

### Zestaw pytań nr 3 z odpowiedziami

#### Pytanie nr 1.

Odnosnie § 2 wzoru umowy Termin wykonania przedmiotu umowy, w ocenie Spółki, zachodzi konieczność zmiany treści tego postanowienia. Otóż zgodnie z przepisem art. 436 pkt 1 ustawy z dnia 11.09.2019 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710, ze zm.), zwanej dalej ustawą, umowa zawiera postanowienia dotyczące planowanego terminu zakończenia robót budowlanych, oraz, w razie potrzeby, planowane terminy wykonania poszczególnych części roboty budowlanej, określone w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną, która jednakże nie zachodzi w przypadku nin. zamówienia.

#### Odpowiedź na pytanie nr 1.

Zamawiający ujednolici zapisy pomiędzy SWZ, a wzorem umowy wpisując w treść umowy §2 pkt.2 „Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich prac w terminie 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia wykonywania przedmiotu umowy o którym mowa w §2 pkt.1.

#### Pytanie nr 2.

Odnosnie § 9 ust. 1 wzoru umowy Warunki zapłaty wynagrodzenia, w ocenie Spółki konieczne jest wykreślenie zdania ostatniego, które narusza w sposób rażący zasadę równości postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jego przejrzystości i proporcjonalności o jakich mowa w przepisie art. 16 ustawy. Naruszając jednocześnie powołany w treści tego postanowienia przepis art. 632 § k.c., który wprost stanowi, że: „Jeżeli jednak wskutek zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu zamówienie rażącą stratą, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę.”, który dotyczy nadzwyczajnej zmiany stosunków, co ma szczególne znaczenie obecnie, tj. w sytuacji, w której następuje wzrost cen energii elektrycznej, gazu, paliw, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu i utylizacji odpadów, a także poziom inflacji i wzrost stóp procentowych.

#### Odpowiedź na pytanie nr 2.

Brak zgody na zmianę zapisów wzoru umowy. Przepis art. 632 § 2 KC ma charakter dyspozytywny. Zapisy umowy nie naruszają przepisów 357<sup>1</sup> kc.

#### Pytanie nr 3.

Odnosnie § 9 ust. 5 wzoru umowy Warunki zapłaty wynagrodzenia, w ocenie Spółki konieczna jest zmiana tego postanowienia poprzez wprowadzenie rozliczenia odrębną fakturą za wykonane dokumentacji projektowej 6 budynków wielorodzinnych o niskiej intensywności, co uzasadnione jest koniecznością przeniesienia majątkowych praw autorskich do tychże projektów na rzecz Zamawiającego, a co nastąpi z chwilą zapłaty wynagrodzenia. Ponadto z chwilą podpisania protokołu przekazania dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami skarbowymi powstaje również obowiązek podatkowy. Uzasadnia to także wysokość związanych z tym kosztów, które obciążać będą wykonawcę.

#### Odpowiedź na pytanie nr 3.

Zamawiający wprowadza następujące zapisy do projektu umowy.

§9 ust.5 otrzymuje następujące brzmienie:

„Wynagrodzenie Wykonawcy rozliczone łącznie fakturami częściowymi, nastąpi w następujących transzach:



- 1) Płatność wynagrodzenia za prace projektowe nastąpi po przekazaniu dokumentacji i przeniesieniu praw autorskich na Zamawiającego.
- 2) Pierwsza płatność wynagrodzenia za prace budowlane nastąpi po wykonaniu robót budowlanych stanu zerowego wraz z izolacjami przeciwwodnymi i przeciw wilgociowymi, (bez izolacji cieplnych i przeciwdźwiękowych wewnętrznych, tynków), z instalacjami kanalizacji sanitarnej i opadowej – wewnętrznych, stropami nad piwnicami (Segmenty A, B, D, E) lub garażem wielostanowiskowym (Segment C1, C2 ) oraz schodów, których rozliczenie nastąpi na koniec miesiąca ich częściowego odbioru dla każdego segmentu osobno.
- 3) Kolejne płatności wynagrodzenia za prace budowlane będą następować w okresach miesięcznych na koniec każdego miesiąca za pomocą faktur częściowych wystawionych w oparciu o protokoły stwierdzające procentowe zaawansowanie robót do 90% łącznej wartości umownej zamówienia brutto.
- 4) Ostatnia płatność wynagrodzenia za prace budowlane nie więcej niż ostatnie 10 % łącznej wartości umownej zamówienia brutto po dokonaniu odbioru końcowego zadania, tj. kwota: ..... zł.”

#### Pytanie nr 4.

Odnosnie § 9 ust. 5 wzoru umowy Warunki zapłaty wynagrodzenia, w ocenie Spółki konieczna jest zmiana tego postanowienia poprzez wprowadzenie rozliczenia fakturami częściowymi po wykonaniu robót budowlanych stanu zerowego wraz z izolacjami przeciw wodnymi i przeciw wilgociowymi (bez izolacji cieplnych i przeciw dźwiękowych wewnętrznych, tynków) dla każdego budynku osobno. Taki rozdział pozwoli zoptymalizować koszty realizacji pozwalając uniknąć konieczności kredytowania przez wykonawcę wykonania całego stanu zero wszystkich budynków.

