

Kwidzyn, 25.03.2025 r.

Zn. spr.: SA.270.3.2025

Oferenci – wszyscy

Dotyczy: odpowiedzi na pytanie zadane w postępowaniu pn. „Budowa budynku administracyjno-biurowego Nadleśnictwa Kwidzyn wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

Pytanie nr 5

Wykonawca wnosi o zmianę warunków udziału w postępowaniu w zakresie Rozdziału 7 pkt 7.1. ppkt 4) lit. A SWZ poprzez usunięcie warunku opisanego w ppkt b) a dotyczącego konieczności legitymowania się doświadczeniem w zakresie wykonania co najmniej dwóch robót budowlanych polegających na budowie wieży strunobetonowej o wysokości co najmniej 40m, stanowiącej obiekt infrastruktury technicznej dla budynków użyteczności publicznej, na kwotę nie mniejszą niż 250.000,00 PLN brutto każda lub ewentualnie poprzez wykreślenie w zakresie pkt 7.3 poprzez zmianę sformułowania „z zastrzeżeniem, że warunek określony w pkt 7.1. ppkt 4) lit. A SWZ winien spełniać co najmniej jeden z tych Wykonawców”.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1) PZP Zamawiający udziela zamówienia w sposób zapewniający najlepszą jakość dostaw, usług oraz robót budowlanych, uzasadnioną charakterem zamówienia, w ramach środków, które zamawiający może przeznaczyć na jego realizację. Jednym z elementów pozwalających na spełnienie ww. dyrektywy efektywności jest określenie warunków udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia i umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, wyrażając je jako minimalne poziomy zdolności, co wynika z art. 112 ust. 1 PZP. Jednocześnie, Zamawiający ma obowiązek ukształtowania warunków udziału w taki sposób, aby

zapewnić jak najwyższy poziom konkurencyjności w ramach postępowania przetargowego.

Warunki określone przez Zamawiającego, a w szczególności konieczność legitymowania się doświadczeniem zarówno w zakresie budowy budynku użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego energooszczędnego lub pasywnego jak i w zakresie budowy wieży strunobetonowej, prowadzi do znaczącego ograniczenia kręgu wykonawców, którzy będą w stanie spełnić tak opisane warunki. W ocenie Wykonawcy nie ma przeszkód, aby umożliwić wykonawcom wspólnie ubiegającym się o zamówienie podział w zakresie realizacji robót objętych warunkami opisanymi w lit. A ppkt a) i b) pomiędzy dwóch wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, lub też umożliwić wykonawcom skorzystanie z podmiotu udostępniającego zasoby.

Takie rozwiązanie nie wpłynie negatywnie na realizację zamówienia, bowiem każda z robót objętych warunkiem udziału będzie realizowana przez wyspecjalizowanego w tym zakresie wykonawcę, a z całą pewnością poszerzy krąg zainteresowanych oferentów co pozytywnie wpłynie na konkurencyjność, a co za tym idzie – na ceny ofertowe jakie Zamawiający będzie mógł uzyskać w toku postępowania przetargowego.

Na marginesie Wykonawca zauważa, że w zakresie warunku udziału co do zdolności technicznej i zawodowej Zamawiający formułuje konieczność dysponowania osobno kierownikiem budowy posiadającym doświadczenie w zakresie odpowiadającym robotom budowlanym przewidzianym w Rozdziale 7 pkt 7.1. ppkt 4) lit. A ppkt a) SWZ i osobno dla nadzoru nad robotami opisanymi w Rozdziale 7 pkt 7.1. ppkt 4) lit. A ppkt b) SWZ, co również przemawia za koniecznością wprowadzenia zmiany w proponowanym przez Wykonawcę zakresie.

Mając na uwadze powyższe, Wykonawca wnosi o zmianę w zakresie warunku udziału jak opisano w niniejszym pytaniu.

Odpowiedź na pytanie nr 5

Zamawiający wskazuje, że częściowo przychyła się do stanowiska Wykonawcy i wskazuje, że nie widzi przeciwwskazań aby umożliwić wykonawcom

wspólnie ubiegającym się o zamówienie podział w zakresie realizacji robót objętych warunkami opisanymi w lit. A ppkt a) i b) pomiędzy dwóch wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, lub też umożliwić wykonawcom skorzystanie z podmiotu udostępniającego zasoby. Tym samym zamawiający dokonuje zmiany brzmienia punktu 7.3 i brzmienie: „z zastrzeżeniem, że warunek określony w pkt 7.1. ppkt 4) lit. A SWZ winien spełniać co najmniej jeden z tych Wykonawców”.

