

ZP.271.15.2023.RB

Informacja o pytaniach do SWZ i udzielonych odpowiedziach

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego: **„Budowa świetlicy wiejskiej w Dzierżążenku – etap I.”**

Zamawiający informuje, że w terminie określonym zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2023 r. poz. 1605 ze zm.), wykonawcy zwrócili się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.

W związku z powyższym zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie 1:

Prosimy o informację i doprecyzowanie zakresu: czy przedmiotem zamówienia jest etap I opisany w SIWZ jako prace projektowe czy całość zadania wraz z realizacją prac budowlanych w opisaney w SIWZ formule ZAPROJEKTUJ I WYBUDUJ

Odpowiedź:

Przedmiotem zamówienia jest realizacja etapu I (cyfra rzymska) zadania inwestycyjnego pn.: Budowa świetlicy wiejskiej w Dzierżążenku. Etap I obejmuje wykonanie dokumentacji budowlanej całego obiektu (parter i piętro), wszystkich branż wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego decyzji pozwolenia na budowę (ten zakres jest opisany w SWZ jako etap 1- cyfra arabska) oraz wykonanie robót budowlanych związanych z budową budynku świetlicy wiejskiej w „stanie surowym zamkniętym” (ten zakres jest opisany w SWZ jako etap 2- cyfra arabska).

Reasumując – przedmiotem zamówienia jest zadanie inwestycyjne realizowane w formule „zaprojektuj i wybuduj” pn.: „Budowa świetlicy wiejskiej w Dzierżążenku – etap I”, które obejmuje zakresy opisane w SWZ jako: etap 1 – prace projektowe oraz etap 2 – roboty budowlane.

Pytanie 2:

W PFU brak odniesienia do istniejących warunków geotechnicznych - oferent nie jest w stanie rzetelnie wycenić prac ziemnych i fundamentowych.

Odpowiedź:

Zakres i formę programu funkcjonalno-użytkowego określa Rozdział 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454).

Zgodnie z § 19 pkt 4 lit. b, część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności wyniki badań gruntowo-wodnych.

W związku z powyższym, Zamawiający przekazuje w załączeniu Opinię geotechniczną.

Pytanie 3:

W PFU brak informacji o ilości użytkowników obiektu na poszczególnych kondygnacjach.

Odpowiedź:

Parter – świetlica wiejska, sala główna na ponad 50 osób.

Piętro – pomieszczenia administracyjne – 22 osoby.

Pytanie 4:

W PFU brak informacji na temat programu użytkowego pomieszczenia kuchni.

Odpowiedź:

Kuchnia oraz zaplecze kuchenne powinny być wyposażone w niezbędne elementy dla obsługi i wydawania posiłków na miejscu dla powyżej 50 osób (świetlica wiejska).

Pytanie 5:

W PFU brak informacji na temat wymaganych zewnętrznych instalacji i sieci.

Odpowiedź:

- Zewnętrzna instalacja elektryczna do skrzynki ZKP na granicy działki
- Zewnętrzna instalacja wodociągowa do istniejącej sieci wodociągowej (wraz z przejściem przed drogę powiatową), oraz hydrant zewnętrzny do celów ppoż.
- Zewnętrzna instalacja kanalizacyjna do istniejącej sieci kanalizacyjnej (wraz z przejściem przed drogę powiatową)

Pytanie 6:

Czy do wyceny robót elektrycznych należy przyjąć koszt instalacji oddymiania?

Odpowiedź:

Tak

Pytanie 7:

Czy do wyceny robot elektrycznych należy przyjąć koszt innych instalacji elektrycznych (niskoprądowych) ?

Odpowiedź:

Tak

Pytanie 8:

Czy do wyceny robót należy przyjąć koszt wykonania utwardzonych stref wejściowych z podjazdami dla osób niepełnosprawnych ?

Odpowiedź:

Nie. Przedmiot zamówienia nie obejmuje wykonania robót budowlanych związanych z budową utwardzonych stref wejściowych z podjazdami dla osób niepełnosprawnych.

Pytanie 9:

Czy w do wyceny robót należy przyjąć bramy garażowe? Jakiego typu?

Odpowiedź:

Nie.

Pytanie 10:

Czy do wyceny robót należy przyjąć drzwi zewnętrzne do klatki schodowej, napowietrzające wraz z siłownikami ?

Odpowiedź:

Zamówienie obejmuje wykonanie budynku w stanie tzw. „surowym zamkniętym”. Do zakresu przewidzianych do wykonania robót budowlanych należy przyjąć drzwi zewnętrzne zabezpieczające wejścia do budynku.

Pytanie 11:

Czy drzwi zewnętrzne do klatki schodowej mogą być 120cm w świetle ościeżnic z podziałem 90+30 bez słupka pośredniego?

Odpowiedź:

Rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej winien określić Wykonawca w projekcie budowlanym, którego opracowanie jest elementem zamówienia.

Pytanie 12:

Czy Zamawiający przewiduje system kontroli dostępu ? Jeżeli tak, to jaki ?

Odpowiedź:

Nie.

Pytanie 13:

Czy Zamawiający przewiduje instalację monitoringu?

Odpowiedź:

Nie.

Pytanie 14:

Czy Zamawiający ma podpisaną umowę na wykonanie przyłącza energii elektrycznej?

Odpowiedź:

Nie. W załączeniu warunki przyłączenia do sieci energetycznej.

Pytanie 15:

Jaki zakres prac obejmuje wykonanie posadzek (czy chodzi o podbeton czy gotową posadzkę)?

Odpowiedź:

Należy przyjąć wykonanie posadzek betonowych na parterze i posadzek cementowych na piętrze, bez warstwy wykończeniowej.

Pytanie 16:

Czy etap I to tylko wykonanie samej dokumentacji projektowej? Czy dokumentacji projektowej oraz stanu zerowego? Proszę o doprecyzowanie

Odpowiedź:

Jak w odpowiedzi na pytanie 1.

Pytanie 17:

Zgodnie z art. 99 ust. 1 p.z.p., przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty. "Podstawowym obowiązkiem zamawiającego jest dokonanie opisu w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, a więc taki, który zapewnia, że wykonawcy będą w stanie, bez dokonywania dodatkowych interpretacji, stwierdzić, co jest przedmiotem zamówienia (jakie usługi, dostawy czy roboty budowlane), oraz że wszystkie elementy istotne dla wykonania zamówienia będą w opisie uwzględnione. Opis przedmiotu zamówienia powinien pozwolić wykonawcom na przygotowanie oferty i obliczenie ceny z uwzględnieniem wszystkich czynników wpływających na nią." (zob.: M. Stachowiak [w:] W. Dzierżanowski, Ł. Jaźwiński, J. Jerzykowski, M. Kittel, M. Stachowiak, Prawo zamówień publicznych. Komentarz,

Warszawa 2021, art. 99). Sąd Najwyższy w wyroku z 4.07.2019 r., IV CSK 363/18, wskazał, że: "Jeżeli powstają wątpliwości co do jednoznaczności postanowień SIWZ (a szerzej: dokumentacji zamawiającego, w oparciu o którą wykonawcy składają oferty), muszą być one rozstrzygane na korzyść wykonawcy. Przeciwny wniosek byłby sprzeczny z art. 29 ust. 1 p.z.p. W konsekwencji, jeżeli dokumentacja sporządzona przez zamawiającego zawiera nieścisłości, nie jest jednoznaczna, nie można negatywnymi skutkami obciążać oferentów (a więc potencjalnych wykonawców), ale zamawiającego – jako autora tej dokumentacji".

"Obowiązek jednoznacznego i wyczerpującego określenia przedmiotu zamówienia ciąży więc na zamawiającym, a nie na wykonawcach, którzy nie mają obowiązku poszukiwania potrzebnych informacji dla przygotowania oferty z innych źródeł niż SIWZ. Opisanie przedmiotu zamówienia zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych powinno umożliwiać wykonawcy bez żadnych wątpliwości i dodatkowych interpretacji zidentyfikowanie, z jakich elementów składa się zamówienie oraz co będzie kluczowe i niezbędne do jego prawidłowej realizacji." (zob.: Uchwała KIO z 2.07.2019 r., KIO/KD 45/19 – ustalenia pozostają aktualne w bieżącym stanie prawnym).

Zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie podkreśla się, że wymogi stawiane opisowi przedmiotu zamówienia nie mogą zostać zastąpione poprzez zobowiązanie wykonawców do udziału w wizji lokalnej miejsca (terenu) realizacji przedmiotu udzielanego zamówienia publicznego. Określenie obowiązku udziału w wizji lokalnej miejsca realizacji przedmiotu zamówienia nie może przenieść na wykonawców obowiązku zapoznania się z warunkami realizacji zamówienia.

"Odbycie wizji lokalnej stanowi warunek zamówienia, w rozumieniu art. 7 pkt 29 p.z.p., odnoszący się do warunków postępowania. Wizja lokalna pozwala wykonawcy na zapoznanie się ze specyfiką przedmiotu zamówienia, w tym z uwarunkowaniami jego wykonania, np. topografią i ukształtowaniem przestrzeni, w której realizowane będzie zamówienie oraz cechami charakterystycznymi miejsca jego wykonywania. Służy to tylko do pozyskiwania informacji o specyfice przedmiotu zamówienia z użyciem zmysłu wzroku, ale także, w przypadku niektórych zamówień, może służyć pozyskiwaniu wiadomości za pośrednictwem innych zmysłów. Pamiętać należy, że przedmiot zamówienia jest realizowany w trójwymiarowej przestrzeni. Najczęściej w trakcie wizji lokalnej dokonywane są oględziny np. terenu przyszłej budowy lub miejsca wykonywania usługi lub dostawy, dla zbadania okoliczności wykonania zamówienia. (...) Zaplanowanie wizji lokalnej jako obligatoryjnej lub

fakultatywnej czynności, którą musi lub może odbyć wykonawca, nie konwaliduje wadliwie sporządzonego opisu przedmiotu zamówienia." (zob.: Jacek Jerka, Wizja lokalna według nowego Pzp, Monitor zamówień publicznych nr 190, marzec 2021). Jacek Jerka słusznie zauważa, że ustalenie obowiązku dokonania wizji lokalnej może dotyczyć takich elementów, jak np. uwarunkowania przestrzenne (rzeźba terenu, położenie obiektu, lokalizacja miejsca wykonywania usługi, dostawy lub roboty budowlanej), dostępna infrastruktura, sąsiedztwo, bliskość szlaków komunikacyjnych składających się na specyfikę przedmiotu zamówienia. Innymi słowy, chodzi o naoczne poznanie specyfiki, która nie była możliwa do odzwierciedlenia w dokumentach zamówienia bądź jej odzwierciedlenie w pisemnie sporządzanej SWZ było utrudnione.

W kontekście powyższego nie można zgodzić się z treścią rozdziałem XII pkt 5 SWZ, która wskazuje ...*"Przed złożeniem oferty zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej, celem określenia wszelkich okoliczności mających wpływ na realizację robót i określenie ceny ryczałtowej."*... oraz pkt 5.1 programu funkcjonalno – użytkowego - dalej PFU ...*"Ze względu na Przedmiot całego Zamówienia Zamawiający wymaga dokonania wizji lokalnej i weryfikacji wszelkich uzyskanych informacji bezpośrednio na terenie i w obiekcie Zamawiającego przed przygotowaniem oferty w postępowaniu przetargowym. Wizję lokalną Wykonawca odbędzie we własnym zakresie i własnym kosztem, a w przypadku stwierdzenia na budowie rozbieżności z udostępnionymi dokumentami Wykonawca będzie musiał uwzględnić zastaną sytuację we własnym opracowaniu projektowym i rozwiązaniach wykonawczych na budowie. Ujawnione w późniejszym terminie, w trakcie wykonywania robót budowlanych będą jego kosztem własnym. Wynagrodzenie umowne będzie wynagrodzeniem ryczałtowym."*...

W trakcie przeprowadzanej wizji lokalnej wykonawca może dokonywać pomiarów lub innego rodzajów badań, ale z pewnością nie ma możliwości ustalania wszelkich niezbędnych elementów, które zgodnie z treścią rozdziału 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454) winny znaleźć się w PFU.

Za niedopuszczalny w świetle zasad opisu przedmiotu zamówienia uznać trzeba ww. zapis zobowiązujący wykonawców do zdobycia na własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkich dodatkowych informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia.

Wszelkie tego rodzaju wiadomości winien wskazać zamawiający w opisie przedmiotu zamówienia. Bez znaczenia jest przy tym okoliczność, że inwestycja prowadzona jest w formule zaprojektuj i wybuduj, a co za tym idzie, do opisu przedmiotu zamówienia użyto PFU. Wnoszę o modyfikację SWZ o wskazanie sposobu udokumentowania odbycia wizji lokalnej. Powyższy obowiązek należy wywieść z art. 61 ust. 2 p.z.p. i art. 226 ust. 1 pkt 18 p.z.p.

Charakteryzując wizję lokalną o której mowa w ww. załączniku do SWZ należy przytoczyć fragment wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z 2.07.2020 r., KIO 1336/20, KIO 1337/20, gdzie wskazano, że "Wizja lokalna przede wszystkim jest organizowana przez zamawiającego, jeżeli ten uznaje, że jej odbycie jest niezbędne do złożenia oferty. Wtedy jest zobowiązany poinformować o takim wymaganiu wszystkich wykonawców w dokumentacji przetargowej. W tym celu wyznacza termin, w którym wszyscy wykonawcy mają prawo zbadać teren realizacji zamówienia: w tym samym czasie, w takich samych warunkach, w takim samym zakresie. Także przebieg wizji lokalnej musi spełniać postulat równego traktowania wykonawców i niedopuszczalne jest, aby niektórych z nich traktować preferencyjnie, umożliwiając im zbadanie terenu realizacji zamówienia w innym terminie albo zebranie innych danych (wskazywane przez odwołującego przeprowadzenie lokalnych wywiadów i spotkań z potencjalnymi dostawcami, usługodawcami i podwykonawcami). Taka wizja może być niezbędna przykładowo, gdy przedmiot zamówienia dotyczy przebudowy istniejącego obiektu bądź budowy nowego obiektu, a uwarunkowania terenu budowy są pod pewnymi względami nietypowe lub szczególnie istotne (na przykład ze względu na warunki fizyczne lub organizacyjne). Oczywiście wykonawca może zwrócić się do zamawiającego o umożliwienie mu odbycia wizji lokalnej i ten oceniając takie żądanie może zorganizować taką wizję, ale w sposób dostępny dla wszystkich zainteresowanych wykonawców".

Odpowiedź:

Zamawiający nie wymaga od wykonawcy przeprowadzenia wizji lokalnej, a jedynie zaleca przeprowadzenie wizji w celu określenia okoliczności mających wpływ na realizację przedmiotu zamówienia i określenie ceny ryczałtowej.

Jednocześnie zamawiający informuje, że nie skorzystanie przez wykonawcę z możliwości przeprowadzenia wizji lokalnej, nie powoduje odrzucenia oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 18 ustawy Pzp.