#### Odpowiedź na pytanie nr 4.

Po zmianie zapisów §9 pkt.5 (patrz odpowiedź na pytanie nr 3), taki zapis istnieje w §9 ust.5 pkt.2 „Pierwsza płatność (...) dla każdego segmentu osobno”.

#### Pytanie nr 5.

Odnosnie § 9 ust. 7 wzoru umowy Warunki zapłaty wynagrodzenia, w ocenie Spółki konieczna jest zmiana tego postanowienia poprzez zmianę wyrazu „należne” w wersji 7 tego postanowienia, na „wymagalne”, gdyż rozliczenie z podwykonawcą może być także częściowe, a wówczas nie będzie obejmowało całości wynagrodzenia na podstawie umowy o podwykonawstwo.

#### Odpowiedź na pytanie nr 5.

Zamawiający nie zgadza się na zmianę. Pojęcie "należne" zawiera w sobie również "wymagalne". Zapis tego paragrafu umowy należy odczytywać całościowo ponieważ mówi on o konieczności przedstawienia przelewów bankowych potwierdzających zapłatę wynagrodzenia.



Pytanie nr 6.

Odnosnie § 11 ust. 1 wzoru umowy Upewnienia z tytułu rękojmi i gwarancji, w ocenie Spółki konieczna jest zmiana tego postanowienia poprzez wprowadzenie zastrzeżenia, że koszty obsługi serwisowej urządzeń czy też innych elementów obciążać będą Zamawiającego, gdyż związane będą z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem budynków. Takie koszty obciążają w sposób oczywisty administratora, którym będzie Zamawiający nie można obciążać nimi wykonawcę robót budowlanych.

Odpowiedź na pytanie nr 6.

Zamawiający nie zgadza się na zmianę. Zapis umowy dotyczy rękojmi jako istoty. Zapisy §11 ust. 1 umowy dotyczą napraw lub wymiany niesprawnych elementów, a nie serwisowania.

Pytanie nr 7.

Odnosnie § 14 ust. 6 pkt 5 wzoru umowy, w ocenie Spółki konieczna jest zmiana tego postanowienia poprzez wykreślenie części zdania o treści: „... jednak nie więcej niż 5%”. Wprowadzenie tego ograniczenia narusza w sposób rażący zasadę równości postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jego przejrzystości i proporcjonalności o jakich mowa w przepisie art. 16 ustawy. Tym bardziej, że wzrost cen energii elektrycznej, gazu, paliw, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu i utylizacji odpadów, a także poziom inflacji i wzrost stóp procentowych w sposób oczywisty podważają możliwość uznania zasadności tego postanowienia.

Odpowiedź na pytanie nr 7.

Zarzuty rażącego naruszenia zasady równości Wykonawca musi udowodnić w ewentualnym postępowaniu odwoławczym przed KIO, a to nie jest takie proste.

Ustawodawca dał zamawiającemu prawo do samodzielnego ustalenia wysokości klauzuli waloryzacyjnej. Przepisy nie zawierają w tej materii wytycznych co do wysokości czy sposobu ustalenia pułapu możliwych zmian. Jak wskazano w uzasadnieniu projektu do ustawy Pzp, ze względu na ogromne zróżnicowanie poszczególnych umów, z uwagi chociażby na wielkość czy przedmiot zamówienia, przepis ustawy nie może być nadmiernie kazuistyczny, gdy chodzi o określenie przesłanek zmiany wynagrodzenia. W ramach obowiązku przygotowania projektu umowy poszczególni zamawiający mają swobodę, oczywiście z poszanowaniem ustawowych zasad określających relacje między stronami, ukształtowania także sposobu ustalenia zmiany wynagrodzenia. W tym zakresie ustawodawca ograniczył się jedynie do wskazania dwóch sposobów: a. odesłania do wskaźników zmiany cen materiałów lub kosztów ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego lub b. wskazania innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, których zmiana będzie uprawniać do żądania zmiany wynagrodzenia (...) Maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia. Uwzględniając, iż zamawiający działają w oparciu o plany finansowe, istotne jest ustalenie maksymalnego pułapu wynagrodzenia za realizowane zamówienie publiczne, a tym samym maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia. Skoro sposób ustalenia maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia dopuszczanej przez zamawiającego pozostawiono właśnie jemu, to może on wartość tę ustalić zarówno jako maksymalny procent liczony od wartości pierwotnego wynagrodzenia, jak i maksymalną kwotę, o którą wynagrodzenie może zostać powiększone". Prawo zamówień publicznych. Komentarz. pod red. H. Nowaka, M. Winiarza; Urząd Zamówień Publicznych, Warszawa 2021, s.



Pytanie nr 8.

