



Sępólno Krajeńskie, dnia 14.06.2023 r.

GINA SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE

woj. kujawsko-pomorskie

Numer referencyjny sprawy: IRG.271.9.2023

**Wyjaśnienie treści
Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ)**

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1710 z późn. zm.)- zwana dalej „Ustawą Pzp” pn.: **„Budowa budynku Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego przy ulicy Młyńskiej w Sępólnie Krajeńskim”**.

Zamawiający, Gmina Sępólno Krajeńskie, ul. Tadeusza Kościuszki 11, 89-400 Sępólno Krajeńskie działając na podstawie art. 284 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1710 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą Pzp”, w odpowiedzi na wnioski Wykonawców o wyjaśnienie treści Specyfikacji Warunków Zamówienia, udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie 1

Działając w imieniu, w szczególności na podstawie art. 137 oraz art. 271 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych **zwracam się z prośbą i wnoszę o potwierdzenie**, że ekologiczna technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku będzie traktowana za równoważną w przypadku udowodnienia przez wykonawcę, że proponowane rozwiązanie w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia i że w takim wypadku oferta Wykonawcy (pod warunkiem oczywiście wykazania równoważności) nie będzie podlegała odrzuceniu.

Wniosek dotyczy nowoczesnej technologii opartej o konstrukcje z masywnego drewna wzdłużnie klejonego, izolowane materiałami ekologicznymi wraz z wykorzystaniem uodpornionych płyt włóknowo gipsowych.

Wszelkie niezbędne dokumenty mówiące o odporności ogniowej ścian i stropów przebadane są w Instytucie Techniki Budowlanej w Warszawie lub innej jednostki akredytowanej przez Polskie Centrum Akredytacji. Wykonawca dysponuje zatem dokumentami potwierdzającymi, że oferowane rozwiązanie jest równoważne pod względem



odporności ogniowej w zakresie Rei30 oraz Rei30. Proponowana technologia gwarantuje także zachowanie innych parametrów równoważności gwarantujących możliwość wykonania przedmiotowego budynku w opisywanej technologii takich jak odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 100 ust.4 PZP:

Opisując przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3, zamawiający jest obowiązany wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważne".

Przepis art. 100 ust.5 PZP przewiduje zaś, że:

W przypadku gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3, **zamawiający nie może odrzucić oferty tylko dlatego, że oferowane roboty budowlane, dostawy lub usługi nie są zgodne z normami, ocenami technicznymi, specyfikacjami technicznymi i systemami referencji technicznych, do których opis przedmiotu zamówienia się odnosi, pod warunkiem że wykonawca udowodni w ofercie**, w szczególności za pomocą przedmiotowych środków dowodowych, o których mowa w art. 104-107, **że proponowane rozwiązania w równoważnym stopniu spełniają wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia.**

Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej jako rozwiązania równoważnego w żaden sposób nie wpłynie na przebieg postępowania oraz treść dokumentów w ramach przedmiotu postępowania.

Ważnym podkreśleniem jest fakt, że opisywane w niniejszym piśmie rozwiązanie równoważne dotyczyć będzie jedynie:

- ścian zewnętrznych i wewnętrznych, gdzie zamiennie wykonane zostaną elementy oparte o konstrukcję drewnianą wzdłużnie klejoną wraz z obudową płytą gipsowo włóknową typu DF dla zachowania odporności ogniowej Rei60
- konstrukcję stropu/dachu płaskiego, gdzie zamiennie wykonane zostaną elementy oparte o konstrukcję drewnianą wzdłużnie klejoną wraz z obudową płytą gipsowo włóknową typu DF dla zachowania odporności ogniowej Rei60/Rei30

Charakterystyczne parametry obiektu tj.: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji obiektu nie ulegną zmianie. Również instalacje, materiały wykończeniowe pozostają zgodne z tymi opisanymi w pfu z ew. niewielką korektą. Opisywana technologia równoważna nie dotyczy także pozostałych elementów technologicznych jak choćby stolarka otworowa, instalacje czy materiały wykończeniowe.



Poza **atutem jakim jest czas realizacji inwestycji**, technologia drewniana prefabrykowana nie zaniża parametrów nośnych, wytrzymałościowych, konstrukcyjnych, cieplnych, użytkowych oraz wizualnych. Co więcej szereg z nich zostanie spełnionych w większym stopniu, bardziej korzystnym, a dodatkowo budynki wykonane w tej technologii charakteryzują się **o 60% mniejszymi kosztami utrzymania (są to obiekty niskoenergetyczne)** – szczególnie przy uwzględnieniu kosztów w całym cyklu życia budynku, a nie tylko przez pryzmat ceny nabycia. Niewątpliwie ze względu na wykorzystanie ekologicznych materiałów i na dyfuzyjnie otwarty charakter obiektu (oddycha) mikroklimat wewnątrz obiektu jest znacznie przyjaźniejszy od tego jaki występuje w obiektach żelbetowych. Potwierdzają to obecni użytkownicy obiektów wykonanych w naszej technologii. Proponowana technologia w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia, a nawet daje Zamawiającemu dodatkowe korzyści.

Proponowana przez nas technologia charakteryzuje się n/w cechami:

- **konstrukcja drewniana** tak zwana „masywna konstrukcja niemiecka” wykonana z drewna klejonego KVH o najmniejszym przekroju elementów konstrukcyjnych 200x60mm.
- **materiały izolacyjne** użyte w naszej technologii to materiały ekologiczne, wykonane z włókien drzewnych
- **plyty poszywające ściany zewnętrzne jak i wewnętrzne** – wnioskowana technologia zakłada wzmacniane płyty gipsowo włóknowe.

