

WYKONAWCY – WSZYSCY

dotyczy: Przetargu nieograniczonego na zadanie: „Budowa dwóch budynków wielorodzinnych C i D na Osiedlu Kołobrzesckim na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Trzebiatów wraz ze sfinansowaniem wykonanych robót spłacanych przez Gminę przez okres 15 lat”.

W trakcie prowadzenia postępowania do Zamawiającego złożone zostały wnioski o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia :

- 1) Zgodnie z zapisami SIWZ i wzoru Umowy, Zamawiający przewiduje karencję w spłacie rat kapitałowych przez okres wykonywania zamówienia + 1 miesiąc, przy czym zamówienie ma być wykonane do dnia 31.12.2010r. Po okresie karencji spłata kapitału będzie rozłożona na równe raty miesięczne płatne w ciągu 15 lat. Czy Zamawiający może potwierdzić, że na bazie tych zapisów, należy przyjąć, iż pierwsza rata kapitałowa zostanie zapłacona przez Zamawiającego do dnia 25.02.2011r., a ostatnia rata kapitałowa - do dnia 25.02.2026r.?
- 2) W nawiązaniu do zapisów par. 9 oraz par. 12 wzoru Umowy, czy Zamawiający potwierdza, że zrzeknie się prawa do dokonywania potrąceń i kompensat wierzytelności przysługujących Zamawiającemu wobec Wykonawcy z tytułu kar umownych, rękojmi i gwarancji oraz wszelkich innych tytułów z wierzytelnościami, które Wykonawca przelał na Bank finansujący? Czy Zamawiający potwierdza, że wszelkie roszczenia wobec Wykonawcy będzie rozliczał wyłącznie z Wykonawcą, bez wpływu na spłatę wierzytelności sfinansowanych przez Bank?
- 3) W związku z zapisami par. 5 ust. 20 oraz par. 7 ust. 1 pkt. 3 wzoru Umowy, czy Zamawiający potwierdza, że brak potwierdzenia otrzymania przez podwykonawcę wynagrodzenia za wykonane przez niego uprzednio roboty, nie wpłynie na terminową spłatę przez Zamawiającego wierzytelności już sfinansowanych przez Bank?
- 4) Czy Zamawiający dopuszcza, aby odsetki za finansowanie wierzytelności, naliczone od kwoty niespłaconego kapitału w danym miesiącu kalendarzowym, stawały się wymagalne na koniec tego miesiąca kalendarzowego (tj. na koniec miesiąca, w którym zostały naliczone) i były płatne przez Zamawiającego w następnym miesiącu kalendarzowym, do 25 dnia następnego miesiąca kalendarzowego (wraz z ratą kapitałową za następny miesiąc kalendarzowy)? Wówczas ostatnia rata kapitałowa byłaby płatna do dnia 25.02.2026r., a ostatnia rata odsetkowa do dnia 25.03.2026r.
- 5) W nawiązaniu do zapisów Dział IV ust. 3.2.2. pkt. 6 SIWZ oraz par. 5 ust. 15 wzoru Umowy, czy Zamawiający potwierdza, że ewentualna zmiana harmonogramu spłaty może dotyczyć jedynie skrócenia okresu spłaty wierzytelności sfinansowanej przez Bank?
- 6) Zgodnie z par. 4 ust. 5 wzoru Umowy, Zamawiający podpisze oświadczenie o poddaniu się egzekucji jako zabezpieczenie spłat ratalnych w okresie 15 lat. Czy Zamawiający dopuszcza również złożenie w Banku finansującym weksla własnego in blanco z wystawienia Zamawiającego wraz z deklaracją wekslową?
- 7) Zwracamy uwagę Zamawiającego na błąd we wzorze Umowy par. 5 ust. 18 i ust. 19 – te dwa ustępy powinny być połączone, aby pozostać w zgodzie z zapisami SIWZ.
- 8) W nawiązaniu do zapisów Dział IV ust. 3.2.2. pkt. 12 SIWZ, w którym Zamawiający zastrzega sobie nienaruszalność określonych zasad spłaty wierzytelności, prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający rozumie, iż bank, pomimo akceptacji nienaruszalnych zasad spłaty wierzytelności, naliczy Zamawiającemu odsetki ustawowe w każdym przypadku niedotrzymania przez Zamawiającego terminów płatności zgodnych z zapisami SIWZ i obciąży tymi odsetkami Zamawiającego
- 9) Opis przedmiotu zamówienia zamieszczony w rozdziale IV SIWZ w p. 3 brzmi: „*Przedmiotem zamówienia jest **zaprojektowanie** i wykonanie robót budowlanych oraz usługa finansowania w zakresie sfinansowania wykonanej inwestycji poprzez wykup wierzytelności pieniężnych przez bank finansujący wykonawcę*”. Prosimy

o wyjaśnienie o jakie zaprojektowanie chodzi, skoro Wykonawca ma za zadanie wybudowanie budynków na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego dokumentacji, lub o sprostowanie SIWZ poprzez skreślenie słowa „zaprojektowanie”.

