



Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

ul. Towarowa 1, 42-600 Tarnowskie Góry

Tel. (032) 380 90 06, 285 28 97, Fax: (032) 380 90 18

www.mtbstg.pl

e-mail: sekretariat@mtbstg.pl

WYJAŚNIENIA, ZMIANY SWZ nr 1

02/2025/MTBS

Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i parkingiem w Miasteczku Śląskim przy ul. Białego – Etap I (ID 1055145)

Zamawiający informuje, że w związku z wpłynięciem zapytania, działając zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych, poniżej udziela wyjaśnień do treści SWZ.

Pytanie 1: Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający ponosi koszt konserwacji windy w okresie gwarancji?

ODPOWIEDŹ: Zamawiający informuje, że Wykonawca w okresie gwarancji i rękojmi ponosi wszelkie koszty związane z konserwacją windy, co zostało wskazane w:

- SWZ: rozdział V [Opis przedmiotu zamówienia], ust. 2 pkt 8 – 9 oraz w
- Projektowanych postanowieniach umowy: §15 [Gwarancja i Rękojmia] ust. 10 pkt 2-3.

Pytanie 2: Zgodnie z warunkiem udziału opisanym w SWZ rozdział XI. KWALIFIKACJA PODMIOTOWAWYKONAWCÓW – WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU.

1. O udzielenie zamówienia może ubiegać się wykonawca spełniający następujące warunki:

- 1) zdolności technicznej – posiadanie wymaganego doświadczenia: Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie roboty budowlane, z których każda polegała na budowie* budynku o następujących cechach:
 - a) budynek posiadający symbol PKOB*** 1122, 1130, 1211, 1212, 1220, 1263, 1264,
 - b) budynek posiadający minimum 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynek o kubaturze minimum 2.500,00 m³,
 - d) budynek, w którym były realizowane następujące instalacje: ciepła, wentylacyjna, wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna.

Dodatkowo, przynajmniej jeden z budynków określonych wyżej posiadał następujące cechy:

- a) w ramach robót budowlanych zrealizowano minimum jeden szyb windowy oraz zamontowano minimum jeden dźwig osobowy,
- b) budynek posiadał minimum jedną kondygnację podziemną z przeznaczeniem na garaż.

Czy powyższy warunek należy rozumieć jako wykonanie robót budowlanych dotyczących budowy budynku zaliczonego do jednej z wymienionych klas PKOB t. j. 1122 lub 1130 lub 1211 lub 1212 lub 1220 lub 1263 lub 1264?

Powyższe pytanie dotyczy również warunku opisanego w SWZ rozdział XI. KWALIFIKACJA PODMIOTOWA WYKONAWCÓW – WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU.

1. O udzielenie zamówienia może ubiegać się wykonawca spełniający następujące warunki:
 - 2) zdolności zawodowej – posiadanie kwalifikacji zawodowych: (...)

Prosimy o potwierdzenie i modyfikację SWZ w tym zakresie.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający potwierdza, że warunek należy rozumieć jako wykonanie robót budowlanych dotyczących budowy budynku zaliczonego do jednej z wymienionych klas PKOB .t.j. 1122 lub 1130 lub 1211 lub 1212 lub 1220 lub 1263 lub 1264. Tym samym Zamawiający dokonuje zmiany treści SWZ w tym zakresie: było (przed zmianą):

„budynek posiadający symbol PKOB* 1122, 1130, 1211, 1212, 1220, 1263, 1264”**

jest (po zmianach):

„budynek posiadający jeden z wymienionych symboli PKOB*: 1122, 1130, 1211, 1212, 1220, 1263, 1264”.**

Pytanie 3: W związku z faktem, iż Zamawiający dopuszcza w SWZ użycie materiałów i urządzeń technicznych równoważnych, w stosunku do materiałów i urządzeń wskazanych w dokumentacji przetargowej, prosimy o potwierdzenie, że jako równoważne Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń, które będą posiadały parametry rozwiązań projektowych jednak nie muszą one spełniać tych cech rozwiązań projektowych, które są nieistotne dla zasadniczej ich funkcji.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń równoważnych, pod warunkiem zapewnienia parametrów tożsamyh nie gorszych niż określone w załączonej dokumentacji główne parametry materiałów i urządzeń.