Zastępuje:

„z zastrzeżeniem, że warunek określony w pkt 7.1. ppkt 4) lit. A) a) SWZ winien spełniać co najmniej jeden z tych Wykonawców oraz warunek określony w pkt 7.1. ppkt 4) lit. A) b) SWZ winien spełniać co najmniej jeden z tych Wykonawców”.

Pytanie nr 6

Czy w związku z zaprojektowaną konstrukcją drewnianą obiektu i możliwości prefabrykacji budynku na zakładzie produkcyjnym Zamawiający dopuszcza niewielkie/nieistotne zmiany w projekcie celem dopasowania projektu do wymagań technologicznych zakładu produkcyjnego oraz klasyfikacji pożarowych przegród? Projekt na etapie wykonywania projektów warsztatowych/wdrożeniowych po szczegółowej analizie wymagać może korekty w oparciu o technologie wykonania dla architektury (np. układ konstrukcyjny w kontekście prefabrykacji), instalacji (przebieg tras kablowych czy prowadzenia instalacji). Zmiany będą zmianami nie kwalifikującymi się pod pozwolenie zamienne a wszelkie opracowania projektowe zostaną wykonane na koszt Wykonawcy. Brak zgody na powyższe zmiany spowoduje brak możliwości wykonania obiektu w systemie prefabrykacji co w oczywisty sposób wpłynie na pogorszenie jakości wykonywanego obiektu, wydłużenie czasu realizacji obiektu oraz na ograniczenie konkurencyjności.

Odpowiedź na pytanie nr 6

Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania niewielkich/nieistotnych zmian na etapie koordynacji konstrukcji panelowej względem projektowanej branży konstrukcyjnej i instalacyjnej, wynikających z ograniczeń produkcyjnych lub możliwości wykonawczych, pod następującymi warunkami:

- dokumentacja projektowa, załączona do postępowania jest bazowa i będzie stanowiła podstawową wytyczną w zakresie parametrów pożarowych, akustycznych, technicznych, jakie powinny zostać spełnione w obydwu budynkach, w związku z powyższym nie dopuszcza się zmian w klasyfikacji pożarowych przegród;

- należy tak dostosować konstrukcję drewnianą, aby spełniała wszystkie założone parametry oraz żeby nie było konieczności wykonywania projektów zamiennych oraz dodatkowych uzgodnień;

- wprowadzenie zmiany technologii nie może wpłynąć na określone podziały wewnętrzne czy podziały poszczególnych pomieszczeń;

- nie dopuszcza się zmian mogących mieć wpływ na konieczność uzyskania decyzji zamiennej do pozwolenia na budowę;

- wszelkie odstępstwa i niewielkie zmiany powinny być uzgodnione w czasie nadzoru autorskiego, w celu ocenienia ich istotności;

- wprowadzone zmiany w tzw. projekcie montażowym/warsztatowym powinny być zaprojektowane przez uprawnionego projektanta, a podpisany projekt stanowić będzie załącznik dokumentacji powykonawczej.

Pytanie nr 7

Prosimy o wyjaśnienie powodów zaproponowanych przez Zamawiającego warunków płatności inwestycji. Zgodnie z Załącznikiem nr 9 do SWZ – Wzorem umowy w sprawie zamówienia publicznego, a konkretnie § 9 ust. 1 Wzoru Umowy (dalej jako "WU") Wykonawca ma prawo wystawić nie więcej niż 3 faktury częściowe za realizację zamówienia, a dodatkowo suma faktur częściowych nie może przekroczyć 60% wynagrodzenia. Powyższe oznacza, że Wykonawca musi de facto sfinansować 40% inwestycji. Wymagania te nie są standardową praktyką w zamówieniach publicznych, a standardem jest podział płatności w proporcji 90/10 lub 95/5. Sposób płatności ukształtowany przez Zamawiającego zaburza równowagę Stron w postępowaniu i de facto przenosi na Wykonawcę znaczny ciężar finansowania inwestycji. Okoliczności te prowadzą do ograniczenia konkurencji. Zamawiający wskazał, że przedmiot inwestycji obejmuje budowę budynków o powierzchni całkowitej blisko 2000m² wraz z dużym

zagospodarowaniem terenu. Wartość inwestycji można zatem oszacować na wartość nawet dwudziesty paru milionów złotych. Oznacza to, że Wykonawca zobowiązany będzie sfinansować nawet 8-10 mln zł. Zamawiający publiczny jako inwestor winien zabezpieczyć odpowiednie środki finansowe dla realizacji inwestycji. Tymczasem w niniejszym przypadku Zamawiający zdecydował się na przerzucenie ciężaru kredytowania zamówienia na Wykonawcę. Wykonawca wskazuje, że finansowanie inwestycji przez okres kilku miesięcy wiąże się z dodatkowymi, znaczącymi kosztami w skali nawet kilkuset tysięcy złotych. W przypadku racjonalnego i rozsądnego rozłożenia ryzyka w zakresie płatności, Zamawiający mógłby uzyskać korzystniejsze oferty na potrzeby tego zamówienia.