- 10) Prosimy o informację, czy Zamawiający zwolniony jest z ponoszenia kosztów związanych z ewentualnym zajęciem pasa drogowego w celu realizacji inwestycji, a jeżeli nie jest zwolniony, to kto będzie ponosił koszt zajęcia pasa drogowego.
- 11) Zapisy SIWZ oraz wzoru Umowy przewidują odpowiedzialność Wykonawcy za uzyskanie przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie (§ 2 ust. 5 wzoru umowy), a opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia skutkuje wstrzymaniem płatności oraz naliczaniem kar umownych (§ 9 ust. 2 pkt 1 lit a. wzoru umowy). W rozdz. IV SIWZ pkt 3 Zamawiający zamieścił informację, że zakres robót budowlanych nie obejmuje wykonania zagospodarowania terenu. Pozwolenie na budowę obejmuje wykonanie robót w zakresie zagospodarowania terenu oraz dróg i parkingów. Do uzyskania pozwolenia na użytkowanie niezbędne jest między innymi oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja obiektu uzależniona jest od ich odpowiedniego zagospodarowania, co w przypadku budynków mieszkalnych oznacza, że nie można uzyskać pozwolenia na użytkowanie bez wykonania robót zagospodarowania terenu, dróg wewnętrznych i parkingów. W związku z powyższym prosimy o udzielenie odpowiedzi na pytania:
- a) Czy Zamawiający przewiduje wykonanie i odpowiada za terminowe zakończenie, do czasu rozpoczęcia procedury uzyskania pozwolenia na użytkowanie, zagospodarowania terenów przyległych w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na użytkowanie?
 - b) Jeżeli odpowiedź na poprzednie pytanie jest negatywna, to w naszym mniemaniu uzyskanie pozwolenia na użytkowanie jest niemożliwe, przez co wykonanie zakresu umowy przez Wykonawcę jest świadczeniem niemożliwym do spełnienia, a postępowanie jest w związku z tym obciążone wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy. Prosimy o wyjaśnienie tej wątpliwości.
 - c) Jeżeli Zamawiający przewiduje zlecenie zagospodarowania terenów przyległych Wykonawcy wyłonionemu w wyniku tego postępowania, to czy ma zapewnione środki finansowe na ten cel?
- Odpowiedzi na ww pytania, ze względu na ich istotność, prosimy uwzględnić w postaci odpowiednich zmian w SIWZ i wzorze umowy.
- 12) W rozdziale IV SIWZ pkt 4 Zamawiający stawia wymóg: „*Ziemię z wykopów, gruz oraz odpady powstałe przy realizacji inwestycji, wykonawca będzie transportował na miejskie wysypisko odpadów komunalnych*”. Uważamy taki wymóg za bezzasadny i nadmiernie ograniczający Wykonawcę w kwestiach organizacyjnych i ekonomicznych. Zamawiający narzuca bowiem konieczność utylizacji (składowania) ziemi, gruzu i odpadów przez ściśle określonego odbiorcę na zasadach przez niego narzuconych. Jedynym ograniczeniem powinno być prowadzenie prac zgodnie z ustawami o odpadach i ochronie środowiska, co obowiązuje Wykonawcy z mocy prawa. Prosimy o odpowiednią zmianę SIWZ w tym zakresie. W razie utrzymania ww obowiązku zwracamy się o wskazanie, kto będzie zobowiązany do poniesienia kosztu składowania ww substancji przez narzuconego w SIWZ odbiorcę.
- 13) § 5 ust. 20 wzoru umowy brzmi: „*Warunkiem rozliczenia Wykonawcy za kolejną część robót jest potwierdzenie przez podwykonawców otrzymania wynagrodzenia za **wykonane przez nich uprzednio roboty***”
§ 7 wzoru umowy (wynagrodzenia częściowe) brzmi:
1. *Strony uzgadniają następujące warunki częściowego rozliczenia wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy za wykonane i odebrane roboty budowlane:*
- 1) *podstawą wypłaty wynagrodzenia częściowego będzie protokół odbioru częściowego stwierdzający prawidłowe wykonanie robót składających się na dany etap budowy,*
 - 2) *termin wykonania, odbioru częściowego i zapłaty wynagrodzenia częściowego zgodny będzie z harmonogramem robót,*
 - 3) *w przypadku, gdy określone **roboty objęte danym etapem** wykonywane były przez podwykonawców, wykonawca przedstawi Zamawiającemu pisemne potwierdzenie otrzymania przez każdego z podwykonawców całego należnego mu z tytułu wykonania tych robót wynagrodzenia lub potwierdzenie dokonania przelewu pełnej kwoty wynagrodzenia należnego z tego tytułu podwykonawcy.*

