PYTANIE 1   
  
Dotyczy pkt 2.5 Wzoru Umowy   
  
Zamawiający w pkt 2.5. Wzoru Umowy (stanowiącego Załącznik nr 2 do   
SIWZ) określił, że \_Wykonawca zobowiązuje się przewidzieć i   
wliczyć do oferty roboty związane z wystąpieniem czynników   
nieprzewidzianych związanych z prowadzeniem prac remontowych, co   
wiąże się z możliwością istnienia niezinwentaryzowanych instalacji   
i możliwością wystąpienia konieczności wykonania robót   
koniecznych, niezbędnych do realizacji przedmiotu Umowy.\_   
  
W naszej ocenie, Wykonawca nie ma możliwości na etapie składania   
oferty przewidzieć robót, prac, które nie zostały określone przez   
Zamawiającego w SIWZ, w szczególności OPZ i Dokumentacji projektowej.   
Zgodnie z art. 29 ust. 1 PZP Zamawiający powinien na etapie   
przygotowania Postępowania w sposób jednoznaczny opisać przedmiot   
zamówienia, w taki sposób, aby wykonawcy składający ofertę mogli   
dokonać jej prawidłowej wyceny. Przywołane wyżej postanowienie   
uniemożliwia dokonanie prawidłowej wyceny ofert.   
  
Ponadto, wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu zamówienia ma   
charakter wynagrodzenia ryczałtowego, co powoduje, że Wykonawca bez   
względu na ilości określone w przedmiarze robót zobowiązany jest do   
wykonania wszystkich prac objętych w OPZ i projekcie budowlanym.   
Jednak, wynagrodzenie określone w ofercie nie powinno obejmować także   
tych prac, które nie zostały przez Zamawiającego przewidziane w OPZ.   
  
Jednocześnie, Wykonawca nie może ponosić odpowiedzialności za wady   
projektu przygotowanego i udostępnionego przez Zamawiającego lub braki   
w OPZ. Praca nieujęte w projekcie budowlanym, nie powinny obciążać   
Wykonawcy, a Zamawiający powinien z należytą starannością opisać   
przedmiot zamówienia. Prace, które nie zostały ujęte w OPZ powinny   
stanowić przedmiot aneksu do umowy, a za ich wykonanie Wykonawca   
powinien otrzymać odrębne, dodatkowe wynagrodzenie.   
  
Powyższe stanowisko jest w pełni akceptowalne w orzecznictwie Krajowej   
Izby Odwoławczej (np. KIO 184/10).   
  
W konsekwencji, wnosimy o zmianę SIWZ, w taki sposób, aby wykreśleniu   
uległ pkt 2.5 Wzoru Umowy. Natomiast, konieczność wykonania prac   
niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, które powstały w   
trakcie jego realizacji i nie zostały określone w OPZ, powinny zostać   
zlecone Wykonawcy w ramach aneksu do umowy (jako zamówienie dodatkowe   
lub zgodnie z postanowieniami umowy). Stąd też, wyżej wskazana   
okoliczność powinna zostać przewidziana w pkt 29 Wzoru Umowy, jako   
przesłanka zmiany Umowy.

**Ad. 1**

|  |
| --- |
| **Zamawiający dokonuje korekty pkt. 2.5 i otrzymuje on brzmienie:**  **Wykonawca zobowiązuje się przewidzieć i wliczyć do oferty roboty związane z wystąpieniem czynników nieprzewidzianych związanych z prowadzeniem prac remontowych, które profesjonalista w zakresie budownictwa powinien przewidzieć ( art. 355 § 2 k.c.) w szczególności :**   * **niezinwentaryzowane elementy uzbrojenia terenu: fragmenty fundamentów, instalacji elektrycznych, sanitarnych i innych;** * **niezbędne dodatkowe instalacje, uzupełnienia wyposażenia w osprzęt rozdzielni, pomieszczeń konieczne dla zapewnienia normalnej pracy obiektu;** * **niezbędne dodatkowe pomiary, testy, sprawdzenia, itp, konieczne dla zapewnienia normalnej pracy obiektu;** |

PYTANIE 2   
  
Dotyczy pkt 2.7. Wzoru Umowy   
  
Prosimy o potwierdzenie, że w ramach ceny oferty, Zamawiający wymaga,   
aby każdy Wykonawca uwzględnił 10% na wykonanie robót koniecznych   
nieprzewidzianych w Umowie. Jeżeli tak, prosimy o określenie w jaki   
sposób Zamawiający zamierza zbadać, czy w cenie oferty wykonawcy   
ujęli taki koszt (np. na podstawie formularza oferty).   
  