Pytanie 18:

Proszę o uzupełnienie treści SWZ o informacje dotyczące terminu przeprowadzenia wizji lokalnej, stosownie do art. 134 ust. 2 pkt 9 p.z.p. i art. 281 ust. 2 pkt 12 p.z.p. Wizja lokalna ma umożliwić poznanie wykonawcy okoliczności, które warunkują prawidłowe sporządzenie oferty. Jeśli wykonawca nie przeprowadzi wizji lokalnej, a to jest będzie wymagane przez Zamawiającego, oferta takiego wykonawcy podlega odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 18 p.z.p. Proszę o taką modyfikację SWZ, aby treść SWZ wskazywała, iż wizja lokalna została ustanowiona jako obowiązkowa dla wykonawców, pod rygorem odrzucenia ich ofert. Mając powyższe na uwadze istnieje potrzeba sporządzenia protokołu lub innego dokumentu na okoliczność przeprowadzenia wizji lokalnej. Stanowisko to związane jest z treścią art. 226 ust. 1 pkt 18 p.z.p. Zamawiający, aby odrzucić ofertę wykonawcy na tej podstawie, musi posiadać dowody, że wykonawca ten nie dopełnił wymogu odbycia wizji lokalnej. Sama oświadczenie wykonawcy jest w tym przypadku niewystarczające.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wymaga od wykonawcy przeprowadzenia wizji lokalnej.

Pytanie 19:

Niezgodne z treścią rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454) jest (zgodnie z pkt 1.5 PFU)

wskazanie, iż ...*”Zakres robót wymaganych do wykonania przez wykonawcę wyłonionego w trybie zamówienia podstawowego w formule zaprojektuj-wybuduj: (...) wykonanie mapy dla celów projektowych, inwentaryzacja techniczna terenu, ocena techniczna stanu podłoża gruntowego – wykonanie opinii geotechnicznej”...*

Mając powyższe na względzie wnoszę o uzupełnienie PFU i przygotowanie przedmiotowego dokumentu zgodnie z wymaganiami §19 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454), tj. proszę o udostępnienie:

- oświadczenia Zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- wyników badań gruntowo – wodnych;

- wskazania dotyczące urządzeń naziemnych i podziemnych przewidzianych do zachowania oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania rozbiórek;
- porozumień, zgód lub pozwoleń oraz warunków technicznych i realizacyjnych związanych z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych.

Odpowiedź:

Zamawiający zamieścił na stronie postępowania Opinię geotechniczną, oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz warunki przyłączenia do sieci energetycznej.

Pytanie 20:

Pkt 2.1 PFU o treści ...*”Ze względu na całkowity zakres Przedmiotu Zamówienia oraz formułę „zaprojektuj i wybuduj”, Wykonawca zobligowany jest na własny koszt i we własnym zakresie do przewidzenia i wykonania wszelkich opracowań, opinii, ekspertyz, uzgodnień i pomiarów kontrolnych wymaganych przepisami prawa, w sposób zgodny z zaleceniami aktualnych norm i normatywów bazując na przekazanej koncepcji architektoniczno- budowlanej.”*... świadczą o tym, iż opis przedmiotu zamówienia nie został dokonany w sposób precyzyjny.

Posługiwanie się modelem ryczałtowym „nie jest lekiem” na deficyty Zamawiającego w przygotowaniu inwestycji. Powyższego nie zmienia stworzenie przytoczonych klauzul zawartych w PFU, stwierdzających, że jest inaczej. W niniejszym stanie faktycznym problem dotyczy ryzyk, które nie spoczywają na barkach wykonawcy, niezależnie od tego jakich „zakłóć” Zamawiający użyłby w dokumentacji przetargowej, próbując zmienić ten stan rzeczy. Odbiór przez Zamawiającego idei „projektuj i buduj” wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 27 maja 2019 r., sygn. I AGa 38/18, który dzieląc się tym jak rozumie stanowisko Zamawiającego napisał: *(zamawiający)*

„Próbuje wykazać, że samo ustalenie w umowie stron wynagrodzenia ryczałtowego zamyka powodowej Spółce (wykonawcy) jakąkolwiek drogę do uzyskania rzetelnego rozliczenia wykonanych przez nią robót. W istocie strona pozwana (zamawiający) próbuje wywodzić, że Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia, Program funkcjonalno - użytkowy i inne załączniki do umowy stron mogą być niezgodne z obowiązującym prawem, nieprecyzyjne, zawierać oczywiste omyłki, a wykonawca winien dostrzec wszystkie te błędy i we własnym zakresie przygotować swoją ofertę cenową obejmującą także te elementy procesu

*budowlanego, których nie ujawnił zamawiający". Ta koncepcja jest daleko posunięta i
brzemienna w skutkach. Upraszczając, oznacza ona bowiem, że: ...„Innymi słowy apelujący
(zamawiający) twierdzi, że skoro strony uzgodniły wynagrodzenie ryczałtowe zamawiający
zostaje zwolniony od obowiązku ponoszenia jakichkolwiek dodatkowych kosztów, nawet
wówczas, gdyby nie przygotował nawet ogólnych złożeń i warunków budowy obiektu WK-3"...
Sąd w ww. rozstrzygnięciu wskazał ..."Założenie to jest absurdalne albowiem po pierwsze obie
strony procesu budowlanego to profesjonaliści, których czynności należy oceniać przez prymat
zawodowej staranności określonej w art. 355 § 2 k.c., a po drugie art. 354 § 1 k.c. obliuguje
strony umowy wzajemnej do współdziałania w jej wykonywaniu"...*

Uwzględnienie dotychczasowych zapisów SWZ (w tym treści PFU) prowadzi do sytuacji, w
której wykonawca zawierając umowę przejmuje w rzeczywistości na siebie wszelkie koszty
związane z inwestycją Zamawiającego niezależnie od ich wysokości i tytułów z jakich powstały.
Doszłoby w ten sposób *de facto* do sfinansowania inwestycji Zamawiającego w dużej mierze
ze środków wykonawcy. Ryzyko związane z wynagrodzeniem ryczałtowym, choć ze swej istoty
znaczące, nie może obejmować swoim zakresem takiej sytuacji i nie może być pojmowane jako
nieograniczone. Warunkiem niezmienności wynagrodzenia ryczałtowego jest to, aby
przyjmujący zamówienie oszacowując zakres koniecznych czynności, konieczne koszty ich
wykonania i w konsekwencji wartość robót, którą strony umówiły w ramach ryczałtowego
wynagrodzenia, dysponował rzetelną informacją na temat zakresu i charakteru robót.

Mając powyższe na względzie wnoszę o potwierdzenie, iż zakres przedmiotu zamówienia
opisuje PFU, stąd wyłącznie wykonanie prac/robót wynikających z PFU stanowi umowne
zobowiązanie wykonawcy mieszczące się w wynagrodzeniu ryczałtowym, które nie obejmuje
robót budowlanych niewynikających z przekazanej dokumentacji, których wykonania nie
przewidział w PFU jego autor, nawet jeśli na etapie realizacji okażą się konieczne do
wykonania. Oprócz powyższego wnoszę o potwierdzenie, że wykonawca nie będzie
odpowiedzialny (a więc nie będzie ponosić konsekwencji) za błędy, wady, niekompletność
dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego, które przy dochowaniu należytej staranności
na etapie postępowania przetargowego nie mógł wykryć.

Odpowiedź:

Zobowiązanie wykonawcy mieszczące się w wynagrodzeniu ryczałtowym określonym w ofercie zobowiązuje Wykonawcę do wykonania wszystkich robót budowlanych niezbędnych do należytego wykonania zamówienia, których rodzaj i ilość określi Wykonawca w sporządzonej przez siebie, w oparciu wymagania określone w PFU.

Inwestycję realizowaną w trybie „zaprojektuj i wybuduj” charakteryzuje to, że w ofercie wykonawca przedstawia wysokość wynagrodzenia, którego zapłaty oczekuje za wykonanie całości zadania. To jest za „zaprojektowanie i wykonanie” przedmiotu umowy.

Jednak z uwagi na fakt, że projekt inwestycji dopiero ma powstać, nie jest możliwe szczegółowe określenie etapów i wynagrodzenia za ich wykonanie w momencie składania oferty czy zawierania umowy. Nie wiadomo bowiem, jak obiekt budowlany będzie ostatecznie wyglądał. Projekt ma być wykonany dopiero w ramach tego zamówienia.

A zatem nie znając projektu, nie wiadomo również, jaki będzie ostateczny koszt jego wykonania.