Na marginesie Wykonawca wskazuje, że sposób płatności opisany przez Zamawiającego jest niezgodny z przepisami ustawy o podatku VAT. Zgodnie z art. 106i ust. 3 ustawy o VAT wykonawca robót budowlanych jest zobowiązany do wystawienia faktury do 30. dnia od dnia wykonania usług – w przypadku usług budowlanych lub usług budowlano-montażowych. Jednocześnie, maksymalne terminy zapłaty wynagrodzenia wynikają z ustawy o przeciwdziałaniu opóźnieniom w transakcjach handlowych, bowiem art. 8 ust. 2 tej ustawy stanowi, że termin zapłaty nie może przekraczać 30 dni.

Wykonawca, ani Zamawiający, nie są w stanie dochować ww. obowiązków przy rozłożeniu płatności 60/40. Mając to na uwadze, wnoszę o zmianę sposobu płatności wynagrodzenia za realizację zamówienia w taki sposób, aby:

- ilość faktur częściowych możliwych do wystawienia była nie mniejsza niż 5;
- suma wynagrodzenia objętego płatnościami częściowymi wynosiła nie więcej niż 90% wynagrodzenia za realizację zamówienia.

Odpowiedź na pytanie nr 7

Zamawiający podtrzymuje brzmienie SWZ w niezmienionym kształcie. Zamawiający wskazuje również, że sposób fakturowania jest zgodny z ustawą o VAT, która dopuszcza wystawienie faktury w określonym terminie liczonym od dnia odbioru robót/części robót.

Pytanie nr 8

Prosimy o potwierdzenie, że wskazana w SWZ kwota jaką Wykonawcy powinien się wykazać w ramach wykazania wymaganej sytuacji ekonomicznej i finansowej jest poprawny. Wykonawca posiada wątpliwości co do ustalenia ww. warunku na takim poziomie mając na uwadze podział ryzyk oraz sposób realizacji płatności w toku umowy. Zamawiający wymaga wykazania przez Wykonawcę kwoty 2500 000 zł. Ta kwota nie odpowiada zupełnie warunkom płatności jakie zaproponował Zamawiający.

Wykazanie takiej zdolności finansowej nie potwierdza prawidłowego wykonania przez Wykonawcę przedmiotu zamówienia, a w szczególności nie potwierdza, że przy takim ukształtowaniu podziału płatności Wykonawca będzie posiadał odpowiednie zdolności do sfinansowania niemal połowy inwestycji.

Odpowiedź na pytanie nr 8

Zamawiający potwierdza, że warunek w zakresie wymaganej sytuacji ekonomicznej i finansowej jest prawidłowo określony.

Pytanie nr 9

Prosimy o wyjaśnienie jaki był powód określenia warunku udziału w postępowaniu w postaci realizacji budynku o konstrukcji drewnianej o wartości tylko 7,4 mln. Jest to kwota nieadekwatna do szacowanej wartości zamówienia. Czy Zamawiający rozważał inne wartości dla tego warunku udziału?

Odpowiedź na pytanie nr 9

Warunek jest prawidłowo określony. Zamawiający wyjaśnia, że dopuszcza wykazanie się doświadczeniem z ostatnich 7 lat, w którym to okresie wystąpiła znacząca inflacja.

Pytanie nr 10

Wykonawca wnosi o zmianę § 5 ust. 7 wzoru umowy w następujący sposób:

„Jeśli Wykonawca:

- 1) nie dotrzymał któregośkolwiek z terminów wskazanych Harmonogramie;

2) wykonuje Przedmiot Umowy w sposób, który stwarza zagrożenie dla dotrzymania terminów określonych w Umowie lub Harmonogramie lub zapewnienia jakości świadczeń wykonywanych przez Wykonawcę;

3) w wyznaczonym terminie nie przedłoży Programu Naprawczego, który gwarantowałyby nadrobienie opóźnień lub poprawę jakości robót - to w którejkolwiek z takich sytuacji, Zamawiający jest uprawniony powierzyć dokończenie realizacji Przedmiotu Umowy osobie lub osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy, pod warunkiem uprzedniego pisemnego pod rygorem nieważności wezwania Wykonawcy do realizacji swoich obowiązków z wyznaczeniem terminu dodatkowego nie krótszego niż 7 dni, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego („Wykonawstwo Zastępcze”).