Jednocześnie, w przypadku odpowiedzi twierdzącej, należy   
podkreślić, że pkt 2.7. Wzoru Umowy nie jest korzystny dla   
Zamawiającego, ze względu na fakt, że jeżeli każdy wykonawca   
zobowiązany będzie do podniesienia ceny oferty o 10% na roboty   
nieprzewidziane w SIWZ, Zamawiający będzie zobowiązany do zapłaty   
takiej całkowitej ceny oferty, nawet jeśli nie zaistnieje   
konieczność zlecenia wykonania prac nieobjętych Umową. W   
konsekwencji, Zamawiający może zapłacić wykonawcy wynagrodzenie za   
czynności, których wykonawca nie wykonał.   
  
Z kolei, przy odpowiedzi negatywnej, w naszej ocenie nie jest możliwe   
złożenie prawidłowych ofert. Niektórzy wykonawcy mogą ująć koszt   
wykonania robót nieprzewidzianych w SIWZ, a pozostali nie.   
  
Jednocześnie, jak zostało wskazane w pytaniu nr 1, Wykonawca nie   
powinien ponosić odpowiedzialności za nieprawidłowo przygotowaną i   
dostarczoną przez Zamawiającego Dokumentację projektową. Wykonawca   
powinien posiadać uprawnienie do uzyskania dodatkowego wynagrodzenia za   
prace nieobjęte OPZ.   
  
Reasumując Oferent wnosi o wykreślenie tego zapisu.

**Ad. 2**

|  |
| --- |
| **Zamawiający dokonuje korekty pkt. 2.7 i otrzymuje on brzmienie:**  Dodatkowe roboty budowlane, nieobjęte zamówieniem podstawowym (w szczególności nie ujęte w projekcie budowlanym i Opisie Przedmiotu Zamówienia) mogą być objęte aneksem o ile stały się niezbędne i zostały spełnione łącznie warunki przewidziane w art. 144 ust.2 ustawy PZP. Podpisanie aneksu wymaga sporządzenie protokołu konieczności i zaakceptowania protokołu konieczności przez Zamawiającego. |

PYTANIE 3   
  
Dotyczy pkt 2.13. Wzoru Umowy   
  
Zamawiający wymaga, że Wykonawca, nawet w przypadku braku akceptacji   
polecenia Inspektora nadzoru, o których mowa w pkt 2.9., protokołu   
konieczności, o którym mowa w pkt 2.11. lub protokołu negocjacji, o   
którym mowa w pkt 2.12., nie jest zwolniony z obowiązku realizacji   
odpowiednio: poleceń wskazanych przedstawicieli Zamawiającego,   
Inspektora nadzoru lub postanowień Protokołu konieczności.   
  
W naszej ocenie, takie postanowienie powinno ulec wykreśleniu, gdyż   
powoduje ono obowiązek wykonania nawet takich prac, które nie są   
objęte OPZ, ale Zamawiający lub Inspektor nadzoru nakazuje ich   
wykonanie bez dodatkowego wynagrodzenia dla Wykonawcy. W konsekwencji,   
Zamawiający uzyska korzyść w postaci realizacji prac, które nie są   
objęte zamówieniem, a Wykonawca nie otrzyma za to wynagrodzenia.   
  
