekrój, - elewacje, - sytuację."

- zapis w umowie dotyczący pojedynczych lokali: "Wykonawca zobowiązany jest do wykonania inwentaryzacji budowlanej i załączenia jej do dokumentacji w formie rysunkowej obejmującej: - rzut lokalu oraz usytuowanie go w obiekcie, z podaniem kondygnacji i nr lokalu"

Ad.30. Projekt technologii rozbiórki odnosi się do konieczności wykonania projektu rozbiórki.

Ad.31. Zamawiający podtrzymuje zapisy.

Odpowiedzi na powyższe pytania nie powodują zmiany terminu składania i otwarcia ofert, który pozostaje bez zmian. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią SIWZ, a treścią udzielonych wyjaśnień, jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze oświadczenie Zamawiającego.

KIEROWNIK
Wydziału Zarządzeń Publicznych
Jarosław Gąsior

INSPEKTOR
mgr Izabela Strzelczyk