Odnosnie § 14 ust. 7 wzoru umowy, w ocenie Spółki konieczna jest zmiana tego postanowienia poprzez jego wykreślenie. Wprowadzenie tego ograniczenia narusza w sposób który narusza w sposób rażąco zasadę równości postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jego przejrzystości i proporcjonalności o jakich mowa w przepisie art. 16 ustawy. Tym bardziej, że wzrost cen energii elektrycznej, gazu, paliw, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu i utylizacji odpadów, a także poziom inflacji i wzrost stóp procentowych w sposób oczywisty podważają możliwość uznania zasadności tego postanowienia.

Odpowiedź na pytanie nr 8.

Patrz: odpowiedź na pytanie nr 7.

Pytanie nr 9.

Czy dla kuchni należy przewidzieć piony pod okapy kuchenne, czy Zamawiający przewiduje w mieszkaniach montaż okapów typu pochłaniacze z filtrami węglowymi ?

Odpowiedź na pytanie nr 9.

Nie Zamawiający nie przewiduje montażu okapów kuchennych.

Pytanie nr 10.

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę kuchенок gazowych na elektryczne – indukcyjne ? Pozwoli to zoptymalizować koszty realizacji o instalację gazową do lokali, a ponadto radykalnie podniesie poziom bezpieczeństwa lokatorów.

Odpowiedź na pytanie nr 10.

Zamawiający nie dopuszcza zamiany kuchенок gazowych na elektryczne indukcyjne. Należy przewidzieć wykonanie instalacji elektrycznej dla montażu kuchенок elektrycznych w przyszłości.

Pytanie nr 11.

Zgodnie z PFU centrala nawiewno-wywiewna ma być wyposażona w odzysk ciepła realizowany na wymienniku obrotowym. Ponieważ zgodnie z Warunkami Technicznymi w instalacjach wentylacji nie należy łączyć ze sobą przewodów z pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych (np. kuchnie z łazienkami) proszę o potwierdzenie, że powietrze wywiewane będzie za pomocą dwóch central wywiewnych, np. jedna centrala nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła z wymiennikiem obrotowym oraz wymiennikiem glikolowym, natomiast druga wywiewna tylko z wymiennikiem glikolowym. Proponujemy dodanie dodatkowej centrali z odzyskiem glikolowym dla układu obsługującego łazienki i przekazanie odzyskanego ciepła do centrali z wymiennikiem obrotowym. Czy Inwestor akceptuje dołożenie dodatkowej centrali wywiewnej z łazienek ?

Odpowiedź na pytanie nr 11.

W tym przypadku wzajemne oddziaływanie powietrza wentylacyjnego kuchnia/łazienka w aspekcie zdrowotnym jest znacząco nieistotna. Ponadto przewidywane centrale tak powinny być skonstruowane że nadciśnienie powietrza nawiewnego nie pozwala na mieszanie się z powietrzem wywiewanym. Takie rozwiązanie przyjęte jest w budynkach przy Sportowej w Tarnowie i niema zastrzeżeń od użytkowników.

Pytanie nr 12.

Czy Inwestor dopuszcza montaż central wentylacyjnych na dachach budynków ?

Odpowiedź na pytanie nr 12.

Zamawiający dopuszcza montaż central wentylacyjnych na dachach budynków. W takim przypadku należy uwzględnić lokalizację i ilość paneli fotowoltaicznych

Pytanie nr 13.

Proszę o potwierdzenie, że w przypadku centralnej wentylacji nawiewno-wywiewnej koszty energii elektrycznej dla central wentylacyjnych oraz koszty ogrzewania dla nagrzewnic w centralach będą pokrywane z kosztów wspólnych ?

Odpowiedź na pytanie nr 13.

Dla central wydzielonych dla poszczególnych segmentów koszty będą rozdzielane na poszczególne obiekty. Dla elementów wspólnych z kosztów wspólnych

Pytanie nr 14.

Z uwagi na zastosowanie pomp ciepła do produkcji ciepła na potrzeby ogrzewania pomieszczeń czy Inwestor przewiduje zastosowanie ogrzewania podłogowego w niektórych pomieszczeniach? Jeśli tak to w jakich ?

Odpowiedź na pytanie nr 14.

Inwestor nie przewiduje ogrzewania podłogowego.

Pytanie nr 15.

Czy Inwestor dopuszcza zastosowanie materiałów pochodzących z rozbiórki istniejących obiektów – gruz kruszony, po przetworzeniu i wykonaniu badań laboratoryjnych ?

Odpowiedź na pytanie nr 15.

Tak Inwestor dopuszcza zastosowanie materiałów z rozbiórki obiektów znajdujących się na działce 3/8.

Pytanie nr 16.

W związku z utrudnieniami polegającymi na wydłużonym czasie oczekiwania na oferty cenowe na urządzenia i materiały od producentów i dystrybutorów oraz koniecznością opracowania wstępnych założeń technicznych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych oraz instalacyjnych zwracam się z prośbą o przesunięcie terminu składania ofert na dzień 01.12.2022 r.

Odpowiedź na pytanie nr 16.

Zamawiający przesuwa termin składania ofert na dzień 01.12.2022 r.

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr inż. Wojciech DANIEL