Powyższa zmiana motywowana jest tym, że Wykonawca winien mieć szansę realizacji swoich zobowiązań zanim Zamawiający wprowadzi tak dotkliwą sankcję jak skorzystanie z wykonania zastępczego. Wyznaczenie Wykonawcy dodatkowego terminu pozwoli na umożliwienie mu dodatkowej mobilizacji i zapobiegnięcia konieczności wyznaczenia wykonawcy zastępczego.

Odpowiedź na pytanie nr 10

Zamawiający wyraża zgodę na zmianę brzmienia § 5 ust. 7 wzoru umowy umownego zgodnie z wnioskiem Wykonawcy w następujący sposób:

Z

Jeśli Wykonawca:

1) nie dotrzymał któregośkolwiek z terminów wskazanych Harmonogramie;

2) wykonuje Przedmiot Umowy w sposób, który stwarza zagrożenie dla dotrzymania terminów określonych w Umowie lub Harmonogramie lub zapewnienia jakości świadczeń wykonywanych przez Wykonawcę;

3) w wyznaczonym terminie nie przedłoży Programu Naprawczego, który gwarantowałyby nadrobienie opóźnień lub poprawę jakości robót - to w którejkolwiek z takich sytuacji, Zamawiający jest uprawniony powierzyć dokończenie realizacji Przedmiotu Umowy osobie lub osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego („Wykonawstwo Zastępcze”).

Na

Jeśli Wykonawca:

- 1) nie dotrzymał któregoś z terminów wskazanych Harmonogramie;
- 2) wykonuje Przedmiot Umowy w sposób, który stwarza zagrożenie dla dotrzymania terminów określonych w Umowie lub Harmonogramie lub zapewnienia jakości świadczeń wykonywanych przez Wykonawcę;
- 3) w wyznaczonym terminie nie przedłoży Programu Naprawczego, który gwarantowałyby nadrobienie opóźnień lub poprawę jakości robót - to w którejkolwiek z takich sytuacji, Zamawiający jest uprawniony powierzyć dokończenie realizacji Przedmiotu Umowy osobie lub osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy, pod warunkiem uprzedniego pisemnego pod rygorem nieważności wezwania Wykonawcy do realizacji swoich obowiązków z wyznaczeniem terminu dodatkowego nie krótszego niż 7 dni, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego („Wykonawstwo Zastępcze”).

Pytanie nr 11

Wykonawca zwraca uwagę, że § 7 ust. 11 Wzoru Umowy oraz § 4 ust. 2 Wzoru Umowy w sposób nieuprawniony przerzucają na Wykonawcę odpowiedzialność za ew. błędy w zakresie dokumentacji projektowej. Postanowienia te mogą zostać uznane za abuzywne, a tym samym sprzeczne z art. 433 ustawy Prawo zamówień publicznych. Celem ograniczenia praktyk zmawiających w taki sposób, aby postanowienia umowy zabezpieczały wyłącznie ich interesy, ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie przepisu wyznaczającego postanowienia niedozwolone w umowach na realizację zamówienia publicznego, tj. przepisu art. 433 ustawy Prawo zamówień publicznych. Jak wskazał ustawodawca w uzasadnieniu tego przepisu: „Skutkiem tego przepisu jest jasna dyrektywa dla zamawiających, aby postanowień umownych nie kształtować w sposób rażąco nieproporcjonalny, a co za tym idzie nie przerzucać wszystkich ryzyk realizacji zamówienia na wykonawcę. Wprowadzenie tej zasady nie ma na celu uniemożliwienia zamawiającym takiego ukształtowania treści umowy, który jest uzasadniony specyfiką, rodzajem, wartością, sprawną realizacją zamówienia,

a jedynie eliminację postanowień umowy rażąco naruszających interesy wykonawców.”

W art. 433 pkt 3) PZP wskazano, że jedną z klauzul niedozwolonych stanowi postanowienie, które przewiduje odpowiedzialność wykonawcy za okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi zamawiający. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na obowiązki stron w zakresie umowy o roboty budowlane.