Warunek ustanowiony w § 7 ust. 1 pkt 3 jest błędnie określony, gdyż wymaga aby Wykonawca wypłacił podwykonawcom wynagrodzenia za roboty, które objęte są aktualnym odbiorem częściowym. W konsekwencji Wykonawca będzie zobligowany do zapłaty Podwykonawcom za roboty, za które nie tylko jeszcze nie otrzymał wynagrodzenia, ale które nie zostały nawet jeszcze odebrane przez Zamawiającego. Warunek ten sprzeczny

jest poza tym z warunkiem określonym w § 5 ust. 20 wzoru umowy, który mówi o potwierdzeniu otrzymania wynagrodzenia za etap poprzedni. Wystarczającym w naszym mniemaniu zabezpieczeniem Zamawiającego i możliwym do wykonania przez Wykonawcę, jest warunek sformułowany w § 5 ust. 20 wzoru umowy, który przewiduje potwierdzenie rozliczenia się Wykonawcy z podwykonawcami za roboty wykonane w etapie poprzednim.

Prosimy o wykreślenie warunku opisanego w § 7 ust. 1 pkt 3 wzoru umowy lub inne prerעדagowanie wzoru umowy, tak aby obowiązywała w nim zasada ustanowiona w § 5 ust. 20.

- 14) § 11 ust. 8 wzoru umowy brzmi:

Jeżeli w trakcie odbiorów zostaną stwierdzone wady lub usterki to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

- 1) jeżeli usterki nadają się do usunięcia, Zamawiający ma prawo odmowy dokonania odbioru do czasu ich usunięcia, wyznaczając równocześnie termin usunięcia usterek,*
- 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, Zamawiający może zażądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, jeżeli wady te uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.*

Oznacza to, że Zamawiający przewiduje wyłącznie odbiory bezusterkowe, a Wykonawca pozbawiony jest prawa do wynagrodzenia, niezależnie od istotności wady, gdyż nawet jeżeli wady są niewielkie i nadają się do usunięcia w krótkim czasie, Zamawiający ma prawo do odmowy dokonania odbioru, wyznaczając nowy termin, co w praktyce może przełożyć się na znaczne opóźnienia w płatnościach, a nadto tworzy zagrożenie, iż nawet w razie stwierdzenia drobnych usterek Zamawiający będzie miał prawo uznać, że przedmiot umowy nie został wykonany w terminie, a w konsekwencji Wykonawca zobligowany jest do zapłaty z tego tytułu kar umownych. Tak rygorystyczne warunki odbioru robót są sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane i specyfiką procedur odbiorowych tego typu robót, których nieodłącznym elementem jest wspólne ustalenie przez strony, które roboty wykonane zostały w sposób wadliwy (z usterkami), jaki jest wpływ tych robót na możliwość korzystania z przedmiotu umowy (bądź realizacji dalszych etapów robót) oraz terminów i sposobu usunięcia wad.

Prosimy o taką zmianę w SIWZ i we wzorze umowy, aby Zamawiający dopuścił przeprowadzanie odbiorów innych niż bezusterkowe, a postępowanie swoje uzależnił od istotności stwierdzonych wad w taki sposób, że drobne usterki nie będą powodowały odmowy dokonania odbioru, będzie natomiast wyznaczony czas na ich usunięcie uwzględniający wymogi technologiczne dla tego typu prac poprawkowych, z obowiązkiem potwierdzenia faktu usunięcia przez Zamawiającego. Prośba nasza dotyczy wszystkich rodzajów odbiorów występujących we wzorze umowy.