Możliwość dopuszczenia rozwiązania równoważnego w zakresie technologii, o którym mowa powyżej, jest dopuszczalna na gruncie PZP. W doktrynie prawa zamówień publicznych stanowczo wskazuje się, że należy pamiętać, że rozwiązanie równoważne nie jest rozwiązaniem tożsamym z opisanym w przedmiocie zamówienia: "W pierwszej kolejności, Izba podtrzymuje i uznaje za własne, pojęcie równoważności przedstawione przez odwołującego". Istotnie: "(...) **oferta równoważna to taka, która przedstawia produkt, który nie jest identyczny, tożsamy z produktem referencyjnym, ale posiada pewne, istotne dla zamawiającego, zbliżone do produktu referencyjnego cechy i parametry**. Pojęcie równoważności bowiem nie może oznaczać tożsamości produktów, ponieważ przeczyłoby to istocie oferowania produktów równoważnych i czyniłoby możliwość oferowania produktów równoważnych pozorną i w praktyce niemożliwą do spełnienia. Zaś rozwiązanie równoważne nie może oznaczać, że inne zaproponowane w ramach tej równoważności urządzenie ma spełniać wszystkie parametry konkretnego urządzenia, określonego producenta, przyjętego przez projektanta, gdyż naruszałoby to zasadę równego traktowania wykonawców i uczciwej konkurencji. (...)" (za wyr. z 19.3.2010 r., KIO 189/10, <https://orzeczenia.uzp.gov.pl>). W sytuacji odmiennej technologii jest niemożliwym zachowanie wszystkich parametrów technicznych i jakościowych na zasadzie



zero-jedynkowej względem technologii referencyjnej, preferowanej przez zamawiającego, gdyż ze swej istoty technologie są odmienne, z uwagi na zastosowanie odmiennych rozwiązań technologicznych. Powyższe ma miejsce w przedmiotowym stanie faktycznym, zaferowana technologia przez odwołującego, a ściślej instalacja o określonej technologii, wykorzystuje bowiem te same procesy i mechanizmy, co instalacja w technologii referencyjnej, choć niewątpliwie rozwiązania technologiczne są ze swej istoty różne (wyr. KIO z 9.7.2013 r., KIO 1458/13, Legalis). Również wyr. KIO z 8.7.2013 r., KIO 1483/13, Legalis: "Wyrób równoważny nie musi się charakteryzować w pełni identycznymi cechami i parametrami jak produkt opisany wprost w SWZ.

Nie powinien jednak mieć pogorszonych właściwości, a przede wszystkim, jeżeli stanowi element wyposażenia, czy część zamienną maszyn górniczych, jakimi są przenośniki zgrzeblowe, stosowane w podziemnych wyrobiskach górniczych, winien gwarantować możliwość bezpiecznego i kompatybilnego zastosowania do tego celu we wskazanych typach przenośników, dla jakich zostały owe rynny i elementy zapotrzebowane. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, zobowiązany będzie każdorazowo przed przystąpieniem do realizacji zamówienia, do konsultacji szczegółów technicznych wykonania przedmiotu dostawy z zakładem górniczym podanym w zleceniu zamawiającego".

Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku jest atrakcyjną alternatywą do konstrukcji opisanej projektem budowlanym oraz spowoduje jednocześnie rozszerzenie kręgu potencjalnych wykonawców. Zwiększy to konkurencyjność prowadzonego postępowania, co spowoduje lepszą realizacją celów stawianych przed podmiotami publicznymi w ustawie prawo zamówień publicznych.

Reasumując, prosimy o potwierdzenie, że:

- technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku będzie uznana za równoważną w przypadku udowodnienia przez wykonawcę, że proponowane rozwiązanie w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia,
- oferta Wykonawcy obejmująca w/w technologię nie będzie podlegała odrzuceniu (pod warunkiem wykazania równoważności),
- parametry równoważności dla w/w rozwiązania to: odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej.

Odpowiedź 1

Zgodnie z PFU Zamawiający wymaga wykonania obiektu w technologii murowanej ze stropami z płyty prefabrykowanej-żelbetowej lub płyty prefabrykowanej. PFU został sporządzony z uwzględnieniem przeznaczenia budynku. W Centrum Opiekuńczo Mieszkalnym będą przebywać osoby niepełnosprawne, również takie, które wymagają



całodobowej opieki. W związku z powyższym w budynku będą zamontowane sprzęty niezbędne do codziennego funkcjonowania np. podnośniki sufitowe do transportu osób niepełnosprawnych czy sprzęt rehabilitacyjny zawieszany na sufitach i ścianach.

Technologia murowana zapewni odpowiednią nośność do przewidywanego obciążenia. Ponadto Zamawiający uzyskał opinię geotechniczną warunków posadowienia obiektu na podstawie których został sporządzony PFU.

W przypadku zastosowania technologii drewnianej wykonania budynku Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego powstałby budynek jednakże o zupełnie innych parametrach niż w PFU. Drewno ma zupełnie inne właściwości niż pustak i beton. O ile inny rodzaj pustaka zaproponowany przez wykonawcę, mógłby zostać uznany za równoważny to proponowane rozwiązanie w technologii drewnianej nie jest zgodne z PFU.

Zamawiający będzie oceniał równoważność biorąc pod uwagę wszystkie parametry podane w opisie przedmiotu zamówienia dopiero po złożeniu ofert a nie przed.

