

Oferenci

Postępowania przetargowego

Numer sprawy: IR.271.2.10.2022

Dotyczy : Zamówienia publicznego na roboty budowlane pod nazwą:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kwiatowej 10A w Łowiczu wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i instalacją gazową”

W związku z pytaniami jakie wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Łowiczu w dniu 20.01.2023 r.o godz 15:12, w sprawie prowadzonego postępowania, Zamawiający udziela odpowiedzi:

Pytanie 1:

Prosimy Zamawiającego o potwierdzenie, że numer znak sprawy to: IR.271.2.10.2022

Odpowiedź 1: Zamawiający potwierdza znak sprawy to: IR.271.2.10.2022

Pytanie 2 :

Dot. zapisu paragrafu 6 ust. 9 projektu umowy, cytowanego poniżej:

„ 9. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót lub jego wadliwego wykonania, to Zamawiający odmówi odbioru z winy Wykonawcy, co skutkuje uznaniem dokonanego zgłoszenia gotowości do odbioru za niebyłe.”

Wnosimy o wykreślenie słów „odmówi odbioru”, a tym samym wnioskujemy o zmianę zapisu paragrafu 6 ust. 9 projektu umowy

Pragniemy podkreślić, że odmowa odbioru jest uzasadniona jedynie w przypadku, gdy przedmiot zamówienia może być zakwalifikowany jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady są na tyle istotne, że obiekt nie nadaje się do użytkowania. W związku z powyższym niezasadny jest zapis Zamawiającego z w/w pkt. projektu umowy.

Powołując się na 1 wyrok KIO z dnia 13 grudnia 2019 r., sygn. akt KIO 2416/19 Izba po zapoznaniu się ze sprawą stwierdziła, że ze strony zamawiającego rażącym nadużyciem jest sformułowanie w treści projektu umowy postanowienia umożliwiającego zamawiającemu odmowę dokonania odbioru końcowego, w sytuacji stwierdzenia w toku tego odbioru jakiegokolwiek, nawet drobnej wady czy też usterki. Również na podstawie art. 647 KC obowiązek odebrania robót przez Zamawiającego nie można doprowadzać do sytuacji, w której odebranie robót ma dotyczyć wyłącznie obiektu całkowicie wolnego od wad. Stwierdzenie, że każde odstępstwo od takiego idealnego stanu dawałoby Zamawiającemu prawo odmowy odebrania obiektu pozostawałoby w sprzeczności z naturą zobowiązania objętego umową o roboty budowlane i naruszałoby równowagę między stronami. W związku z powyższym niezasadny jest zapis Zamawiającego z w/w pkt. projektu umowy.

Odpowiedź 2:

Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 3:

Dotyczy zapisu paragrafu 10 ust.4 projektu umowy

„ Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony, ustala się w wysokości 50% wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy”

Prosimy Zamawiającego o dokonanie zmiany w zakresie wysokości łącznej maksymalnej kary umownej do wysokości 15%, a tym samym wnioskujemy o zmianę zapisu paragrafu 10 ust.4 projektu umowy na następującą treść:

„ „ Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony, ustala się w wysokości 15% wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy”

W ocenie Wykonawcy kary umowne powinny wynosić do 15% wartości umowy. Byłoby to rozwiązanie zgodne z praktyką rynkową. Obecne rozwiązanie w wysokości 50% jest niespotykane w praktyce rynkowej i stanowi niesłuszne obciążenie Wykonawcy tak wysokimi karami.

W zakresie niedopuszczalności zastrzeżenia kary umownej jako rażąco wygórowanej odwołać należy się do poglądu zaprezentowanego w wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 30 listopada 2017 r. sprawie KIO 2219/17, gdzie wskazano, że:

Nie jest przy tym dozwolone zastrzeżenie we wzorcu umownym kary umownej rażąco wygórowanej (tak też: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2007 r., sygn. akt: I CSK 484/06). O tym, czy w danym wypadku można mówić o karze umownej rażąco wygórowanej, nie może sama przez się decydować jej wysokość przyjęta procentowo w określonym akcie prawnym, lecz przede wszystkim stosunek, w jakim do siebie pozostają dochodzona kara umowna i spełnione z opóźnieniem świadczenie dłużnika. W sytuacji, gdy kara umowna równa się bądź zbliżona jest do wysokości wykonanego z opóźnieniem zobowiązania, w związku z którym ją zastrzeżono, można ją uważać za rażąco wygórowaną. Kara umowna może być „rażąco wygórowana” już w chwili jej zastrzeżenia lub stać się taką w następstwie późniejszych okoliczności, do których można przykładowo zaliczyć to, że szkoda wierzyciela jest znikoma, skutkiem czego zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy jej wysokością a wysokością należnej kary (tak też: Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, 2013). Izba zważyła, że Zamawiający konstruując postanowienia dotyczące kar umownych wypaczył w istocie ich rzeczywisty cel jakim jest naprawienie szkody wyrządzonej Zamawiającemu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania świadczenia niepieniężnego, czym naruszył przepisy kodeksu cywilnego. Uprawnienie Zamawiającego do konstruowania zapisów umownych w sprawie zamówienia publicznego nie może być nadużywane i prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia po stronie Zamawiającego poprzez ustalenie rażąco wygórowanych kar umownych.

Odpowiedź 3:

Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 4:

Dotyczy paragrafu 14 ust. 3 lit.d.) umowy , o treści:

„ Maksymalną nominalną wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień umownych w zakresie waloryzacji wynagrodzenia, o których mowa w art. 439 ustawy Pzp – ustala się do wartości 10% całkowitego wynagrodzenia ofertowego brutto.” Według wstępnych danych, w październiku 2022 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły o 15,2%, a w porównaniu z wrześniem 2022 r. - o 1,3%. W październiku 2022 r. w stosunku do września 2022 r. zanotowano wzrost cen budowy budynków o 1,4%, budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 1,3%, oraz robót budowlanych specjalistycznych - o 1,1%.

W porównaniu z październikiem 2021 r. podniesiono ceny budowy budynków o 16,4%, budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 15,5%, jak również robót budowlanych specjalistycznych – o

13,0%. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-produkcji-budowlano-montazowej-w-pazdzierniku-2022-roku,15,47.html>

W sytuacji gdy wzrost cen produkcji budowlano-montażowej rok do roku (od 10.2021r. do 10.2022r.) jest wyższy niż 15,2%, a realizacja kontraktu przewidziana jest zgodnie z zapisami umowy do 20 miesięcy to nie jest zasadne i uprawnione aby maksymalna zmiana wynagrodzenia należnego wykonawcy była sztucznie ograniczona do pierwotnego wynagrodzenia, a więc do wartości niższej niż wynikałoby z faktycznego wzrostu cen. Taki sposób ukształtowania klauzuli waloryzacyjnej jest sprzeczny z istotą przepisu art. 439 PZP oraz naturą zawartego stosunku prawnego, w sytuacji gdy wyklucza zachowanie równowagi ekonomicznej strony umowy w stosunku do stanu na dzień złożenia oferty. W ocenie Wykonawcy określenie „Maksymalną nominalną wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień umownych w zakresie waloryzacji wynagrodzenia, o których mowa w art. 439 ustawy Pzp – ustala się do wartości 15% całkowitego wynagrodzenia ofertowego brutto,” będzie zgodna z w/w przepisami i adekwatna do aktualnej sytuacji gospodarczej i rynkowej. Dlatego też, wnioskujemy do Zamawiającego o wprowadzenie maksymalnej wartości zmiany do 15% Ograniczenie 10 % stanowi dużą dysproporcję z obu stron umowy. Wskaźnik GUS można zastosować zarówno w przypadku wzrostu i spadku, który zabezpieczenia zarówno interes Wykonawcy jak i Zamawiającego.

Odpowiedź 4: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 5:

Prosimy Zamawiającego o zgodę na zastosowanie art. 452 pkt 4 Ustawy Pzp z potrącaniem zabezpieczenia z faktur.