Omawiane postanowienie Wzoru Umowy stanowi wykorzystanie przez   
Zamawiającego pozycji dominującej w Postępowaniu, poprzez określenie   
obowiązków umowy bez zachowania jakiejkolwiek równowagi stron.   
Zamawiający próbuje przerzucić na Wykonawcę konieczność wykonania   
wszystkich czynności, bez względu na to, że nie są one objęte   
przedmiotem zamówienia, a w konsekwencji Wykonawca nie wycenił ich w   
ofercie. Takie działanie Zamawiającego stanowi nadużycie jego pozycji   
w Postępowaniu.   
  
Jednocześnie, pkt 2.13 Wzoru Umowy stoi w sprzeczności z pkt 5.6.   
Wzoru Umowy, zgodnie z którym w określonych okolicznościach uprawnia   
Wykonawcę z obowiązku wykonania poleceń Inspektora nadzoru.   
  
W związku z powyższym, prosimy o wykreślenie pkt 2.13 Wzoru Umowy.

**Ad. 3**

**Zamawiający określił w sposób jasny procedury dot. zlecania robót dodatkowych oraz formy obustronnych akceptacji zaś regulacje w 2.9 jednoznacznie wskazuje, iż dotyczy zmian nie stanowiących istotnych odstępstwa od projektu. W związku z powyższym zgodnie z SIWZ**  
  
PYTANIE 4   
  
Dotyczy pkt 2.14. Wzoru Umowy   
  
Zamawiający w pkt 2.14 Wzoru Umowy określił, że \_Wykonawca jest   
zobowiązany do dokonywania na swój koszt zmian Dokumentacji   
projektowej w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu Umowy oraz   
uzyskania na swój koszt wszystkich koniecznych zgód, akceptacji,   
odstępstw, dokumentów koniecznych w procesie budowlanym, aż do   
pozwolenia na użytkowanie zgodne z decyzją pozwolenia na budowę”.\_   
  
Z kolei, zgodnie z pkt 4.3. Zamawiający jest zobowiązany do   
przekazania Wykonawcy Dokumentacji projektowej. W konsekwencji należy   
wskazać, że prawidłowość przygotowanej Dokumentacji projektowej   
stanowi ryzyko Zamawiającego i to Zamawiający jest odpowiedzialny   
względem Wykonawcy za ewentualne wady tej dokumentacji. W związku z   
tym, za nieprawidłowe należy uznać, przeniesienie przez   
Zamawiającego obowiązku dokonywania zmian Dokumentacji projektowej na   
koszt Wykonawcy w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu Umowy.   
Taki obowiązek powinien spoczywać na Zamawiającym, jako stronie   
Umowy, która Dokumentację projektową dostarcza. Wykonawca nie może w   
sposób prawidłowy wycenić swojej oferty, gdyż Zamawiający wymaga   
uwzględnienia kosztów niemożliwych do przewidzenia – dokonania   
zmian Dokumentacji projektowej dostarczonej przez Zamawiającego (tak   
KIO 184/10).   
  
W związku z powyższym, prosimy o wykreślenie pkt 2.14 Wzoru Umowy i   
określenie we Wzorze Umowy, że zmiany Dokumentacji projektowej w   
zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu Umowy stanowią obowiązek   
Zamawiającego, ewentualnie obowiązek Wykonawcy, którego spełnienie   
będzie wiązać się z obowiązkiem Zamawiającego do zapłaty   
dodatkowego wynagrodzenia Wykonawcy.   
  
Podobny obowiązek został nałożony na Wykonawcę w pkt 1.3.9. Wzoru   
Umowy, stąd też także w tym zakresie prosimy o zmianę SIWZ zgodnie z   
wnioskiem powyżej.

**Ad. 4**

**Zamawiający wyjaśnia, iż pkt. 2.14 nie dotyczy błędów w dokumentacji projektowej jaką Wykonawca otrzyma od Zamawiającego zgodnie z 4.3 lit. c. Zgodnie z SIWZ uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę dot. sytuacji zmiany technologii wykonania budynku. Zamawiający dopuszcza możliwość zmian dokumentacji projektowej w wypadku możliwego polepszenia warunków lub konieczności uzyskania pozwolenia na budowę zamiennego. Procedura zgodna z zapisami umowy dot. robót koniecznych, zaniechanych i dodatkowych.**