Pytanie 2

..... wnosi o modyfikację SWZ, poprzez wskazanie, iż o udzielenie przedmiotowego zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej w zakresie doświadczenia zawodowego: ..."Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, 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 3 000 000,00 zł brutto (słownie: trzy miliony złotych 00/100 brutto) każda"...

..... wskazuje, iż zgodnie z art. 112 ust. 1 p.z.p., Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz umożliwiając 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 niezbędną do realizacji udzielanego zamówienia"...

W ocenie charakterystyka przedmiotu zamówienia wskazuje, iż postulowany warunek udziału w postępowaniu daje rękojmię należytego wykonania zamówienia, tym samym Zamawiający swoje wymogi winien wyznaczyć na wskazanym powyżej poziomie.

Odpowiedź 2

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ w tym zakresie.

Pytanie 3

..... zwraca uwagę, iż art. 436 p.z.p. wymienia pewne, obligatoryjne elementy umowy. Są to zapisy umowne, które muszą znaleźć się w każdej umowie o zamówienie publiczne i z których Zamawiający nie może zrezygnować. Wśród nich jest postanowienie o łącznej, maksymalnej wysokości kar umownych. W załączniku nr 6 do SWZ (wzór umowy) nie wskazano łącznej maksymalnej wysokości kar umownych.

..... wnosi o stosowne uzupełnienie SWZ, wskazując jednocześnie, że określając górny limit kar umownych, Zamawiający powinien wziąć pod uwagę zakres i rodzaj naruszenia obowiązków umowy, wielkość i specyfikę przedmiotu zamówienia oraz zasadę proporcjonalności i uczciwej konkurencji. Ustalając górny limit kar umownych, Zamawiający powinien mieć na uwadze, że wysokość kary umownej nie powinna prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia czy naruszenia zasady proporcjonalności, określonej w art. 16 pkt 3 p.z.p. Kara umowna, jako surogat odszkodowania, powinna zmierzać do naprawienia szkody wyrządzonej Zamawiającemu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania świadczenia niepieniężnego, natomiast nie powinna stanowić dla niego źródła dodatkowego zysku. Ponadto, ustalając maksymalną wysokość kar umownych, Zamawiający powinien pamiętać, że określanie restrykcyjnych lub nieproporcjonalnych do wysokości wynagrodzenia wykonawcy kar umownych może powodować, że w postępowaniu złożona zostanie mała liczba ofert lub wykonawcy uwzględnią w cenie ofertowej wysokość kar



umownych, co powoduje albo wzrost ceny, albo nieuzasadnioną rozbieżność między cenami w sytuacji, gdy wykonawcy będą odmiennie wyceniać samo ryzyko i jego podstawy (Urząd Zamówień Publicznych, Prawo zamówień publicznych. Komentarz pod red. H. Nowaka i M. Winiarza, Warszawa 2021, s. 1155).

Odpowiedź 3

Zamawiający informuje, że łączna maksymalna wysokość kar umownych jest określona w §14 ust. 3 Załącznika nr 6 do SWZ - Projektowane postanowienia umowy.

Pytanie 4

Proszę o potwierdzenie, że do obowiązków wykonawcy nie należą obowiązki wynikające z art. 56, 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

Odpowiedź 4

Zgodnie z SWZ za termin wykonania przedmiotu umowy przyjmuje się dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie. W związku z powyższym obowiązki wynikające z art. 56 i 57 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) leżą po stronie Wykonawcy.

Pytanie 5

..... wskazuje, że odbiór robót jest obowiązkiem Zamawiającego, a postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne jako sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) - dalej k.c. (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 wężiej, 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). Zgodnie 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 orzecznictwem, 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, wnosi o modyfikację §12 wzoru umowy, albowiem postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne - zapis §12 ust. 5, ust. 6, ust. 7 wzoru umowy stanowi klauzulę abuzywną.

Odpowiedź 5

W § 12 ust. 5-7 Projektowanych postanowień umowy, nie ma zapisów dotyczących bezusterkowego protokołu odbioru.

Pytanie 6

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 jakkolwiek osoba trzecia wystąpiła przeciwko wykonawcy z roszczeniami związanymi z wykorzystaniem dokumentacji przekazanej mu przez zamawiającego dla celów realizacji zamówienia publicznego pn. " Budowa Centrum Opiekuńczo - Mieszkalnego przy ulicy Młyńskiej w Sępólnie Krajeńskim", 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 6

PFU zgodnie z zawartymi w nim informacjami jest opracowaniem własnym Zamawiającego.



Pytanie 7

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, L. 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 pkt 2.2.1. programu funkcjonalno użytkowego - dalej PFU, gdzie w ogólnych wymaganiach w stosunku do wykonawcy wskazano: "dokonać wizji lokalnej na terenie przedmiotowych działek wymienionych do realizacji zadania oraz na terenach sąsiadujących". 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.

.....wnosi o uzupełnienie treści umowy 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 7

W PFU jest zapis mówiący o tym, iż wizja lokalna jest fakultatywna: „*dokonać wizji lokalnej na terenie przedmiotowych działek wymienionych do realizacji zadania oraz terenach sąsiadujących (wymóg fakultatywny)*”

Pytanie 8

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 8

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ – wizja lokalna jest fakultatywna.



Pytanie 9

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 § s 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.

.....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 9

Zamawiający nie wyraża zgody.

Pytanie 10

Proszę o określenie jednoznacznych wymagań dotyczących zagospodarowania wód opadowych.

