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.**