

Częstochowa, dnia 28.07.2021 r.

ODPOWIEDŹ NA ZAPYTANIA DO TREŚCI SWZ nr 2

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym pn. „REMONTY WOLNYCH LOKALI ZLOKALIZOWANYCH W BUDYNKACH, STANOWIĄCYCH ZASÓB KOMUNALNY GMINY ZARZĄDZANY I ADMINISTROWANY PRZEZ ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W CZĘSTOCHOWIE SPÓŁKA Z O.O. UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSKOWEJ 24, 42-200 CZĘSTOCHOWA”

Nr sprawy: DTIZ.2611.7.2021

Zamawiający na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych, udostępnia treść zapytań wraz z udzielonymi odpowiedziami:

Pytanie nr 1:

Zamawiający wymaga wykonania przedmiotu zamówienia w terminie do 70 dni od daty podpisania umowy. Prosimy o potwierdzenie, że powyższy termin ulegnie odpowiedniemu przesunięciu w przypadkach, gdy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy jego dotrzymanie nie będzie możliwe.

Odpowiedź:

Termin wykonania zamówienia ulegnie przesunięciu w przypadkach przewidzianych we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 5 do SWZ.

Pytanie nr 2:

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

- a) uzyskania przez Wykonawcę dodatkowego wynagrodzenia, w przypadku konieczności wykonania zwiększonego zakresu robót,
- b) zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany przez Zamawiającego zakresu zamówienia oraz w przypadku zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych

ze względu na zmiany obowiązującego prawa lub w sytuacji, gdy zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziłoby nie wykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu Umowy,

c) zmiany wynagrodzenia w przypadku wprowadzenia na wniosek Zamawiającego istotnych zmian w dokumentacji projektowej,

d) aktualizacji wynagrodzenia, jeżeli w trakcie realizacji robót wystąpi znaczna zmiana cen rynkowych.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści umowy w zakresie zaproponowanym przez Wykonawcę w treści pytania.

Pytanie nr 3:

Zamawiający wymaga udzielenia gwarancji na okres min. 36 miesięcy. Prosimy o potwierdzenie, że ww. okres gwarancji (ewentualnie wydłużony przez Wykonawcę w ofercie zgodnie z zapisami SIWZ) dotyczył będzie wykonanych robót, natomiast na użyte materiały i urządzenia Zamawiający akceptuje okres gwarancji, jakiego udzielają producenci ww. materiałów i urządzeń

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że okres gwarancji i rękojmi dotyczy okresu „na wykonane roboty oraz materiały użyte do ich wykonania” (patrz §10 ust. 2 wzoru umowy).

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści SWZ oraz formularza oferty celem zrównania ich z treścią §10 ust. 2 wzoru umowy.

Pytanie nr 4:

Czy Zamawiający zapewnia dostęp do mediów.

Odpowiedź:

Zgodnie z pkt 3.13 Specyfikacji Technicznej punkty poboru mediów znajdują się na terenie obiektu. Uzyskanie warunków i wykonania punktów poboru mediów dla potrzeb placu budowy oraz koszty ich wykonania i eksploatacji obciążają wykonawcę. Koszty te będą zawarte w cenie a sposób ich rozliczania z Zamawiających w umowie (§8 ust. 3). W przypadkach niewymienionych wyżej należy zapewnić pobór mediów we własnym zakresie (własny agregat prądotwórczy, dowóz wody).

Pytanie nr 5:

Prosimy o potwierdzenie, że na etapie realizacji robót Zamawiający dopuszcza powierzenie podwykonawcom innych zakresów robót niż wskazane w ofercie.

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że na etapie realizacji umowy Wykonawca może powierzyć podwykonawcy inny zakres robót niż wskazanych w jego ofercie po spełnieniu wymagań wynikających z ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

Pytanie nr 6:

Z uwagi na wysokość zastrzeżonych kar umownych:

- a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy - 0,5 % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki,
- b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych podczas odbioru/ w okresie gwarancji - 0,2 % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki prosimy o ich obniżenie i ustalenie w wysokości 0,02 % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści umowy w zakresie zaproponowanym przez Wykonawcę w treści pytania.

Pytanie nr 7:

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

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści umowy w zakresie zaproponowanym przez Wykonawcę w treści pytania.

Pytanie nr 8:

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

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści umowy w zakresie zaproponowanym przez Wykonawcę w treści pytania.

Pytanie nr 9:

Prosimy o potwierdzenie, że w okresie gwarancji Zamawiający wykonywał będzie obligatoryjne przeglądy serwisowe i konserwacyjne (zgodnie z wymogami producentów urządzeń oraz ponosił koszty materiałów eksploatacyjnych (których konieczność wymiany wynika z ich naturalnego zużycia, a nie z powodu istnienia w nich wad).