Odpowiedź 10

Zamawiający wskazał, że wody opadowe z dachu budynku należy odprowadzić systemem rynien i rur spustowych na teren działki lub do zbiornika. Wykonawca powinien zastosować rozwiązanie z uwzględnieniem warunków gruntowych.

Pytanie 11

..... wnosi o uzupełnienie Programu Funkcjonalno-Użytkowego - dalej 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;
- 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;
- 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; pomiary 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 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 DAB-I.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.

Niedopuszczalne są w oceniem.in. zapisy pkt 2.2.6. PFU o treści:..."W szczególności do obowiązków Wykonawcy będzie należało ponadto:

- uzyskanie (i przekazanie Zamawiającemu) warunków prowadzenia robót w pasach zieleni i w pobliżu drzew (jeśli jest wymagane) oraz jeśli zaistnieje konieczność - decyzji zezwalającej na wycinkę lub przesadzenie drzew.
- uzyskanie warunków odtworzenia nawierzchni jezdni i chodników w drogach gminnych,
- uzyskanie zgód właścicieli nieruchomości na prowadzenie robót budowlanych oraz ustalenie z Zamawiającym warunków służebności lub odszkodowania,"...

..... wnosi o uzupełnienie PFU i doprowadzenie jego treści do zgodności z obowiązującymi przepisami.



Odpowiedź 11

Zamawiający przedkłada inwentaryzację zieleni stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszych odpowiedzi. Ponadto na etapie PFU nie można jednoznacznie stwierdzić, które drzewa podlegają wycince.

Zamawiający przedkłada warunki odtworzenia nawierzchni stanowiące załącznik nr 2 do niniejszych odpowiedzi.

Zamawiający przewiduje, że realizacja inwestycji będzie odbywać się na działkach gminnych.

Pytanie 12

Proszę o jednoznaczne wskazanie, czy obiekt ma zostać podłączony do sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi dnia 08.05.2023 r. przez Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Sępólnie Krajeńskim, czy też do sieci gazowej zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia wydanym dnia 24.05.2023 r. przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. W pkt 2.2.11. w części 3 dotyczącej instalacji gazu wskazano ..."W przypadku jeżeli zostanie wybudowana sieć ciepłownicza Wykonawca winien zaprojektować przyłączy gazu jedynie na potrzeby kuchni. Jeżeli gestor sieci nie wybuduje sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami ZGK Sp. z o.o. w Sępólnie Krajeńskim stanowiącymi załącznik do PFU, należy zaprojektować przyłączy gazu z przeznaczeniem na ogrzewanie obiektu i na potrzeby kuchni."... W części 6 wskazano ..."Należy zaprojektować kotłownię, w której zlokalizowany będzie kocioł na gaz ziemny lub węzeł cieplny"... W ocenie tak określone wymagania są niezgodnie z rozporządzeniem 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 12

Zamawiający wymaga aby w pierwszej kolejności pod uwagę brany był węzeł cieplny, który zostanie wykonany, zgodnie z zapewnieniem ZGK w Sępólnie Krajeńskim do 30 września 2024 roku.

Pytanie 13

Proszę o udostępnienie warunków przyłączenia obiektu do sieci wodociągowej z uwzględnieniem wody do celów p.poż. lub określenie sposobu, w jaki instalacja wodociągowa do celów p.poż. ma zostać zaprojektowana i zrealizowana.



Odpowiedź 13

Warunki przyłączenia obiektu do sieci wodociągowej z uwzględnieniem wody do celów p. poź. zostały określone w dokumencie „Warunki ZGK” znajdujący się w załączniku nr 9 do SWZ.

Pytanie 14

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

..... zwraca uwagę, iż 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. X.XV 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. X.XV 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 14

Zagospodarowanie terenu zostało opisane w pkt 2.2.8 PFU od strony 33. Ponadto w załączniku nr 9 do SWZ znajduje się Plan zagospodarowania terenu.



Pytanie 15

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 15

W okresie gwarancji i rękojmi koszty serwisowania leżą po stronie Wykonawcy. Zamawiający może ponosić koszty eksploatacyjne, które nie będą wynikały z nieprawidłowej instalacji maszyn i urządzeń przez Wykonawcę.

Pytanie 16

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 16

PFU jest ogólnym opisem zamierzenia inwestycyjnego Zamawiającego, który stanowi wytyczne do projektowania. Wykonawca zobowiązany jest wykonać dokumentację projektową zgodnie z wiedzą i sztuką budowlaną. Jeżeli w PFU nie ujęto istotnych elementów przeznaczonych do realizacji zamierzenia inwestycyjnego Wykonawca winien je ująć w dokumentacji i wykonać na etapie prac.

Pytanie 17

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 17

PFU jest ogólnym opisem zamierzenia inwestycyjnego. Wykonawca ma za zadanie zaprojektować i wykonać przedmiot zamówienia zgodnie z wiedzą i sztuką budowlaną.

Pytanie 18

..... wnosi 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 18

Zmiana materiałowa nie stanowi roboty zamiennej. Zamawiający przypomina, że w dokumentacji projektowej zabrania się opisywania materiałów i urządzeń za pomocą znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i Wykonawca nie może opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”.

Pytanie 19

Proszę o wyjaśnienie charakteru przedmiaru robót.

..... zwraca uwagę na fakt, iż przekazanie błędnego przedmiaru jest niełojalnym działaniem Zamawiającego, a wykrycie przez wykonawcę na etapie składania ofert wszystkich ewentualnych błędów dokumentacji projektowej jest zwyczajnie niemożliwie - patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 listopada 2021 r. sygn. V ACa 473/21.