Odpowiedź 5: Zamawiający nie wyraża zgody na zastosowanie art. 452 pkt 4 ustawy PZP z potrąceniem zabezpieczenia z faktur

Pytanie 6:

Dot. zapisu paragrafu 10 ust. 1 lit.a) projektu umowy – z uwagi na zapis, cytowany poniżej:

„ za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,05 % wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po upływie terminu zakończenia wynikającego z umowy do dnia przekazania do odbioru przez Wykonawcę robót budowlanych włącznie;”

Prosimy Zamawiającego o zmianę tego zapisu na następujący zapis:

„ za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,02 % wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po upływie terminu zakończenia wynikającego z umowy do dnia przekazania do odbioru przez Wykonawcę robót budowlanych włącznie;”

Odpowiedź 6: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 7:

Dot. zapisu paragrafu 10 ust. 1 lit.b) projektu umowy – z uwagi na zapis, cytowany poniżej:

„ b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie robót, przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi, w wysokości 0,05 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1, za każdy dzień zwłoki licząc od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie poszczególnych wad, do dnia ich usunięcia włącznie;”

Prosimy Zamawiającego o zmianę tego zapisu na następujący zapis:

„ b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie robót, przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi, w wysokości 0,02 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1, za każdy

dzień zwłoki licząc od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie poszczególnych wad, do dnia ich usunięcia włącznie;”

Odpowiedź 7: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 8:

Dot. zapisu paragrafu 10 ust. 1 lit.i) projektu umowy – z uwagi na zapis, cytowany poniżej:

„ i) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany, o którym mowa w § 16 ust.4, w wysokości 1000 zł za każdy nieprzedłożony projekt;”

Prosimy Zamawiającego o zmianę tego zapisu na następujący zapis:

„ i) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany, o którym mowa w § 16 ust.4, w wysokości 500 zł za każdy nieprzedłożony projekt;”

Odpowiedź 8: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 9:

Dot. zapisu paragrafu 10 ust. 1 lit.l) projektu umowy – z uwagi na zapis, cytowany poniżej:

„ l) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, o którym mowa w § 16 ust. 5 pkt 6) niniejszej umowy, w wysokości 1000 zł za każdy brak zmiany;”

Prosimy Zamawiającego o zmianę tego zapisu na następujący zapis:

„ l) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, o którym mowa w § 16 ust. 5 pkt 6) niniejszej umowy, w wysokości 500 zł za każdy brak zmiany;”

Odpowiedź 10: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 10:

Dotyczy zapisów Par.14 ust.3 lit.c) umowy

Przepis art.439 ust.1-4 PZP daje Zamawiającym dowolność w kształtowaniu początkowego terminu ustalenia zmiany wynagrodzenia, czego nie należy mylić z zawartą w ust.1 wskazanego przepisu że jego postanowienia mają zastosowanie do umów zawartych na okres dłuższy niż 6 miesięcy. Powyższe nie oznacza, że przez okres 6 miesięcy cena jest stała i nie może być waloryzowana. Taki zapis nie został przewidziany przez ustawodawcę. Celem wskazanego przepisu jest ustanowienie w umowie mechanizmów zapewniających zachowanie równowagi ekonomicznej stron w trakcie jej realizacji.

Tymczasem zgodnie z Par.14 ust.3 lit.c) umowy „ Wynagrodzenie może podlegać podwyższeniu lub obniżeniu nie wcześniej niż po upływie pełnych 6 miesięcy kalendarzowych od dnia zawarcia umowy, co oznacza że waloryzacji mogą podlegać wyłącznie roboty przewidziane w harmonogramie rzeczowo-finansowym do realizacji od 7-go miesiąca obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie wypłacone za roboty budowlane wykonane w pierwszych 16-ciu pełnych miesiącach nie podlega waloryzacji. „

Powyższe oznacza w praktyce, że wykonawca ponosił będzie pełne ryzyko ekonomiczne oraz ciężar zmiany cen w sektorze usług budowlano-montażowych przez okres co najmniej 16 miesięcy, gdyż jego wynagrodzenie będzie w tym okresie niezmienne. Mając na uwadze, że wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej zgodnie z danymi z GUS odnotowują dynamiczne wzrosty w ujęciu miesiąc do miesiąca, nie jest uzasadniona realizacja przedmiotu umowy przez okres 16 miesięcy za niezmiennym wynagrodzeniem.