Odpowiedź:

Zamawiający będzie wykonywał obligatoryjne przeglądy serwisowe i konserwacyjne (zgodnie z wymogami producentów urządzeń oraz ponosił koszty materiałów eksploatacyjnych (których konieczność wymiany wynika z ich naturalnego zużycia, a nie z powodu istnienia w nich wad).

Pytanie nr 10:

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

Odpowiedź:

Przedmiot umowy nie ujmuje uzyskania pozwolenie na użytkowanie.

Pytanie nr 11:

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

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści umowy w zakresie zaproponowanym przez Wykonawcę w treści pytania.

Pytanie nr 12:

W związku z faktem, iż Zamawiający dopuszcza w SWIZ użycie materiałów i urządzeń równoważnych, w stosunku do materiałów i urządzeń wskazanych w SIWZ, prosimy o potwierdzenie, że jako równoważne Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń, które

będą posiadały parametry rozwiązań projektowych jednak nie muszą one spełniać tych cech rozwiązań projektowych które są nieistotne dla zasadniczej ich funkcji.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że zmienia treść wzoru umowy poprzez usunięcie treści §3 pkt. 4.2. zd. 2.

Pytanie nr 13:

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

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że zmienia treść wzoru umowy poprzez usunięcie treści §3 pkt. 4.2. zd. 2

Pytanie nr 14:

Proszę o sprecyzowanie pozycji kosztorysowej KNR 4-01 0713-02/01 „przecieranie istniejących tynków wewnętrznych z zeszkobaniem farby lub zdzieraniem tapet na stropach, biegach i spocznikach/ na ścianach”, co do technologii wykonania w/w przecierek po zrywaniu tapet. Z praktyki wykonawstwa prac remontowych nie ma możliwości praktycznych uzyskać zadowalającego efektu po jednokrotnym przetarciu (czy nawet przegipsowaniu) ścian. Zamawiający nie przewidział wielokrotności jej wykonania we wszystkich mieszkaniach. Z uwagi na formę wynagrodzenia i jedynie przedstawienie przedmiaru prac, prosimy o uzupełnienie przedmiarów o krotność wykonywania przecierek x2/x3 na ścianach z tapetami.

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że zgodnie ze wskazaniem pkt. 3 Dział XIV SWZ: „Przekazane Wykonawcy przedmiary robót budowlanych są jedynie materiałami pomocniczym (tj. przedmiary poglądowe,

orientacyjne) i należy je interpretować łącznie z STWiORB, stanowiącą załącznik nr 6 do SWZ". Z uwagi na powyższe, Zamawiający nie uzupełni przedmiarów robót budowlanych o krotności wykonywania przecierek. Ilość przetarć ścian będzie uzależniona każdorazowo od decyzji wykonawcy w zależności od konieczności ich wykonania, co ma zostać uwzględnione w cenie ryczałtowej.

Pytanie nr 15:

Brak w przedmiarach na wszystkie mieszkania gruntowania ścian oraz sufitów przed wykonaniem przecierek oraz uzupełnień tynków. Prosimy o uzupełnienie przedmiarów.

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że zgodnie ze wskazaniem pkt. 3 Dział XIV SWZ: „Przekazane Wykonawcy przedmiary robót budowlanych są jedynie materiałami pomocniczym (tj. przedmiary pogładowe, orientacyjne) i należy je interpretować łącznie z STWiORB, stanowiącą załącznik nr 6 do SWZ". Z uwagi na powyższe, Zamawiający nie uzupełni przedmiarów robót budowlanych.

Pytanie nr 16:

Prosimy o sprecyzowanie czy postępowanie dotyczy lokali mieszkalnych czy użytkowych. Ewentualnie o ich dokładne sprecyzowanie.

Odpowiedź:

Przedmiot zamówienia dotyczy remontu lokali mieszkalnych.

Pytanie nr 17:

Czy Zamawiający będzie akceptować uprawnienia budowlane kierownika budowy wydane przed 1997 r., z tytułem technik budowy z uprawnieniami w treści: „o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych”.

Odpowiedź:

Ocena czy Wykonawca spełnia postawiony w pkt. 3 Dział V SWZ warunek udziału w postępowaniu dotyczący zdolności technicznej lub zawodowej zostanie dokonany przez Zamawiającego po złożeniu przez Wykonawcę zgodnie z pkt. 2 Dział VII SWZ wykazu osób, o którym mowa w pkt. 2.1. SWZ, w oparciu o informację wskazaną przez Wykonawcę w oświadczeniu, o którym mowa w Dziale VI SWZ.