Odpowiedź 19

Zgodnie ze SWZ „*Przedmiar robót nie stanowi opisu przedmiotu zamówienia ma wyłącznie charakter informacyjny i pomocniczy do przygotowania oferty i określa orientacyjny zakres prac w sposób ogólny. Zadanie wykonane będzie w systemie zaprojektuj i wybuduj w związku z czym przedmiar opiera się tylko na założeniach Programu Funkcjonalno-Użytkowego, a nie na kompletnej dokumentacji projektowej*”.

Pytanie 20

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 20

Zamawiający udostępnił dokumenty ,które są w jego posiadaniu. W trakcie realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszystkich dokumentów niezbędnych do realizacji zadania.



Pytanie 21

Po analizie badań geologicznych i stwierdzenia słabonośnych gruntów czy zamawiający może powtórzyć badania geologiczne na głębszej głębokości aby dokładnie przeanalizować posadowienie budynku (np 10m)

Odpowiedź 21

Zamawiający powtórzył badania geologiczne na głębokości 10m. Wynik w załączeniu.
(Załącznik nr 3)

Pytanie 22

Ze względu na posadowienie budynku w dolinie aby odprowadzić nieczystości płynne należy wykonać przepompownię. Czy zamawiający dopuszcza wykonanie tzw. przydomowej oczyszczalni ścieków?

Odpowiedź 22

Zgodnie z PFU należy zaprojektować i wykonać tłocznnię ścieków.

Pytanie 23

Czy zamawiający na czas prowadzenia robót wykonania przyłączy dopuszcza wyłączenia z użytkowania parking na działce 2/3?

Odpowiedź 23

Zamawiający dopuszcza wyłączenia z użytkowania parking przy Centrum Małego Dziecka i Rodziny na czas wykonania przyłączy.

Pytanie 24

Czy zamawiający może określić w jakim terminie zostanie wykonana nowo projektowana sieć ciepłownicza?

Odpowiedź 24

Sieć ciepłownicza, zgodnie z zapewnieniem ZGK w Sępólnie Krajeńskim zostanie wykonana do 30 września 2024 r.

Pytanie 25

Czy zamawiający dopuszcza zmianę ogrzewania na gazowe?

Odpowiedź 25

Zamawiający wymaga aby w pierwszej kolejności pod uwagę brany był węzeł ciepłny

Pytanie 26

Czy zamawiający dopuszcza zmianę ogrzewania na pompę ciepła?



Odpowiedź 26

Zamawiający nie dopuszcza zmiany ogrzewania na pompę ciepła.

Pytanie 27

Czy zamawiający posiada warunki przyłączenia sieci energetycznej?

Odpowiedź 27

Zamawiający posiada warunki przyłączenia do sieci energetycznej i załącza je do niniejszych odpowiedzi jako załącznik nr 4.

Pytanie 28

Czy zamawiający dopuszcza wykonanie okien i drzwi z materiału PVC?

Odpowiedź 28

Zamawiający dopuszcza wykonanie okien i drzwi z materiału PVC w kolorze- nie dopuszcza się koloru białego. (kolor do ustalenia z Zamawiającym)

Pytanie 29

Proszę o doprecyzowanie do czego będzie przeznaczone pomieszczenie o nazwie kuchnia.

Odpowiedź 29

Do przygotowania posiłków na półproduktach, do podgrzania posiłków i ich wydawania.

Pytanie 30

W jakiej formie będą posiłki wydawane w przedmiotowym zadaniu?

Odpowiedź 30

Półprodukty będą przygotowywane poza Centrum Opiekuńczo Mieszkalnym. Na miejscu będą przygotowywane posiłki na półproduktach, będą podgrzewane i wydawane na stołówce.

Pytanie 31

Proszę o potwierdzenie że wyposażenie wszystkich pomieszczeń nie jest objęte zamówieniem wymienionym w PFU pkt 2.2.6

Odpowiedź 31

Zamawiający potwierdza, że wyposażenie pomieszczeń wymienione na stronach 27-33 PFU nie jest objęte przedmiotem zamówienia.

Pytanie 32

Czy zamawiający dopuszcza zmianę pokrycia nawierzchni na tarasie z gresu na kostkę betonową?



Odpowiedź 32

Zamawiający wyraża zgodę.

Pytanie 33

Czy zamawiający wymaga wykonania centrali p.poż wraz z czujnikami dymu?

Odpowiedź 33

Tak, Zamawiający wymaga wykonania centrali p.poż wraz z czujnikami dymu.

Pytanie 34

Czy zamawiający dopuszcza wykonanie innego pochylenia dachu niż jest zaproponowany w PFU?

Odpowiedź 34

Pytanie nie jest precyzyjne więc nie można udzielić odpowiedzi.

Pytanie 35

Czy zamawiający dopuszcza wykonanie dachu z innych materiałów niż są wymienione w pkt. 2.2.10 PFU?

Odpowiedź 35

Wykonawca nie doprecyzował na jakie materiały chce zamienić wykonanie dachu w związku z czym Zamawiający nie może się do tego ustosunkować.

Pytanie 36

Czy zamawiający przewiduje wycinkę drzew?

Odpowiedź 36

Zamawiający dopuszcza wycinkę drzew, które będą kolidować z zamierzeniem inwestycyjnym. Należy ograniczyć wycinkę tylko do minimum aby pozostawić większość drzewostanu. W trakcie realizacji prac zabezpieczyć drzewa przed uszkodzeniem.