W takiej sytuacji kwestia wyceny poszczególnych etapów robót jest zatem wyłączną decyzją wykonawcy i nie musi opierać się o żaden kosztorys. Wycena winna być kalkulowana i przedstawiona w ofercie z uwzględnieniem wszystkich ryzyk związanych z ryczałtowym charakterem wynagrodzenia.

Ryzyko związane z ryczałtowym wynagrodzeniem za inwestycję realizowaną w trybie „zaprojektuj i wybuduj” obciąża również Zamawiającego, który przyjmując ofertę cenową wykonawcy, de facto nie wie jakie roboty i w jakim wymiarze zrealizuje wykonawca.

Jednocześnie, jeżeli zmieniłyby się warunki wykonania zamówienia (dopiero w czasie wykonywania robót ujawniły się roboty warunkujące osiągnięcie zamierzonego rezultatu, których wykonawca, mimo dochowania należytej staranności, nie mógł ująć w dokumentacji projektowej sporządzonej w oparciu o przekazany przez zamawiającego program funkcjonalno-użytkowy) i wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych, Wykonawcy będzie przysługiwało z tego tytułu dodatkowe wynagrodzenie.

Pytanie 21:

Wskazana w zapytaniu nr 20 treść pkt 2.1 PFU świadczy o definiowaniu wymagań Zamawiającego w „zaprojektuj i buduj” dopiero na etapie realizacji inwestycji.

Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 20 lipca 2016 r., sygn. XXV C 1492/14 wskazuje ...*”Podkreślić również należy, że pozwany nie może ponosić negatywnych konsekwencji ani niedokładnego, niejednoznacznego określenia przedmiotu zamówienia jak również zmiany czy wskazywania nowych parametrów już w trakcie realizacji projektu, które de facto wpływają na zakres prac, w tym na konieczność podjęcia prac podziałowych odnośnie działki nr (...), co kolidowało z pracami już realizowanymi w ramach innego projektu przez (...) Sp. z o.o., zleconymi również przez powoda.*

Na przedmiotowe nieścisłości, pozostawienie dowolności w przygotowaniu koncepcji, brak co najmniej dokumentów geologicznych wskazali również świadkowie J. M. czy A. W. Co przy tym istotne również sam powód przyznaje, iż przygotowane dokumenty przetargowe zawierały w sobie i elementy zadania, które realizowane by było jako przebudowa lub też jako rozbudowa. Powyższe pozwala zatem uznać, iż sposób przygotowania (...), w sposób niejednoznaczny, był świadomym działaniem Zamawiającego zmierzającym do przerwania wszystkich prac, tj. takich które okażą się konieczne, na Wykonawcę, przy przyjęciu stałej kwoty określonej ryczałtowo.

Przedmiotowa praktyka w świetle cytowanych przepisów prawa zamówień publicznych nie może uzyskać aprobaty Sądu. Zaznaczyć bowiem wypada, iż niedopuszczalne jest kształtowanie przedmiotu zamówienia, tj. zamierzenia, które chce uzyskać Inwestor, dopiero po zawarciu umowy.

Stosowanie tego typu działań uniemożliwia bowiem dokonanie, w sposób rzetelny i uwzględniający wszystkie koszty, wyceny prac koniecznych do wykonania, oszacowania przyjętego czasu na ich wykonanie a temu właśnie celowi sporządzenie ww. dokumentu ma służyć.”...

Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 23 sierpnia 2019 r., sygn. XXV C 508/14 wskazuje ...*”Ujmując rzecz kolokwialnie zamawiający z góry musi "wiedzieć, czego chce" i nie może po zawarciu umowy doprecyzowywać swoich żądań rodzących dodatkowe koszty po stronie wykonawcy, niewkalkulowane w cenę ryczałtową. Opis przedmiotu zamówienia ma także uwzględniać wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, odzwierciedlać rzeczywiste potrzeby zamawiającego, tak aby umożliwić wykonawcom*

właściwe obliczenie ceny, a zamawiającemu dokonanie obiektywnej oceny ofert. Pomiędzy przedmiotem zamówienia, przedmiotem oferty i przedmiotem umowy musi istnieć znak równości.”...

Zamawiający definiuje swoje wymogi w PFU. Brak ich sprecyzowania w tym miejscu nie oznacza, że Zamawiający może w praktyce wypełnić je w przyszłości przekazując swoje wymagania czy stosując procedurę uzgodnień. Oznacza to, że Zamawiający przyznał w tym zakresie wykonawcy swobodę operacyjną profesjonalisty. Proponowane przez wykonawcę rozwiązania mogą być kwestionowane, jednak jedynie z uwagi na niezgodność z założeniami PFU, a nie z niewyartykułowanymi później oczekiwaniami Zamawiającego.

Wnoszę o jednoznaczne określenie oczekiwań Zamawiającego i sporządzenie PFU zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454).

Odpowiedź:

Zamawiający uważa, że przekazany wykonawcom program funkcjonalno-użytkowy wraz z wyjaśnieniami i uzupełnieniami zawiera wszystkie informacje niezbędne do sporządzenia przez profesjonalnego wykonawcę oferty.

Jednocześnie informujemy, że konieczność uzgodnień i akceptacji ze strony Zamawiającego rozwiązań projektowych proponowanych przez Wykonawcę, o której mowa w SWZ, dotyczy proponowanych przez Wykonawcę rozwiązań materiałowych i funkcjonalnych zgodnych z założeniami PFU. Zamawiający nie pozostawia sobie całkowitej swobody wymagań w stosunku do Wykonawcy na etapie opracowania projektu. Jednocześnie trudno sobie wyobrazić, aby Zamawiający nie mógł wnosić swoich uwag dotyczących proponowanych rozwiązań projektowych przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę.

Pytanie 22:

Z rozdziału XVII SWZ wynika, że Zamawiający nie określa warunków udziału w postępowaniu. Zgodnie z art. 112 ust. 1 p.z.p., Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, w szczególności wyrażając je jako minimalne poziomy zdolności. Treść art. 112 ust. 1 p.z.p. jest bardzo zbliżona do art. 22 ust. 1a ustawy z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.),

tym samym za nadal aktualne należy uznać orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej – dalej Izba, dotyczące tego przepisu. Jak wyjaśniła Izba w wyroku z 29.09.2017 r., KIO 1922/17, ...*"Celem stawiania przez zamawiających warunków udziału w postępowaniu, jest zapewnienie, aby zamówienie zostało powierzone podmiotowi zdolnemu do jego prawidłowej realizacji. Zamawiający zobowiązany jest przy tym zachować równowagę pomiędzy jego tak rozumianym interesem, a interesem wykonawców. Chodzi o to, aby poprzez wprowadzenie nadmiernych wymagań, nie nastąpiło wyeliminowanie z postępowania wykonawców, zdolnych do jego należytego wykonania"*... Ponadto, w wyroku z 26.07.2017 r., KIO 1241/17, KIO 1242/17, Izba stwierdziła, że