Aby temu zapobiec oraz mając na uwadze realną sytuację na rynku, klauzula waloryzacyjna w ocenie wykonawcy będzie realna jeśli zmiana wynagrodzenia na jej zasadach będzie możliwa nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy. W dłuższym okresie nie sposób przewidzieć zmian cen w sektorze usług budowlano-montażowych, w szczególności w związku z prowadzoną wojną na Ukrainie.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu umowy w Par.14 ust.3 lit.c) umowy, oraz wnoszę o zmianę projektu umowy w Par.14 ust.3 lit.f) umowy „ Zmiana wynagrodzenia może nastąpić co kwartał, począwszy najwcześniej od 4-go miesiąca obowiązywania niniejszej umowy – na etapie odbioru częściowego lub końcowego.”

Odpowiedź 10: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 11:

Dot. zapisu paragrafu 14 ust.3 lit.a) projektu umowy – z uwagi na zapis, cytowany poniżej:

„ Wzrost lub obniżenie cen produkcji budowlano-montażowej ustala się na poziomie +/- 10%, liczony jako suma wskaźnika wyrażonego w % za okres od kwartału w roku kalendarzowym, w którym została zawarta umowa, do kwartału w roku kalendarzowym, w którym Wykonawca zgłosił gotowość do odbioru częściowego lub końcowego.”

Prosimy Zamawiającego o zmianę tego zapisu na następujący zapis

„ Wzrost lub obniżenie cen produkcji budowlano-montażowej ustala się na poziomie +/- 4%, liczony jako suma wskaźnika wyrażonego w % za okres od kwartału w roku kalendarzowym, w którym została zawarta umowa, do kwartału w roku kalendarzowym, w którym Wykonawca zgłosił gotowość do odbioru częściowego lub końcowego.”

Odpowiedź 11: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 12:

Wnioskujemy do Zamawiającego o zmniejszenie zabezpieczenia należytego wykonania umowy z wysokości 5 % do 3% ceny całkowitej brutto podanej w ofercie.

Odpowiedź 12: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 13:

Dot. zapisu paragrafu 9 ust.4 projektu umowy – z uwagi na zapis, cytowany poniżej:

„Zmiana, o której mowa w ust. 3 może być dokonana w następujących przypadkach:

- a) zmiana stosunku prawnego pomiędzy osobami, o których mowa w ust. 2 a Wykonawcą;
- b) zgonu lub długotrwałej choroby uniemożliwiającej świadczenie pracy którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2;
- c) choroby lub objęcia kwarantanną/izolacją w związku z pandemią COVID – 19, którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2;
- d) wykonywania przez którąkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2 funkcji Inspektora Nadzoru nad robotami budowlanymi będącymi przedmiotem niniejszej umowy.”

Prosimy Zamawiającego o zmianę tego zapisu na następujący zapis

„Zmiana, o której mowa w ust. 3 może być dokonana w następujących przypadkach:

- a) zmiana stosunku prawnego pomiędzy osobami, o których mowa w ust. 2 a Wykonawcą;
- b) zgonu lub długotrwałej choroby uniemożliwiającej świadczenie pracy którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2;
- c) choroby lub objęcia kwarantanną/izolacją w związku z pandemią COVID – 19, którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2;
- d) wykonywania przez którąkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2 funkcji Inspektora Nadzoru nad robotami budowlanymi będącymi przedmiotem niniejszej umowy.”
- e) innych uzasadnionych przez Wykonawcę przypadkach

Odpowiedź 13: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 14:

Wnoskujemy do Zamawiającego o zmianę zapisu z projektu umowy z paragrafu 17 ust. 7 umowy z obecnej formy na następującą zapis:

„ 7. W terminie 7 (siedmiu) dni Zamawiający zgłosi w formie pisemnej zastrzeżenia do przedłożonego mu projektu umowy o podwykonawstwo, przedmiotem której są roboty budowlane, oraz projektu jej zmiany, licząc od dnia jego otrzymania”.

Skrócenie czasu na wnoszenie zastrzeżeń lub akceptacja projektu umowy z 14 dni kalendarzowych do 7 dni kalendarzowych korzystnie wpłynie na realizację umowy, a tym samym wszelkie uwagi będą płynniej uzgadniane między stronami.