Pytanie 37

Czy zamawiający dopuszcza osoby projektant lub kierownik aby posiadały uprawnienia w stopniu ograniczonym jeśli prawo budowlane dopuszcza przy takich obiektach?

Odpowiedź 37

Zamawiający nie dopuszcza zmian w przedmiotowym zakresie.

Zgodnie z prawem budowlanym uprawnienia budowlane w stopniu ograniczonym dotyczą obiektów o kubaturze poniżej 1 000m³. Z założeń PFU wynika, że budynek Centrum Opiekuńczo Mieszkalne będzie o kubaturze ponad 1000m³.



Pytanie 38

Czy zamawiający może dołączyć wzór umowy który będzie obowiązywał na przedmiotowym zadaniu?

Odpowiedź 38

Projektowane postanowienia umowy stanowią załącznik nr 6 do SWZ.

Pytanie 39

Załącznik nr 6 do SWZ (wzór umowy) w stanowi:

...”Niedopuszczalna jest, pod rygorem nieważności, zmiana istotnych postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia zmian wynika z następujących okoliczności:

15) zgodnie z art. 439 Ustawy Pzp, w przypadku wystąpienia w czasie obowiązywania umowy zmian cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, Strony mają prawo wystąpić z wnioskiem o zmianę wysokości wynagrodzenia (waloryzacja).

a) Wniosek można złożyć najwcześniej po 6 miesiącach od dnia zawarcia umowy tj. od dnia, a jeżeli umowa została zawarta po upływie 180 dni od dnia upływu terminu składania ofert, początkowym terminem ustalenia zmiany wynagrodzenia jest dzień otwarcia ofert.

b) Waloryzacja będzie obejmowała wyłącznie pozostałe do zapłaty wynagrodzenie umowne, tj. części wynagrodzenia umownego pozostałego do zapłaty według stanu na dzień złożenia danego wniosku o waloryz§14 ust. 2 pkt 15 ację.

c) Zmiana wysokości wynagrodzenia może mieć miejsce w sytuacji gdy suma wzrostu wskaźnika GUS od momentu otwarcia ofert do momentu złożenia wniosku o indeksację przekroczy poziom 10%. Przez wskaźnik GUS należy rozumieć wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej dla budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej publikowany przez Prezesa GUS- W przypadku likwidacji Wskaźnika, zastosowanie znajdą inne, najbardziej zbliżone, wskaźniki publikowane przez Prezesa GUS uzgodnione wspólnie przez Strony, a w przypadku brak dojścia do porozumienia między Stronami co do wyboru wskaźnika przed upływem 1 miesiąca od daty likwidacji Wskaźnika, o wyborze odpowiedniego wskaźnika zdecyduje samodzielnie Zamawiający. W przypadku braku aktualnych wskaźników (publikacja wskaźników w biuletynach GUS odbywa się z opóźnieniem) waloryzacja z bieżącego okresu rozliczeniowego zostanie wyliczona, gdy Prezes GUS ogłosi wskaźniki dla danego miesiąca objętego płatnością częściową.

d) Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania przedstawienia przez Wykonawcę dowodów potwierdzających zasadność złożenia takiego wniosku, w tym dowodów potwierdzających, że koszty Wykonawcy związane z realizacją przedmiotu umowy będą wyższe co najmniej o tyle, ile wynosi wskaźnik.



e) Jeżeli Strona wykaże realny wpływ nowego wskaźnika na koszt wykonania przedmiotu umowy wówczas zmiana wynagrodzenia może nastąpić w stopniu nie przekraczającym wartości aktualnego wskaźnika. Zmiana wynagrodzenia umownego odnosi się wyłącznie do części zamówienia odpowiadającej zakresowi, jaki pozostał do wykonania w ramach przedmiotu umowy (tj. Wykonawca nie przystąpił do realizacji danego zakresu przedmiotu umowy).

f) Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza się w efekcie zastosowania niniejszego punktu to 10% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §3 ust. 1u.

g) Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z niniejszym punktem, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym powyższym zmianom dotyczącym zobowiązania Podwykonawcy, jeżeli przedmiotem umowy zawartej pomiędzy Podwykonawcą i Wykonawcą są roboty budowlane lub usługi, a okres obowiązywania tej umowy przekracza 6 miesięcy.

h) Przez zmianę ceny materiałów lub kosztu rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów jak ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie.

i) Zmiana wynagrodzenia należnego Wykonawcy może ulec zarówno zwiększeniu jak i zmniejszeniu.

Analizując problematykę waloryzacji umowy o zamówienie publiczne zauważyć trzeba, że p.z.p. nie precyzuje treści tego rodzaju klauzuli, a jedynie opisuje metodologię jej skonstruowania przez zamawiającego.

„Na podstawie art. 439 p.z.p. możliwe jest powołanie do życia bardzo zróżnicowanych mechanizmów waloryzacyjnych, dostosowanych tym samym do potrzeb realizacji danego zamówienia w określonych unikalnych warunkach otoczenia gospodarczego, w którym będzie realizowane.” (zob.: J. Jerzykowski [w:] W. Dzierżanowski, Ł. Jaźwiński, M. Kittel, M. Stachowiak, J. Jerzykowski, Prawo zamówień publicznych. Komentarz, Warszawa 2021, art. 439.). Podkreślić również trzeba, że intencją ustawodawcy było nałożenie na Zamawiających obowiązku wprowadzania do długoterminowych umów (dłuższych niż 12 miesięcy) mechanizmów umownych, które uwzględniałyby wpływ czynników zewnętrznych (zmiana cen materiałów lub kosztów), na rentowność realizowanego zamówienia. W p.z.p. nie znajdziemy uniwersalnych klauzul waloryzacyjnych, które byłyby właściwe w każdym przypadku. Ustawodawca wskazał natomiast pewne obligatoryjne elementy, które każda klauzula winna zawierać (art. 439 ust. 2 p.z.p.).