- 15) W SIWZ VII. Informacja o oświadczeniach i dokumentach, jakie powinni złożyć

Wykonawcy do oferty w punkcie 2. Dokumenty składające się na ofertę Zamawiający wymienia między innymi:

- 2) Oświadczenia o:

- f) sporządzeniu dokumentacji powykonawczej*
- g) sporządzeniu inwentaryzacji geodezyjnej*
- h) sporządzeniu „Książki Obiektu Budowlanego” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120 poz. 1134),*

Wzory tych oświadczeń nie stanowią załączników SIWZ.

Prosimy o wyjaśnienie, w jakim celu wyżej wymienione oświadczenia znalazły się w wykazie dokumentów składających się na ofertę. Jeżeli jest to pomyłka, prosimy o usunięcie ich z wykazu bądź wskazanie, że Wykonawca będzie zobowiązany do złożenia takiej dokumentacji po zakończeniu robót, a przy ofercie powinien tylko zobowiązać się do jej złożenia.

- 16) W związku z brakiem w SIWZ regulacji odnoszących się do konieczności uzyskania świadectw energetycznych, zwracamy się o wskazanie, kto (Zamawiający czy Wykonawca) i na czyj koszt zobowiązany będzie do uzyskania świadectw energetycznych dla budynków realizowanych na podstawie umów zawartych w wyniku rozstrzygnięcia przetargu.

Zamawiający udziela na powyższe pytania odpowiedzi jak poniżej:

Ad 1

Nie. Spłata zobowiązania będzie wykonywana przez okres 15 lat i w okresie tym zawiera się okres spłaty odsetek za poszczególne wykupione faktury (wierzytelności częściowe) i okres spłaty kapitału po upływie okresu karencji. Patrz SIWZ rozdz. IV pkt. 3.2.1 ppkt. 2, 3, 4, 6, pkt. 3.2.2 ppkt. 2, 3, 4, rozdz. IV pkt. 5 ppkt. 6, 7, 9.

Ad. 2

Tak

Ad. 3

Tak. Nie wpłynie na już wykupioną wierzytelność, ale będzie miało wpływ na zatwierdzenie do wykupu kolejnej faktury za wykonane roboty.

Ad.4

Odpowiedź znajduje się w SIWZ rozdz. IV pkt. 3.2.1 ppkt. 6, 7, w pkt. 3.2.2 ppkt. 2, 3, 4, a zwłaszcza w § 5 ust. 13 wzoru umowy.

Ad. 5

Tak.

Ad. 6

Nie.

Ad. 8.

Tak.

Ad. 10

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w SIWZ rozdz. XII pkt. 5 – cena oferty musi obejmować koszty wykonania robót bezpośrednio wynikających z dokumentacji projektowej **oraz inne koszty** konieczne do poniesienia celem terminowej i prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia). Co oznacza, że należy również uwzględnić koszty zajęcia pasa drogowego na czas wykonywania robót.

Ad. 11

Wykonawca ma wykonać budynki, tak aby Zamawiający uzyskał decyzję pozwolenia **na ich użytkowanie** bez zagospodarowania terenu (pozwolenie częściowe). Wykonawca nie będzie obciążony czymkolwiek za niewykonanie zagospodarowania terenu. Nie wykonanie zagospodarowania terenu nie uniemożliwia uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków i nie jest to wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy. Do zawarcia umowy niezbędnym jest posiadanie decyzji pozwolenia na budowę, a nie na użytkowanie.

Ad. 12.

Zgodnie z SIWZ rozdz. XII pkt. 5 – cena oferty powinna zawierać koszty składowania i utylizacji materiałów z realizacji robót.

Ad. 13

Zamawiający nie podziela stanowiska wykonawcy i nie zmienia zawartych postanowień.

Ad.14

Zgodnie z art. 647 Kodeksu cywilnego wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej ...). Zatem jest zobowiązany do należytego wykonania (art. 355 Kc) robót budowlanych. Zamawiający nie rezygnuje z postanowienia i zwraca uwagę na odróżnienie należytego wykonania od wykonania uniemożliwiającego użytkowanie obiektu.

Ad.15

Zamawiający żądając złożenia wymienionych oświadczeń zobowiązuje wykonawcę (za wyjątkiem lit. e) do wykonania określonych w nich czynności i dokumentów. Jest to związane z wykonaniem lub wykonywaniem zamówienia.

Ad. 16

Dla każdego nowo wybudowanego budynku mieszkalnego zamieszkiwanego w ciągu roku przez okres dłuższy niż 3 miesiące wymagany jest paszport energetyczny, który może być wydany przez licencjonowanego audytora energetycznego. Koszty uzyskania paszportu energetycznego budynku obciążają wykonawcę (rozdz. XII pkt. 5 SIWZ).