



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, 08.04.2024 r.

Nr sprawy: 054/2024/TR

Wszyscy uczestnicy postępowania

Odpowiedzi nr 1 na pytania dotyczące wyjaśnień treści SWZ

dot. postępowania prowadzonego w **trybie podstawowym**, na podstawie art. 275 pkt 1) ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 14 sierpnia 2023 r. poz. 1605) p.n.:

Wykonanie usług porządkowych polegających na utrzymaniu czystości w budynku siedziby Dyrekcji Zarządu Budynków Miejskich II Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy ul. Warszawskiej 35B w Gliwicach oraz w budynkach: Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 4 przy ul. Dziewanny 2, Rejonu Obsługi Mieszkańców nr 6 przy ul. Chorzowskiej 14 i Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 10 przy ul. Anny Jagiellonki 9 w Gliwicach

Zamawiający informuje, że w terminie określonym zgodnie z art. 135 ust. 2, Wykonawca zwrócił się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.

W związku z powyższym zamawiający udziela następujących wyjaśnień i odpowiedzi:

Pytanie nr 1

Zgodnie z art. 433 pkt 4 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający może ograniczyć zakres zamówienia pod warunkiem wskazania minimalnej wartości świadczenia stron.

Zamawiający we wzorze umowy dopuszcza możliwość ograniczenia zakresu zamówienia nie podając minimalnej wartości świadczenia stron, czym narusza przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.

Zamawiający dokonał opisu przedmiotu zamówienia w sposób niejednoznaczny i niewyczerpujący, za pomocą określeń nieprecyzyjnych i ogólnych tj. w sposób nieuwzględniający wszystkich wymagań i okoliczności mogących mieć wpływ na sporządzenie oferty oraz w sposób, który utrudnia uczciwą konkurencję. Działanie Zamawiającego prowadzi do sytuacji, w której będzie on miał możliwość dowolnego interpretowania i stosowania mechanizmu obniżenia (wpływającego na zmianę wynagrodzenia będącego istotną w rozumieniu art. 454 ust. 2 ustawy pzp zmianą postanowień zawartej umowy), co narusza zasadę swobody umów wyrażoną w art. 3531 kodeksu cywilnego. W konsekwencji powyższego Zamawiający pozbawia Wykonawców możliwości dokonania rzetelnej oceny ryzyka zmiany wysokości wynagrodzenia na skutek stosowania obniżenia, która powinna być dokonywana w oparciu o jednoznaczne i jednolicie interpretowane przez wszystkich Wykonawców kryteria. Prowadzi to z kolei do niemożliwości przyjęcia przez Wszystkich Wykonawców tych samych założeń przy budowie swoich ofert, a tym samym obliczenia ich ceny, która stanowi istotne kryterium oceny ofert w niniejszym

postępowaniu. Czynności Zamawiającego są sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa są w konsekwencji nieważne z mocy art. 58 § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 454 ustawy Pzp istotna zmiana umowy wymaga przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia. Zamawiający nie może jednostronnie modyfikować postanowień umowy. Wykonawca winien mieć gwarancję uzyskiwania zleceń w zakresie wynikającym z SWZ i umowy, gdyż Wykonawca kalkuluje ofertę w oparciu o konkretny opis przedmiotu zamówienia, nadto ponosi koszty gotowości do świadczenia usługi; jednostronna modyfikacja umowy przez Zamawiającego w skrajnych przypadkach może prowadzić do nieopłacalności całego przedsięwzięcia ze strony Wykonawcy; zatem wszelkie zmiany niniejszej umowy dotyczące zakresu przedmiotu świadczenia winny wymagać zgody obu stron oraz formy pisemnego aneksu.

Odpowiedź:

Zapisy SWZ dotyczące ewentualnego zmniejszenia zakresu przedmiotu zamówienia dotyczą jedynie zmiany sprzątaných powierzchni, nastąpi to w przypadku dokonania nowych pomiarów powierzchni wynikającej z przeprowadzonej inwentaryzacji lub przeprowadzenia remontów w siedzibach. W związku z powyższym - przy zachowaniu najwyższej należytej staranności - w momencie ogłoszenia postępowania nie ma możliwości określenia ilości procentowej zmniejszenia lub wyłączenia zakresu usług, a co za tym idzie nie można również wskazać minimalnej wartości świadczenia.

Pytanie nr 2

Zgodnie z art. 436 pkt 3 Pzp, Umowa zawiera postanowienia określające w szczególności: łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony.

W projekcie umowy, który przewiduje nakładanie kar umownych, brak jest wskazania limitu wysokości kar umownych, których może dochodzić Zamawiający.

Celem nowelizacji ustawy Prawo zamówień publicznych było wyeliminowanie zapisów prowadzących do stosowania kar rażąco wygórowanych. Zachwiana zostaje wtedy relacja pomiędzy wysokością wynagrodzenia za wykonanie zobowiązania a wysokością kary umownej w wykonaniu przedmiotu umowy, z jak i wtedy, gdy zachwiany zostaje stosunek wysokości zastrzeżonej kary umownej do wysokości doznawanej szkody. Kara umowna jest, bowiem surogatem odszkodowania, zastrzeżonym w określonej wysokości i nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela. W konsekwencji powyższego, konieczne jest określenie górnego pułapu kar, jakich zapłaty od wykonawcy może się domagać Zamawiający.

Wykonawca wnosi o dodanie do projektu umowy postanowienia o treści: „łączna wysokość należności, jakie Wykonawca będzie zobowiązany zapłacić Zamawiającemu z tytułu kar umownych, o których mowa w ust. § 11 projektu umowy nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto wskazanego w § 5 ust. 1 Umowy.

Naliczenie kar umownych nastąpi po uprzednim pisemnym zgłoszeniu Wykonawcy zastrzeżeń w ramach postępowania reklamacyjnego niezwłocznie od momentu stwierdzenia przypadków niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Brak niezwłocznego usunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych przypadków niewykonania lub nienależytego wykonania umowy winien być stwierdzony w formie protokołu reklamacyjnego przez komisję z udziałem przedstawicieli Zamawiającego. Niezwłocznie od momentu stwierdzenia zastrzeżeń, określony zostanie zakres naruszenia oraz wnioski pokontrolne. Po spełnieniu powyższego Zamawiającego uprawniony będzie do nałożenia kary umownej”.

Odpowiedź:

W projekcie umowy zostały przewidziane kary umowne w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy, które zostały szczegółowo określone w par. 11 i odnoszą się do opisanych zaniechanych lub nieprawidłowo wykonanych czynności w danym miesiącu. Zamawiający nie jest w stanie przewidzieć ile takich kar zostanie naliczonych w okresie trwania całej umowy. W związku z powyższym Zamawiający nie wyraża zgody na modyfikację wysokości kar umownych w zakresie łącznej wysokości należności.

Ponadto, Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian do dotyczących proponowanych przez Wykonawcę zapisów umownych dotyczących zgłaszania uchybień, postępowania reklamacyjnego i komisyjnych protokołów reklamacyjnych