Urząd Zamówień Publicznych w opracowaniu pt.:

https://www.uzp.gov.pl/__data/assets/pdf_file/0014/52151/KLAUZULAWALORYZACYJNA-W-USTAWIE-PRAWO-ZAMOWIEN-PUBLICZNYCH.pdf wskazał na następujące elementy:



A. Poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów (art. 439 ust. 2 pkt 1 p.z.p.) uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia. Poziom takiej zmiany może zostać określony procentowo, jak również kwotowo.

B. Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia (art. 439 ust. 2 pkt 1 p.z.p.). Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia winien zostać określony poprzez wskazanie danego punktu w czasie, który posłuży do oceny zaistnienia zmiany uprawniającej do modyfikacji wynagrodzenia, jak również do ustalenia, czy poziom tej zmiany przekracza wartość wskazaną w umowie.

C. Sposób ustalania zmiany wynagrodzenia (art. 439 ust. 2 pkt 2 p.z.p.). Przepis wskazuje dwa sposoby:

- pierwszym jest użycie odesłania do wskaźnika zmiany ceny materiałów lub kosztów, w szczególności wskaźnika ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS, zaś
- drugim - wskazanie innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, w przypadku których zmiana ceny uprawnia strony do żądania zmiany wynagrodzenia.

D. Sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia (art. 439 ust. 2 pkt 3 p.z.p.). Dla zastosowania klauzuli waloryzacyjnej nie jest wystarczające zaistnienie zmiany cen materiałów lub kosztów. Niezbędne jest także ustalenie wpływu takiej zmiany użytych do realizacji zamówienia materiałów lub kosztów na ustalone w umowie wynagrodzenie za jego wykonanie. Brak będzie podstaw do zmiany wynagrodzenia wyłącznie z uwagi na zmianę cen materiałów lub kosztów, nawet jeśli osiągnie ona założony w umowie pułap, jeśli strona żądająca takiej zmiany nie wykaże, że zmiana cen materiałów lub kosztów wpłynęła na koszt wykonania zamówienia. Metoda ustalania wpływu takiej zmiany na koszt wykonania zamówienia winna zostać określona w sposób optymalnie obiektywny. E. Okresy, w których może następować zmiana wynagrodzenia wykonawcy (art. 439 ust. 2 pkt 3 p.z.p.). Zamawiający zobowiązany jest określić, z jaką częstotliwością z żądaniem zmiany wynagrodzenia będzie można wystąpić.

F. Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia (art. 439 ust. 2 pkt 4 p.z.p.).

W świetle powyższych wytycznych, przyjąć trzeba, iż zasady waloryzacji nie zostały opisane przez Zamawiającego w sposób wyczerpujący. Autor niniejszego zapytania ma uzasadnione wątpliwości, co do możliwości realnego zastosowania klauzuli waloryzacyjnej. Klauzula w zakresie wskazanym w §14 ust. 2 pkt 15 wzoru umowy, nie została sporządzona w sposób pełni odpowiadający wymogom określonym w p.z.p. Zamawiający nie wskazał bowiem, z jaką częstotliwością z żądaniem zmiany wynagrodzenia będzie można wystąpić, ale przede wszystkim nie określił precyzyjnie sposobu ustalenia zmiany wynagrodzenia. Określając poziom zmiany cen uprawniający do wystąpienia z wnioskiem o waloryzację, Zamawiający odwołał się do wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej dla budowy obiektów



inżynierii lądowej i wodnej publikowany przez Prezesa GUS. Zamawiający nie podał wprost, na podstawie czego będzie ustalana zmiana wysokości wynagrodzenia. Niejasno wskazano w §14 ust. 2 pkt 15 lit. e wzoru umowy, że ...”zmiana wynagrodzenia może nastąpić w stopniu nie przekraczającym wartości aktualnego wskaźnika”... Domyślać się jedynie można, że chodzi o ten sam wskaźnik. Zasady przeprowadzania waloryzacji nie mogą jednak pozostawać w strefie domysłów stron, gdyż jest to najistotniejszy element całej waloryzacji. Część postanowień zawartych w §14 ust. 2 pkt 15 lit. e wzoru umowy jest niespójna z postanowieniami ujętymi w §14 ust. 2 pkt 15 lit. b wzoru umowy. W §14 ust. 2 pkt 15 lit. b wzoru umowy przewidziano, że...”Waloryzacja będzie obejmowała wyłącznie pozostałe do zapłaty wynagrodzenie umowne, tj. części wynagrodzenia umownego pozostałego do zapłaty według stanu na dzień złożenia danego wniosku o waloryzację”..., zaś §14 ust. 2 pkt 15 lit. e wzoru umowy stanowi, że ...”Zmiana wynagrodzenia umownego odnosi się wyłącznie do części zamówienia odpowiadającej zakresowi, jaki pozostał do wykonania w ramach przedmiotu umowy (tj. Wykonawca nie przystąpił do realizacji danego zakresu przedmiotu umowy).”...Przecież pozostałe do zapłaty wynagrodzenie nie musi pokrywać się z wynagrodzeniem odnoszącym się (należnym) za zakres zamówienia jaki pozostał do realizacji. Mając powyższe na względzie klauzula waloryzacyjna nie została sporządzona w sposób w pełni odpowiadający wymogom określonym w p.z.p. Innymi słowy pomimo teoretycznego opisanie zasad waloryzacji, mamy do czynienia z waloryzacją pozorną. W przypadku pozorności klauzuli waloryzacyjnej może dojść do zmiany wysokości wynagrodzenia wbrew woli Zamawiającego. Powyższe możliwe jest np. w drodze powództwa opartego o treść art. 3571 k.c. (rebus sic stantibus). Przepis ten stanowi, że jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy.