...*"Proporcjonalność warunków do przedmiotu zamówienia oznacza zatem, że mają one być adekwatne do osiągnięcia celu, a więc wyboru wykonawcy dającego rękojmię należytego wykonania przedmiotu zamówienia"*... Ponadto, jak wyjaśnił Urząd Zamówień Publicznych w komentarzu "Prawo zamówień publicznych. Komentarz", H. Nowak, M. Winiarz (red.), Warszawa 2021, s. 425-427, ...*"Art. 112 ust. 1 p.z.p. stwierdza, że zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w sposób umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia. Przy interpretacji tego wyrażenia należy uwzględnić art. 58 ust. 1 akapit drugi dyrektywy klasycznej, który jest wzorcem dla tej normy. Zgodnie z art. 58 ust. 1 akapit drugi dyrektywy klasycznej "[instytucje zamawiające] ograniczają wymogi do tych, które są odpowiednie do zapewnienia, że kandydat lub oferent posiadają zdolność prawną, finansową, techniczną i zawodową niezbędne do realizacji udzielanego zamówienia"*... Posłużenie się w art. 112 ust. 1 p.z.p. sformułowaniem *"w sposób umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia"* oznacza zatem, że Zamawiający nie może swobodnie i arbitralnie kształtować warunków udziału w postępowaniu, nawet jeśli trzyma się kategorii warunków określonych ust. 2, ale przy ich określaniu musi ograniczyć się wyłącznie do wymagań niezbędnych do należytego wykonania zamówienia. Przyjęte przez zamawiającego warunki udziału nie mogą zatem wykraczać poza to, co jest racjonalnie niezbędne do osiągnięcia celu, a więc wyboru oferty pochodzącej od wykonawcy zdolnego do należytego wykonania zamówienia. Prawidłowo wskazuje się w

orzecznictwie KIO, iż warunki udziału w postępowaniu powinny być określone na minimalnym poziomie, tj. nie powinny ograniczać dostępu do zamówienia wykonawcom dającym rękojmię jego należytego wykonania, a tym samym nie mogą być określane ponad poziom niezbędny do osiągnięcia celu, jakim jest wyłonienie wykonawcy, który będzie zdolny prawidłowo

zrealizować zamówienie (...). Zgodnie z art. 112 ust. 1 p.z.p. Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia. Przepis uwzględnia zatem zasadę proporcjonalności wyrażoną w art. 16 pkt 3 p.z.p. W myśl art. 58 ust. 1 akapit drugi dyrektywy klasycznej wszystkie wymagania dotyczące udziału w postępowaniu muszą być związane z przedmiotem zamówienia i proporcjonalne do tego przedmiotu. Wprawdzie z art. 112 ust. 1 p.z.p. wynika wprost, że warunki udziału w postępowaniu muszą być określone w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia, jednak taka relacja warunkowana jest powiązaniem warunków udziału z przedmiotem zamówienia. W pierwszym rzędzie warunki udziału nie mogą być określone w sposób abstrakcyjny, lecz muszą odnosić się do konkretnego zamówienia i jego przedmiotu. Stawiane wykonawcom wymagania podmiotowe powinny zatem znajdować umocowanie przede wszystkim w opisie przedmiotu zamówienia. Przestrzeganie zasady proporcjonalności warunków udziału w postępowaniu oznacza, że warunki udziału opisane przez Zamawiającego muszą być uzasadnione w odniesieniu do rodzaju zamówienia, jego przedmiotu oraz wymagań związanych z realizacją zamówienia, w szczególności odpowiednie do charakteru (w tym stopnia złożoności), ilości (w tym zakresu) lub znaczenia, a także przeznaczenia nabywanych robót budowlanych, dostaw lub usług. O określeniu warunków udziału w postępowaniu w sposób nieproporcjonalny do przedmiotu zamówienia można mówić wówczas, gdy warunki te zostaną określone na tyle rygorystycznie, że nie będzie to uzasadnione potrzebami Zamawiającego. Obowiązek proporcjonalnego powiązania warunków udziału w postępowaniu z przedmiotem zamówienia nie oznacza jednak nakazu dopuszczenia do zamówienia wszystkich podmiotów.

Warunki udziału nie muszą zostać określone w taki sposób, aby każdy wykonawca, który oferuje na rynku wykonanie robót budowlanych, dostawę produktu lub świadczenie usług objętych przedmiotem zamówienia je spełniał. Ukształtowanie wymogów na poziomie mogącym skutkować ograniczeniem liczby wykonawców dopuszczonych do postępowania należy uznać za dopuszczalne w takim zakresie, w jakim usprawiedliwione jest dbałością o jakość i rzetelność wykonania przedmiotu zamówienia. Konieczne jest zatem zachowanie równowagi pomiędzy interesem zamawiającego w uzyskaniu rękojmi należytego wykonania zamówienia a interesem wykonawców, którzy poprzez sformułowanie nadmiernych wymagań mogą zostać wyeliminowani z postępowania. W przypadku, gdy przedmiotem zamówienia jest nabycie produktów lub usług powszechnie dostępnych o ustalonych standardach

jakościowych, wymagania dotyczące udziału w postępowaniu będą z natury niższe niż w przypadku szczególnie złożonych zamówień". Jak wyjaśnia SO w Warszawie w wyroku z dnia 2.7.2021 r. (XXIII Zs 44/21) ...*"Przez proporcjonalność warunku w stosunku do przedmiotu zamówienia należy rozumieć zachowanie właściwej proporcji, brak nadmierności. Zamawiający zobowiązany jest określić warunki udziału w taki sposób, aby do realizacji zamówienia został dopuszczony wyłącznie wykonawca posiadający doświadczenie w realizacji zadań zapewniające należyte wykonanie zamówienia, przy czym określenie warunku jest obowiązkiem i uprawnieniem zamawiającego, który dokonując tej czynności, zobowiązany jest brać pod uwagę przedmiot zamówienia, cel przedsięwzięcia oraz zapewnienie równego traktowania wykonawców i uczciwej konkurencji."*...

Charakterystyka przedmiotu zamówienia wskazuje, iż wskazanie warunku udziału w postępowaniu daje rękojmię należytego wykonania zamówienia, tym samym Zamawiający swoje wymogi winien wyznaczyć na następującym poziomie ...*"Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaze, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał należycie minimum dwie roboty budowlane obejmujące swym zakresem budowę lub przebudowę obiektu użyteczności publicznej o wartości nie mniejszej niż 2 500 000,00 zł brutto (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy złotych 00/100 brutto) każda"*...

Odpowiedź:

Pragniemy zauważyć, że to zamawiający określa sposób prowadzenia postępowania w oparciu o obowiązujące przepisy. Zgodnie z art. 57 pkt 2 Pzp o zamówienie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu, o ile zostały one określone przez zamawiającego. Zamawiający zatem może, ale nie musi, określać warunki udziału w postępowaniu. Biorąc pod uwagę rodzaj zamówienia, doświadczenie w realizacji podobnych inwestycji w poprzednich latach, zamawiający nie określił warunków udziału w postępowaniu. Na marginesie, wykonawca w swojej propozycji jak widać nie mógł się zdecydować na wymaganą wartość zrealizowanych robót *„nie mniejszej niż 2 500 000,00 zł brutto (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy złotych 00/100 brutto"*.

Pytanie 23:

Wnoszę o uzupełnienie PFU i przygotowanie przedmiotowego dokumentu zgodnie z wymaganiami §18 i §19 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji

technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454), tj. proszę o udostępnienie:

- opisu wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia;
- wskazanie charakterystyczne parametrów określających wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych;
- aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;
- ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;
- szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowokubaturowych, ustalone zgodnie z najnowszą opublikowaną w języku polskim Polską Normą PN-ISO 9836

"Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", w szczególności: powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji; wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto; inne powierzchnie, jeżeli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników; określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.

- wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu budowy;
- wymagania Zamawiającego dotyczące architektury;
- wymagania Zamawiającego dotyczące konstrukcji;
- wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji budowlanych;
- wymagania Zamawiającego dotyczące wykończenia;
- wymagania Zamawiającego dotyczące zagospodarowania terenu;
- cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych;
- dokumentu potwierdzającego zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów (wypis i wyrys z aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);
- oświadczenie Zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;

- inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności: kopię mapy zasadniczej; wyniki badań gruntowo-wodnych; zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków; inwentaryzację zieleni; dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska;
pomiaru ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości;
- inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, które podlegają rozbiórkom (budynek gospodarczy, garaże blaszane) w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące urządzeń naziemnych i podziemnych przewidzianych do zachowania oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania rozbiórek;
- porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych;
- dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.

Prawodawca wyraźnie wskazał, że część opisowa i informacyjna PFU winna zawierać ww. dokumenty lub/i informacje. Brak tych elementów skutkować będzie tym, że program funkcjonalno-użytkowy nie będzie spełniał swojej funkcji, będzie niekompletny i nie będzie pozwalał na ustalenia planowanych kosztów prac projektowych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych. Ich brak stanowić będzie podstawę do ewentualnych zasadnych roszczeń wykonawcy o wykonanie robót dodatkowych, również w zakresie projektowym.