Odpowiedź 14: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 15:

Wnoskujemy do Zamawiającego o zmianę zapisu z projektu umowy z paragrafu 17 ust. 11 umowy z obecnej formy na następującą zapis:

„ 11. W terminie 7 (siedmiu) dni Zamawiający zgłosi w formie pisemnej sprzeciw do przedłożonej mu umowy o podwykonawstwo, przedmiotem której są roboty budowlane, oraz jej zmiany, licząc od dnia jej otrzymania w przypadku niespełnienia wymagań dotyczących umowy o podwykonawstwo,”

Skrócenie czasu na wnoszenie zastrzeżeń lub akceptacja projektu umowy z 14 dni kalendarzowych do 7 dni kalendarzowych korzystnie wpłynie na realizację umowy, a tym samym wszelkie uwagi będą płynniej uzgadniane między stronami.

Odpowiedź 15: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 16:

Prosimy Zamawiającego o potwierdzenie, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy wynosi 5% ceny całkowitej brutto podanej w ofercie (ceny brutto oferty) zgodnie z Rozdz.19 ust.19.1 SWZ

Odpowiedź 17: Zamawiający potwierdza zapis, zgodnie z Rozdz.19 ust.19.1 SWZ

Pytanie 17:

Wnoskujemy o zmianę zapisu w par.2 ust.1 projektu umowy z:

„1. Przekazanie terenu budowy nastąpi: w ciągu 14 dni po podpisaniu umowy”
na

„1. Przekazanie terenu budowy nastąpi: w ciągu 7 dni po podpisaniu umowy”

Wnioskowana zmiana zapisów zgodna z zapisami par.4 ust.1 pkt.4 umowy. Wprowadzenie proponowanej zmiany korzystnie wpłynie na realizację inwestycji pod kątem organizacyjnym i czasowym.

Odpowiedź 17: Zamawiający informuje, iż poprawia nieścisłość jaka wystąpiła w par 4 ust 2 pkt 1 i podaje nowe brzmienie tożsame z terminem z par.2 ust.1 projektu umowy:

Par 4 ust 2 pkt 1): „ W ramach realizacji zobowiązań określonych w ust. 1, Wykonawca zobowiązuje się do:

1) protokolarnego przejścia terenu budowy w ciągu 14 (czternastu) dni od zawarcia niniejszej umowy; zgodnie z terminami w § 2.”

Pytanie 18:

Wnoskujemy o zmianę zapisu w par.14 ust.3 pkt.f projektu umowy na zapis:

„ Zmiana wynagrodzenia może nastąpić co kwartał, począwszy najwcześniej od 4 miesiąca obowiązywania niniejszej umowy - na etapie odbioru częściowego lub końcowego.”

Odpowiedź 18: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 19:

Wnioskujemy o zmianę zapisu w par.14 ust.3 lit.b) projektu umowy na zapis: „, b) Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia: Wynagrodzenie może podlegać podwyższeniu lub obniżeniu nie wcześniej niż po upływie pełnych 3 miesięcy kalendarzowych od dnia zawarcia umowy, co oznacza że waloryzacji mogą podlegać wyłącznie roboty przewidziane w harmonogramie rzeczowo-finansowym do realizacji od 4-go miesiąca obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie wypłacone za roboty budowlane wykonane w pierwszych 3-pełnych miesiącach nie podlega waloryzacji. Waloryzacji nie będzie podlegać również wynagrodzenie Wykonawcy za roboty nie objęte umową podstawową, w szczególności za roboty dodatkowe.”

Odpowiedź 19: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Pytanie 20:

Wnioskujemy o zmianę zapisu w par.14 ust.3 lit.f) projektu umowy na zapis: „, f) Okresy (częstotliwość) w których może nastąpić zmiana wynagrodzenia Wykonawcy Zmiana wynagrodzenia może nastąpić co kwartał, począwszy najwcześniej od 4-go miesiąca obowiązywania niniejszej umowy – na etapie odbioru częściowego lub końcowego”

Odpowiedź 20: Zapis w umowie pozostaje bez zmian

Z poważaniem

BURMISTRZ
Kaliński
Krzysztof Jan Kaliński