Wnoszę o wprowadzenie precyzyjnych zapisów waloryzacyjnych, mających na celu uwzględnienie realnego wpływu czynników zewnętrznych na rentowność zamówienia.

Odpowiedź 39

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ.

Pytanie 40

Programu Funkcjonalno-Użytkowego – dalej PFU w pkt 2.2.7. określa następujące wymagania dotyczące sprawowania nadzoru autorskiego:



...”Wykonawca musi przyjąć, że został zobowiązany przez Zamawiającego do sprawowania nadzoru autorskiego dla tych zadań, dla których wykonywał prace projektowe. Czynności nadzoru autorskiego muszą być wykonywane przez autora projektu.

W zakresie nadzoru autorskiego objętego niniejszym zamówieniem należy:

a) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

b) pełniący nadzór autorski w czasie realizacji robót budowlano - montażowych jest zobowiązany do pobytów na terenie budowy w miarę potrzeb na wezwanie Zamawiającego lub inspektora nadzoru.

c) dokonywanie korekt Dokumentacji projektowej, jeżeli okaże się, że nie spełnia wymagań zawartych w niniejszym PFU. Jeżeli w wyniku działania lub zaniechania Wykonawcy powstaną trudności w realizowaniu budowy to Wykonawca będzie zobowiązany do dokonania takich korekt w dokumentacji projektowej lub wykonania dokumentacji zamiennej, aby wyeliminować lub zminimalizować ewentualne straty lub opóźnienia z tym związane.”...

Określenie „w miarę potrzeb” jest określeniem nieprecyzyjnym i pozostawia szerokie pole interpretacji co do określania częstotliwości wizyt na terenie budowy, co ma bezpośrednie przełożenie na wycenę. Proszę o określenie jednoznacznych, klarownych zasad pełnienia nadzoru autorskiego (wskazanie konkretnej liczby wizyt na budowie w każdym miesiącu realizacji inwestycji) lub modyfikację SWZ, poprzez wskazanie, że pełnienie nadzoru autorskiego realizowane będzie na podstawie odrębnej umowy, w oparciu o np.

Środowiskowe Zasady Wycen Prac Projektowych.

Odpowiedź 40

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ.

Pytanie 41

Przepis art. 284 ust. 4 p.z.p. wskazuje, że Zamawiający może nie udzielić odpowiedzi na pytanie zadane po upływie terminu. Jednocześnie żaden przepis nie obliguje Zamawiającego do udzielania odpowiedzi na pytania złożone po terminie, nawet wówczas, gdy pytania dotyczą np. błędów w dokumentacji postępowania. Oczywiście należałoby oczekiwać, że racjonalny Zamawiający, któremu wskazano faktyczne uchybienia w dokumentacji, zareaguje na taką informację. Ustawa p.z.p. nie przewiduje jednak przepisu, który powyższy obowiązek by stanowił. Ewentualne negatywne skutki błędu w dokumentacji pojawiają się jednak zwykle na etapie realizacji umowy. Na marginesie jedynie można wskazać na nierówność stron postępowania w tym właśnie zakresie. O ile bowiem należytej staranności



wymaga się od wykonawcy „Przyjąć należy stanowisko, iż wykonawca winien w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego kierować się zasadą zachowania należytej staranności. Z nią należy powiązać obowiązek rzetelnego zapoznania się z dokumentami zamówienia, w tym dokonania oceny ich postanowień z uwzględnieniem posiadanej przez wykonawcę profesjonalnej wiedzy. Wykonawca, stwierdzając zatem w treści SWZ lub opisu potrzeb i wymagań niejasności – rzekome lub faktyczne – powinien skorzystać z uprawnienia do żądania wyjaśnień. Zaniechanie żądania wyjaśnień powinno zaś prowadzić do utraty prawa do powoływania się na korzystną dla wykonawcy interpretację spornych postanowień dokumentów zamówienia. Zaniechanie wezwania zamawiającego do dokonania wyjaśnień traktowane jest w takich okolicznościach jak niedochowanie należytej staranności w rozumieniu art. 355 § 2 ustawy z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740). Tego rodzaju podejście może implikować daleko idące konsekwencje dla wykonawcy zarówno na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jak i na etapie realizacji umowy.” – zob. P. Wójcik [w:] A. Gawrońska-Baran, E. Wiktorowska, A. Wiktorowski, P. Wójcik, Prawo zamówień publicznych. Komentarz, Warszawa 2021, art. 284.), o tyle o takiej staranności Zamawiającego (poza szacowaniem wartości zamówienia) raczej się milczy (być może ze względu na oczywistość konieczności i celowości należytej staranności Zamawiającego).

Odpowiedź 41

Zamawiający udzielił odpowiedzi na pytania- odpowiedzi 39 i 40.

Zatwierdził:

Burmistrz Sępólna Krajeńskiego

Waldemar Stupałkowski

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Inwentaryzacja zieleni

Załącznik nr 2 – Warunki odtworzenia nawierzchni

Załącznik nr 3 – Badania geologiczne

Załącznik nr 4 – warunki przyłączenia do sieci energetycznej