Zamawiający wskazuje na zapis pkt. 3.1.3. Dział V SWZ, tj. „uprawnienia budowlane, o których mowa w pkt. 3.1. powyżej powinny być zgodne z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów. Zgodnie z art. 12a ustawy Prawo budowlane samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, określone w art. 12 ust. 1 ustawy mogą również wykonywać osoby, których odpowiednie kwalifikacje zawodowe zostały uznane na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Regulację odrębną stanowią przepisy ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej”.

Pytanie nr 18:

Czy Zamawiający przewiduje zwiększenie zakresu prac w trakcie umowy.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że dla każdej z części zamówienia przewidział rozliczenie ryczałtowe.

Z uwagi na powyższe, jak wskazano w Dziale XIV SWZ, cena oferty dla danej części winna zawierać wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z SWZ oraz przekazanej STWiORB i wzoru umowy jak również koszty w nich nie ujęte, a bez których nie można wykonać przedmiotu zamówienia. Oznacza to, że cena musi dodatkowo obejmować wszelkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu zamówienia. Dlatego też oferowana cena dla każdej części zamówienia będzie ostateczna i nie będzie podlegać zmianie choćby zwiększył się zakres świadczeń i zmieniły koszty poszczególnych jego składników. Oznacza to, że Wykonawca skalkuluje wszystkie potencjalne ryzyka (obiektywnie możliwe do przewidzenia) jakie mogą wystąpić przy realizacji przedmiotu umowy oraz że przewidział właściwą organizację dla poprawnego i terminowego zrealizowania przez Wykonawcę zakresu rzeczowego robót dotyczącego danej części zamówienia.

Pytanie nr 19:

Czy lokale będą dostępne do wykonania prac już w dniu podpisania umowy.

Czy Zamawiający przewiduje wydłużenie terminu odbioru lokali ze względu na nieudostępnienie ich od dnia podpisania umowy.

Odpowiedź:

Lokale będą dostępne dla wykonawcy w dniu podpisania umowy danej objętej przedmiotem zamówienia.

Z uwagi na powyższe, Zamawiający nie przewiduje wydłużenie terminu odbioru lokali ze względu na niedostępność ich od dnia podpisania umowy.

Pytanie nr 20:

Jaką stawkę VAT należy zastosować w ofercie.

Czy są to lokale mieszkalne czy usługowe.

Odpowiedź:

Zamawiający wskazuje, że za prawidłową wysokość stawki podatku VAT odpowiada Wykonawca.

Rodzaj lokali został wskazany w odpowiedzi na pytanie nr 16 powyżej.

Pytanie nr 21:

Czy Zamawiający będzie żądał zaświadczeń BDO po utylizacji materiałów budowlanych.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że będzie żądał zaświadczeń BDO po utylizacji materiałów budowlanych.

Pytanie nr 22:

Czy Zamawiający zapewni do wykonania zadań media potrzebne do jego realizacji.

Odpowiedź:

Zgodnie z pkt 3.13 Specyfikacji Technicznej punkty poboru mediów znajdują się na terenie obiektu. Uzyskanie warunków i wykonania punktów poboru mediów dla potrzeb placu budowy oraz koszty ich wykonania i eksploatacji obciążają wykonawcę. Koszty te będą zawarte w cenie a sposób ich rozliczania z Zamawiających w umowie (§8 ust. 3). W przypadkach niewymienionych wyżej należy zapewnić pobór mediów we własnym zakresie (własny agregat prądotwórczy, dowóz wody).

Pytanie nr 23:

Czy Zamawiający zapewni do wykonania zadań kody do domofonów, szlabanów itp. umożliwiając tym samym realizację zadań.

Odpowiedź:

Zamawiający

Zamawiający zapewni wykonawcy dostęp do lokali mieszkalnych po podpisaniu danej umowy objętej przedmiotem zamówienia.

Pytanie nr 24:

Prosimy o zmianę zapisu Umowy &7 pkt 5 z gdyż Zgodnie z dominującą linią orzecniczą, 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 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017r., sygn. IACa 689/16). Roboty budowlane należy uznać za zrealizowane, jeśli zostały wykonane zgodnie z zakresem przedmiotowym umowy, na co nie ma wpływu zidentyfikowanie przez zamawiającego nieistotnych wad, usterek i niedoróbek (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 października 2017r., sygn. I ACa 321/17). Dlatego też wystąpienie nieistotnych wad i usterek nie uzasadnia odmowy odbioru robót.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści umowy w zakresie wskazanym przez Wykonawcę w treści pytania.

Pytanie nr 25:

Prosimy o dopisanie do umowy &10 punktu analogicznego do pkt 2, 2.1., 2.2, 2.3 jednak dotyczącego Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany treści umowy zaproponowanej przez Wykonawcę w treści pytania.

z poważaniem

PROKURENT
mgr Andrzej Goudziński

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR NACZELNY
mgr Paweł Konieczny