Stosownie do art. 647 k.c.:

„Przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Z powyższego przepisu wynika jednoznacznie, że to na inwestorze ciąży obowiązek przekazania wykonawcy dokumentacji projektowej, w oparciu o którą ma być realizowana inwestycja. Tym samym należy wprost przyjąć, że to na inwestorze spoczywa odpowiedzialność za jej prawidłowość i przydatność do realizacji inwestycji. Wprowadzanie więc zapisów, z których miałyby wynikać, że to Wykonawca ma ponosić odpowiedzialność za ew. błędy projektowe jest niezgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie Wykonawca zwraca uwagę, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem KIO Wykonawca nie ma obowiązku szczegółowej weryfikacji dokumentacji projektowej na etapie postępowania przetargowego i brak wykrycia przez niego błędów w dokumentacji na tym etapie nie uniemożliwia powoływanie się na takie błędy na etapie realizacji umowy.

Odpowiedź na pytanie nr 11

Zamawiający podtrzymuje brzmienie zapisów SWZ, w tym wzoru umowy.

Pytanie nr 12

Wykonawca wnosi o zmianę § 15 ust. 9 wzoru umowy poprzez obniżenie limitu kar umownych do 20% wynagrodzenia. Aktualnie przewidziany przez

Zamawiającego limit kar jest nader surowy i nie przystaje do aktualnych standardów obowiązujących w zamówieniach publicznych.

Odpowiedź na pytanie nr 12

Zamawiający podtrzymuje brzmienie zapisów SWZ, w tym wzoru umowy.

Pytanie nr 13

Wykonawca wnosi o zmianę § 20 ust. 1 pkt 3) Umowy w następujący sposób:
„3) Wykonawca jest w zwłoce w stosunku do terminów realizacji Przedmiotu Umowy określonych w Harmonogramie o więcej niż 14 dni, pod warunkiem uprzedniego pisemnego pod rygorem nieważności wezwania Wykonawcy do realizacji swoich obowiązków z wyznaczeniem terminu dodatkowego nie krótszego niż 7 dni”.

Odpowiedź na pytanie nr 13

Zamawiający wyraża zgodę na zmianę brzmienia postanowienia umownego zawartego w § 20 ust. 1 pkt 3) zgodnie z wnioskiem Wykonawcy.

Z

Wykonawca opóźnia się w stosunku do terminów realizacji Przedmiotu Umowy określonych w Harmonogramie o więcej niż 14 dni;

Na

Wykonawca jest w zwłoce w stosunku do terminów realizacji Przedmiotu Umowy określonych w Harmonogramie o więcej niż 14 dni, pod warunkiem uprzedniego pisemnego pod rygorem nieważności wezwania Wykonawcy do realizacji swoich obowiązków z wyznaczeniem terminu dodatkowego nie krótszego niż 7 dni.

Pytanie nr 14

Wykonawca zwraca uwagę, że mechanizm waloryzacji przewidziany przez Zamawiającego w § 21 ust. 11 jest fikcyjny i nie prowadzi do realizacji obowiązku nałożonego na Zamawiającego w art. 439 PZP. Możliwość waloryzacji wynagrodzenia dopiero w sytuacji, gdy wskaźnik mian cen przekroczy 10% jest niemożliwy do osiągnięcia w toku realizacji umowy, a tym samym postanowienie to

w żaden sposób nie prowadzi do zachowania równowagi ekonomicznej stron i realizacji wymogu waloryzacji kontraktów budowlanych. Co więcej, zgodnie z pkt 5) powoływanego postępowania, waloryzacja i tak miałaby nastąpić w oparciu o połowę faktycznego wzrostu cen, co w sposób rażący narusza art. 433 PZP przerzucając na Wykonawcę całkowite ryzyko wzrostu cen w toku realizacji umowy. Taki sposób ukształtowania mechanizmu waloryzacji jest niezgodny z art. 439 PZP, bowiem w żaden sposób nie realizuje celu, jaki przyświecał wprowadzeniu tego przepisu. Postanowienie nie daje realnej ochrony Wykonawcy i jest jako takie fikcyjne.

Odpowiedź na Pytanie nr 14

Zamawiający podtrzymuje brzmienie zapisów SWZ, w tym wzoru umowy. Wykonawca powinien skalkulować cenę ofertową biorąc pod uwagę ww. postanowienie waloryzacyjne.

Zamawiający informuje, że pytania oraz odpowiedzi na nie stają się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i będą wiążące przy składaniu ofert.

W związku z faktem, że udzielone odpowiedzi nie powodują modyfikacji treści Specyfikacji Warunków Zamówienia, Zamawiający nie przedłuża terminu składania ofert. Wszelkie ustalenia dotyczące miejsca, terminu składania i otwarcia ofert pozostają bez zmian.

Z poważaniem,

Michał Wudarczyk
Nadleśniczy
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości

1. Adresat pytań,
2. Strona postępowania,

3. a/a.