Ponadto należy podkreślić, że przepisy rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, zostały skonstruowane w taki sposób, że zakładają opracowanie dokumentacji przez Zamawiającego. Nie wyklucza to możliwości zlecenia wykonania dokumentów innemu podmiotowi, niemniej przewidziane w §19 określenie obejmujące inne „posiadane” informacje i dokumenty należy rozumieć, jako „posiadane” przez Zamawiającego w razie opracowywania przez niego dokumentacji.

Dokumentacja zlecona przez Zamawiającego w postaci Programu Funkcjonalno-Użytkowego powinna zawierać część informacyjną w zakresie zgodnym z przepisami dotyczącymi

Programu, a sam Program Funkcjonalno- Użytkowy powinien spełniać wszelkie warunki zgodnie z rozporządzeniem, a także, że powinien umożliwiać wykonanie inwestycji. Zamawiający obowiązany był zatem wykonać wszystko, co powinna zawierać część opisowa i informacyjna, aby możliwe było kompletne ustalenie planowanych kosztów prac projektowych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych.

W mojej ocenie PFU w obecnej formie nie spełnia wymagań wynikających z ww. przepisów. Powyższą analizę potwierdza załączone pismo Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji znak DAB-I.410.90.2018.SS z dnia 06.12.2018 r., które co prawda odnosi się do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1129), nie mniej jednak treść §18 i §19 w aktualnie obowiązującym akcie prawnym, jak i w akcie zastępowanym jest tożsama.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w piśmie znak DABI.

710.86.2022.KG.1 z dnia 09.06.2022 r. wskazuje, iż konieczne jest, aby PFU zawierał informacje i dokumenty wymienione w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454), jeżeli są one niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych.

Odpowiedź:

PFU stanowiący załącznik do SWZ, wraz z załączonymi uzupełnieniami i odpowiedziami na zapytania wykonawców stanowi wystarczająco dokładny opis przedmiotu zamówienia pozwalający wykonawcom przygotować ofertę cenową realizacji zamówienia w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

Pytanie 24:

W zakresie prac wykonawcy jest wykonanie dokumentacji projektowej, która ma być z kolei opracowana na podstawie PFU, sporządzonego na zlecenie Zamawiającego. Zamawiający musi zadbać więc o uzyskanie zgodnego z prawem dostępu do PFU w taki sposób, aby

wykorzystać go na cele prowadzonej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, wnoszę o potwierdzenie przez Zamawiającego, iż:

1) uzyskał on majątkowe prawa autorskie do PFU w takim zakresie, jakie jest to konieczne do zrealizowania przez wykonawcę przedmiotu umowy;

2) realizacja przez wykonawcę przedmiotu umowy nie będzie naruszała praw osób trzecich w zakresie, w jakim wykorzystuje dokumentację przekazaną wykonawcy przez zamawiającego, w tym nie będzie stanowiła naruszenia majątkowych praw autorskich oraz praw osobistych do dokumentacji przekazanej

przez zamawiającego wykonawcy w związku z realizacją tej umowy;

3) w razie, gdyby jakakolwiek osoba trzecia wystąpiła przeciwko wykonawcy z roszczeniami związanymi z wykorzystaniem dokumentacji przekazanej mu przez zamawiającego dla celów realizacji zamówienia publicznego pn. "Budowa świetlicy wiejskiej w Dzierżążenku", Zamawiający zwolni wykonawcę z zaspokojenia tych roszczeń lub zwróci całość kwot, które z tego tytułu będzie musiał uiścić Zamawiający i naprawi na jego rzecz całość szkód, które poniósł wykonawca.

Odpowiedź:

W zawartej umowie na opracowanie PFU Wykonawca oświadczył, że wyraża zgodę na wykorzystywanie wykonanego przedmiotu umowy przez inne osoby (projektantów) w celu opracowania szczegółowej dokumentacji projektowej (w tym projektów budowlanych i wykonawczych), niezbędnej do wykonania robót budowlanych dotyczących budowy świetlicy wiejskiej w miejscowości Dzierżążenko, dz. nr ew. 400/67.

Pytanie 25:

§7 ust. 10 wzoru umowy o treści ...*"W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru wad lub usterek, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia, a Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego."*... wskazuje na konieczność podpisania bezusterkowego protokołu odbioru.

Postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy do odbioru wykonanych robót od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne jako sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3.8.2017 r., I ACa 689/16). Sądy wielokrotnie wskazywały, że konieczność odbioru

„bezusterkowego” jest przesłanką nieprzewidzianą w k.c., a art. 647 k.c. definiujący umowę o roboty budowlane odwołuje się do „odbioru robót”, a nie „bezusterkowego odbioru robót” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27.6.2018 r., V ACa 1302/17).

Roboty budowlane należy uznać za zrealizowane, jeśli zostały wykonane zgodnie z zakresem przedmiotowym umowy, na co nie ma wpływu zidentyfikowanie przez inwestora nieistotnych wad, usterek i niedoróbek (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 27.10.2017 r., I ACa 321/17). Dlatego też wystąpienie nieistotnych wad i usterek nie uzasadnia odmowy odbioru robót. Przeciwnie podejście powodowałoby zbyt daleko idącą nierówność stron, rzutując tym samym na wymagalność roszczenia o wynagrodzenie za ich wykonanie. Tym bardziej jeśli weźmiemy pod uwagę fakt, że wady nieistotne uprawniają inwestora do roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 12.10.2016 r., I ACa 138/16). Przyjmując odmienną zasadę, istnieje także ryzyko, że dochodziłoby do wielu nadużyć i nagminnego przedłużania procedur odbiorowych celem uchylecia się przez inwestora od wypłaty wynagrodzenia. Nierzadko odbiory robót budowlanych nie dochodziłyby do skutku w ogóle (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 31.8.2016 r., I ACa 282/16). Ponadto skuteczne zastrzeżenia o odbiorach bezusterkowych umożliwiałyby inwestorom naliczanie kar umownych za niedotrzymanie terminu realizacji umowy warunkowanej przedstawieniem robót do odbioru w stanie idealnym, co w praktyce jest niemal niemożliwe (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 17.5.2017 r., I ACa 1720/16). Jak wskazują sądy, to projekt budowlany i zasady wiedzy technicznej są kompromisem między tym, co możliwe, a tym co konieczne w budownictwie, uwzględniając jednocześnie interesy zlecającego i wyznaczając granicę wymagań odnośnie jakości robót budowlanych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 12.10.2016 r., I ACa 138/16). Tym samym odmowa odbioru robót znajduje uzasadnienie jedynie, w przypadku gdy przedmiot umowy zostanie wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie nadawał się do użytkowania. Niektóre sądy interpretowały przesłanki odmowy odbioru jeszcze wężej, wskazując, że odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie, w przypadku gdy stwierdzone wady będą na tyle istotne, że obiekt w żadnym stopniu nie będzie nadawał się do użytkowania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3.8.2017 r., I ACa 689/16). Zgodne z innym orzeczeniem, inwestor może odmówić odbioru, gdy w wykonanych robotach występują tego rodzaju wady, że należy je oceniać jako niewykonanie umowy przez wykonawcę, co

oznacza także, że wykonawcy nie przysługuje zapłata wynagrodzenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 3.11.2017 r., I ACa 292/16).

Jak zostało wskazane powyżej, rozróżnienie wad istotnych od nieistotnych ma znaczenie o tyle, że rzutuje na ocenę wykonania lub niewykonania zobowiązania (wyrok Sąd Apelacyjny w Białymstoku z 27.10.2017 r., I ACa 321/17). Zgodnie z najnowszym orzecnictwem, wada istotna to wada skutkująca brakiem możliwości korzystania z przedmiotu robót budowlanych zgodnie z jego przeznaczeniem, brakiem właściwych mu cech lub cech wyraźnie zastrzeżonych w umowie, istotnie zmniejszających jego wartość (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27.6.2018 r., V ACa 1302/17).

Przede wszystkim należy jednak pamiętać, że jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor zobowiązany jest dokonać ich odbioru, a jeśli inwestor bezpodstawnie uchyla się od obowiązku odbioru robót lub taki odbiór uniemożliwia, wykonawcy przysługuje wynagrodzenie i może się go skutecznie domagać (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 3.3. 2017 r., I ACa 1235/15). Z drugiej strony, inwestor może uchylić się od czynności odbiorowych, ale tylko poprzez wskazanie obiektywnie istniejących i osadzonych w treści umowy, bądź w przepisach prawa przyczyn, czyniących to zgłoszenie nieskutecznym. Co do zasady, wystąpienie nawet licznych uchybień w wykonanym obiekcie budowlanym nie stanowi podstawy do odmowy jego przyjęcia, tylko do ich zgłoszenia wykonawcy i skorzystania z uprawnień jakie daje rękojmia, gwarancja lub treść zawartej umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 29.3.2017 r., I ACa 944/16).

Mając powyższe na względzie, wnoszę o modyfikację §7 wzoru umowy, albowiem postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne.

Odpowiedź:

Intencją zamawiającego nie było wprowadzenie bezusterkowego odbioru końcowego robót, jako warunku wypłaty należnego wykonawcy wynagrodzenia, a jedynie zastrzeżenie sobie prawa do odmowy odbioru robót w przypadku, gdy stwierdzone wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie nadawał się do użytkowania.

Jednak biorąc pod uwagę dominującą linię orzecniczą, zamawiający dokonał modyfikacji wzoru umowy w zakresie §7, poprzez skreślenie ust. 10.

Pytanie 26:

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) – dalej pr. bud., projekt techniczny jest częścią projektu budowlanego i obejmuje:

- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- b) charakterystykę energetyczną - w przypadku budynków,
- c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- d) w zależności od potrzeb - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- e) inne opracowania projektowe.

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454) – dalej r.s.z.f.d.p., dokumentacja projektowa służąca do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę albo zgłoszenie robót budowlanych, do którego dołącza się projekt budowlany zgodnie z przepisami pr. bud., składa się w szczególności z:

- 1) projektu budowlanego w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych;
- 2) projektu wykonawczego w zakresie, o którym mowa w § 5 r.s.z.f.d.p.;
- 3) przedmiaru robót w zakresie, o którym mowa w § 6 r.s.z.f.d.p.

Zgodnie z § 5 ust. 1 r.s.z.f.d.p. projekty wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych. Projekty wykonawcze zawierają rysunki w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót i zastosowanych skal rysunków w projekcie budowlanym wraz z wyjaśnieniami opisowymi, które dotyczą:

- 1) części obiektu,
- 2) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych,
- 3) detali architektonicznych oraz urządzeń budowlanych,

4) sieci uzbrojenia terenu, instalacji i wyposażenia technicznego - których odzwierciedlenie na rysunkach projektu budowlanego nie jest wystarczające dla potrzeb, o których mowa w ust. 1.

Zgodnie z § 5 ust. 3 r.s.z.f.d.p. 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.

Wykonawca zdaje sobie sprawę z tego, że projekt techniczny jest częścią projektu budowlanego, a r.s.z.f.d.p. rozróżnia projekt budowlany (w którego skład wchodzi projekt techniczny) od projektu wykonawczego. Nie mniej jednak, czy w przypadku kiedy projekt techniczny będzie opracowany ze szczegółowością projektu wykonawczego, Zamawiający dopuszcza dostarczenie jedynie kompletu projektów technicznych w miejsce projektów technicznych i wykonawczych?

Odpowiedź:

Wykonawca będzie zobowiązany do uzyskanie na rzecz i w imieniu Zamawiającego decyzji pozwolenia na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682) i to determinuje zakres wymaganej przez zamawiającego dokumentacji projektowej. Jeżeli organ uprawniony wyda decyzję pozwolenia na budowę na podstawie projektów technicznych, zamawiający dopuszcza taką formę dokumentacji.

Pytanie 27:

Proszę o udostępnienie warunków przyłączenia obiektu do sieci infrastruktury zewnętrznej z uwzględnieniem wody do celów p.poż. oraz określenie sposobu, w jaki przedmiotowe instalacje/przyłącza mają zostać zaprojektowane i zrealizowane.

Odpowiedź:

Warunki przyłączenia do sieci w załączeniu.

Pytanie 28:

Proszę o określenie wymagań dotyczących zagospodarowania terenu, jaki zostać ma zrealizowany przez wykonawcę poprzez stosowne uzupełnienie PFU.

Formuła „zaprojektuj i buduj” nie pozwala na brak zdefiniowania z góry oczekiwań Zamawiającego. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 23 sierpnia 2019 r. sygn. XXV C 508/14 ...*”Ujmując rzecz kolokwialnie zamawiający z góry musi "wiedzieć, czego chce" i nie może po zawarciu umowy doprecyzowywać swoich żądań rodzących dodatkowe koszty po stronie wykonawcy, niewkalkulowane w cenę ryczałtową. Opis przedmiotu zamówienia ma także uwzględniać wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, odzwierciedlać rzeczywiste potrzeby zamawiającego, tak aby umożliwić wykonawcom właściwe obliczenie ceny, a zamawiającemu dokonanie obiektywnej oceny ofert. Pomiędzy przedmiotem zamówienia, przedmiotem oferty i przedmiotem umowy musi istnieć znak równości.”...*

Sąd Okręgowy w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. sygn. XXV C 1492/14 wypowiedział się o praktyce „precyzowania” (czyt. definiowania) wymagań Zamawiającego w „zaprojektuj i buduj” dopiero na etapie realizacji zamówienia: ...*”Przedmiotowa praktyka w świetle cytowanych przepisów prawa zamówień publicznych nie może uzyskać aprobaty Sądu. Zaznaczyć bowiem wypada, iż niedopuszczalne jest kształtowanie przedmiotu zamówienia, tj. zamierzenia, które chce uzyskać Inwestor, dopiero po zawarciu umowy. Stosowanie tego typu działań uniemożliwia bowiem dokonanie, w sposób rzetelny i uwzględniający wszystkie koszty, wyceny prac koniecznych do wykonania, oszacowania przyjętego czasu na ich wykonanie a temu właśnie celowi sporządzenie ww. dokumentu ma służyć.”...*

Zamawiający definiuje swoje wymogi w PFU. Brak ich sprecyzowania w tym dokumencie nie oznacza, że Zamawiający może w praktyce wypełnić je w przyszłości przekazując swoje wymagania, czy stosując procedurę uzgodnień. Oznacza to, że Zamawiający przyznał w tym zakresie wykonawcy swobodę operacyjną profesjonalisty. Proponowane przez wykonawcę rozwiązania mogą być kwestionowane, jednak z uwagi na niezgodność z założeniami PFU, a nie z niewyartykułowanymi oczekiwaniami Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zdaniem Zamawiającego PFU zawiera informacje wystarczające do sporządzenia przez profesjonalnego wykonawcę dokumentacji projektowej na podstawie której zrealizuje roboty budowlane. Tryb „zaprojektuj i wybuduj” pozostawia wykonawcy znaczną swobodę w

sposobie realizacji wymagań określonych w PFU. Oczekiwany przez wykonawcę stopień uszczegółowienia wymagań byłby w wielu przypadkach ograniczeniem możliwości twórczych autora projektu.

Pytanie 29:

Proszę o potwierdzenie, że w ramach udzielonej gwarancji i rękojmi na zamontowane maszyny i urządzenia, wykonawca nie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów ich serwisowania. Ponadto proszę o potwierdzenie, że to Zamawiający ponosi koszty materiałów eksploatacyjnych oraz koszty wymiany urządzeń/materiałów/elementów wyposażenia wynikające z ich normalnego zużycia, w tym koszty usługi ich wymiany.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza.

Pytanie 30:

Proszę o potwierdzenie, iż zakres przedmiotu zamówienia opisuje PFU, stąd wyłącznie wykonanie prac/robót wynikających z PFU stanowi umowne zobowiązanie wykonawcy mieszczące się w wynagrodzeniu ryczałtowym, które nie obejmuje robót budowlanych niewynikających z przekazanej dokumentacji, których wykonania nie przewidział w PFU jego autor, nawet jeśli na etapie realizacji okażą się konieczne do wykonania.

Odpowiedź:

Zamawiający zwraca uwagę, że roboty budowlane jakie wykonawca będzie zobowiązany wykonać w ramach niniejszego zamówienia zostaną szczegółowo określone w dokumentacji projektowej, którą wykonawca opracuje w ramach realizacji 1 etapu zamówienia, z uwzględnieniem wymogów określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji zamówienia konieczności wykonania robót niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia, których wykonawca, mimo zachowania należytej staranności nie mógł przewidzieć na podstawie informacji zawartych w PFU, będą one miały charakter robót dodatkowych, nie objętych wynagrodzeniem ryczałtowym.

Pytanie 31:

Proszę o potwierdzenie, że wykonawca nie będzie odpowiedzialny (a więc nie będzie ponosić konsekwencji) za błędy, wady, niekompletność dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego, które przy dochowaniu należytej staranności na etapie postępowania przetargowego nie mógł wykryć.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza.

Pytanie 32:

Wnoszę o jednoznaczne potwierdzenie, że zmiana rozwiązań materiałowych nie stanowi roboty zamiennej i nie wymaga jakiegokolwiek zmiany wynagrodzenie ryczałtowego. Wykonawca zwraca uwagę, że zmiana np. rodzaju materiału określonego producenta na materiał innego producenta nie jest robotą zamienną, ponieważ robota pozostaje ta sama, a jedynie zostaje użyty inny materiał, tym bardziej, że użyte w dokumentacji projektowej znaki towarowe, patenty lub pochodzenie są przykładowe i mają na celu wyłącznie wskazanie standardu jakościowego i parametrów technicznych dla osiągnięcia oczekiwanej funkcjonalności całego układu, nie gorszego niż przywołany w dokumentacji.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza.

Pytanie 33:

Proszę o wyjaśnienie charakteru przedmiaru robót.

Odpowiedź:

Dokumentacja projektowa, która jest przedmiotem etapu 1 niniejszego zamówienia będzie stanowiła opis przedmiotu zamówienia przy realizacji etapu II inwestycji pn. Budowa świetlicy wiejskiej w miejscowości Dzierżążenko, czyli robót wykończeniowych budynku, umożliwiających oddanie obiektu do użytkowania.

Zamówienie na te roboty będzie udzielane w klasycznej formule „wybuduj” i stąd konieczność opracowania dokumentacji projektowej obejmującej specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oraz kosztorys inwestorski i przedmiar robót.

Pytanie 34:

Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający posiada wszelkie wymagane prawem aktualne zezwolenia, uzgodnienia, zgody, niezbędne do realizacji przedmiotowej inwestycji (oprócz pozwolenia na budowę, które zobowiązany jest uzyskać w imieniu Zamawiającego wykonawca robót).

Odpowiedź:

Tak. Jeżeli przyjęte przez Wykonawcę i zaakceptowane przez zamawiającego rozwiązania projektowe będą wymagały dodatkowych decyzji, uzgodnień lub opinii niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej stanowiącej przedmiot zamówienia, wykonawca

będzie zobowiązany do ich uzyskania w imieniu zamawiającego, na podstawie stosownego pełnomocnictwa.

Pytanie 35:

Wprowadzenie kryterium – okres gwarancji, i dodatkowe punktowanie okresu dłuższego niż 36 miesięcy do absurdalnie długiego okresu powyżej 60 miesięcy, nie przyniesie Zamawiającemu żadnej korzyści – wręcz przeciwnie, spowoduje jedynie wyższą cenę ofert.

W ocenie wykonawcy błędem co do zasady jest stawianie w powyższym kryterium wymagań nadmiernie wygórowanych lub wręcz nierealistycznych. Dodatkowe punktowanie wydłużenia przez wykonawców okresu gwarancji czy rękojmi są całkowicie bezzasadne. W przypadku robót budowlanych oznaczają one raczej konieczność bieżącego utrzymywania pewnych elementów inwestycji, np. elewacji, szczelności połączeń dachowych, a co za tym idzie wkalkulowania w cenę ofertową konieczności wymiany czy odnowienia istotnych elementów składających się na inwestycję. Tego rodzaju wymogi nie mają nic wspólnego z gwarancją jakości. Warto również zauważyć, że na rynku ubezpieczeniowym i bankowym niezmiernie trudno jest znaleźć firmę, która wyrazi zgodę na wystawienie gwarancji zabezpieczającej kontrakt trwający prawie dwa lata oraz dodatkowo ponad 5 letni okres rękojmi. Ponadto pozyskanie takiego dokumentu jest bardzo kosztowne.

Ustanawiając powyższe kryterium, należy więc dobrze rozważyć sposób, w jaki będzie przebiegała ocena ofert, tak aby niepotrzebnie nie podwyższać cen ofertowych ani nie wymuszać na wykonawcach bieżącego utrzymania inwestycji.

Podsumowując, wybór kryterium gwarancja wymaga po pierwsze rozważenia, a następnie staranności przy formułowaniu opisu sposobu jego oceny. Waga kryterium gwarancji musi zostać ustalona w taki sposób, aby zapobiec możliwości manipulacji przez wykonawców, która prowadziłaby do przewagi nad konkurencją bez ekonomicznego uzasadnienia.

Biorąc pod uwagę ustalone przez Zamawiającego w niniejszym postępowaniu kryteria oceny ofert, gdzie za wskazanie jak najdłuższego okresu gwarancji można było uzyskać aż 40 na 100 możliwych punktów, ewentualne zachowania wykonawców nie można oceniać z innej perspektywy, jak tylko zamiarem sztucznego zawyżenia własnej punktacji. Sztuczne wydłużenie „okresu gwarancji” należy postrzegać za działanie uniemożliwiające lub znacznie utrudniające uzyskanie zamówienia innym wykonawcom, którzy zdecydowali się udzielić gwarancji na realny i adekwatny do przedmiotu zamówienia okres (zob. również wyr. KIO: z

21.04.2015 r., KIO 692/15; z 30.05.2017 r., KIO 956/17; z 30.05.2017 r., KIO 957/17; z 02.11.2017 r., KIO 2209/17; z 25.04.2017 r., KIO 713/17; z 16.08.2017 r., KIO 1576/17; z 08.01.2018 r., KIO 2669/17; z 29.07.2020 r., KIO 1483/20; z 14.02.2020 r., KIO 190/20; z 17.02.2021 r., KIO 237/21; z 26.03.2021 r., KIO 531/21; z 16.04.2021 r., KIO 710/21).

Mając powyższe na uwadze wnoszę o modyfikacje SWZ i odstąpienia od ww. kryterium.

Odpowiedź:

Zdaniem zamawiającego, 60 miesięczny okres gwarancji wykonanych robót nie jest wygórowanym oczekiwaniem zamawiającego, a już na pewno nie absurdalnym, biorąc pod uwagę, że Okres rękojmi na roboty budowlane wynosi co do zasady 5 lat. Zgodnie bowiem z treścią art. 568 § 1 kodeksu cywilnego stanowi, że sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna nieruchomości zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu.

Kryteria oceny ofert pozostają niezmienione.

Zamawiający zgodnie z art. 284 ust. 6 ustawy Pzp, udostępnia treść pytań wraz z wyjaśnieniami na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że odpowiedzi na zapytania do treści SWZ udzielone Wykonawcom i zamieszczone na stronie internetowej, które prowadzą do zmiany treści SWZ lub nadania zapisom SWZ nowego znaczenia, należy traktować jako modyfikację treści SWZ, o której mowa w art. 286 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

WÓJT