Pytanie 4: W związku z faktem, iż Zamawiający w SWZ dopuszcza użycie materiałów i urządzeń równoważnych, m. in. w stosunku do wskazanych w dokumentacji przetargowej

materiałów i urządzeń, dla których podano nazwę producenta wraz z bardzo szczegółowymi danymi technicznymi osiągalnymi jedynie dla produktu wskazanego producenta, nie podając przy tym żadnych kryteriów oceny równoważności dla tychże materiałów i urządzeń do czego Zamawiający jest zobowiązany dla zachowania w postępowaniu zasad uczciwej konkurencji – prosimy o potwierdzenie, że za równoważne Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń posiadających parametry tożsame z głównymi parametrami materiałów i urządzeń opisanych w projekcie, które to parametry są konieczne dla zapewnienia zasadniczej funkcji przewidzianej dla danego materiału lub urządzenia.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń równoważnych, pod warunkiem zapewnienia parametrów tożsamych nie gorszych niż określone w załączonej dokumentacji główne parametry materiałów i urządzeń.

Pytanie 5: Zgodnie z postanowieniem punktu XXI SWZ Zamawiający żąda od Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana, wniesienia przed zawarciem umowy zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w wynosi 10% ceny oferty, a zatem w maksymalnej podwyższonej wysokości. Artykuł 452 pkt 3 Ustawy Pzp dopuszcza możliwość żądania przez Zamawiającego podwyższonej wysokości zabezpieczenia, jednakże wyłącznie w sytuacji, gdy jest to uzasadnione przedmiotem zamówienia lub wystąpieniem ryzyka związanego z realizacją zamówienia. Zamawiający nie wykazał wystarczająco w swoim uzasadnieniu, iż specyfika przedmiotowego zamówienia oraz ryzyko związane z realizacją zamówienia wymaga zabezpieczenia większego niż 5%, mając zwłaszcza na uwadze, iż kwestia ta dotyczy budownictwa mieszkaniowego (3-kondygnacyjnego). Wobec powyższego wnosimy o zmniejszenie wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy z 10 % na 5 %, a zatem do maksymalnej wysokości dopuszczanej przez Ustawę Pzp.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający przychylił się do wniosku Wykonawcy i zmienia zapisy SWZ dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Zapis SWZ zmienia się na:

„Zgodnie z art. 449 PZP Zamawiający żąda od Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana, wniesienia przed zawarciem umowy zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zwanego dalej „zabezpieczeniem”. Wysokość zabezpieczenia wynosi 7% ceny oferty(...)”

Pytanie 6: Z uwagi na fakt, iż w § 1 ust. 3 projektu umowy Zamawiający wymienia dokumenty, które określają zakres przedmiotowej Inwestycji, wnosimy o doprecyzowanie punktu 8 poprzez nadanie mu poniższego brzmienia:

8) *„Niewymienione wyżej pozostałe dokumenty zamówienia w rozumieniu art. 7 pkt 3 ustawy Pzp, udostępnione wykonawcom na etapie postępowania przetargowego.”*

ODPOWIEDŹ: Zamawiający dokonuje zmiany zapisu zgodnie z wnioskiem Wykonawcy. Tym samym zmianie ulegają Projektowane postanowienia umowy w tym zakresie. §1 ust. 3 pkt 8 otrzymuje nowe następujące brzmienie: „*Niewymienione wyżej pozostałe dokumenty zamówienia w rozumieniu art. 7 pkt 3 ustawy Pzp, udostępnione wykonawcom na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego”.*

Pytanie 7: Prosimy o potwierdzenie, iż w trakcie realizacji przedmiotowego zadania Wykonawca będzie mógł powierzać podwykonawcom także inne zakresy robót, które nie zostały podane w ofercie Wykonawcy, jako zakresy rzeczowe robót, które Wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcom, przy zachowaniu wymaganej w Umowie procedury zgłaszania podwykonawców.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający potwierdza, że w trakcie realizacji przedmiotowego zadania, Wykonawca będzie mógł powierzać podwykonawcom także inne zakresy robót, które nie zostały podane w ofercie Wykonawcy, przy zachowaniu wymaganej w Umowie procedury zgłaszania podwykonawców.

Pytanie 8: Zgodnie z brzmieniem § 1 ust. 7 pkt a) Umowy Wykonawca składa szereg oświadczeń dotyczących dokumentacji projektowej. Z uwagi na fakt, iż dokumentację projektową, na podstawie której będzie realizowane przedmiotowe zadanie inwestycyjne, zapewnienia Zamawiający, poprzez co Wykonawca nie miał żadnego wpływu na jej opracowanie, wnosimy o uzupełnienie § 1 ust. 7 pkt a) o dodatkowe zapisy, o proponowanej treści:

„Jednakże Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności finansowej, za błędy, rozbieżności lub braki dostarczonej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej, o której mowa w zdaniu pierwszym, których stwierdzenie wymaga specjalistycznej wiedzy projektowej lub dokonywania stosownych obliczeń i sprawdzeń. Wykonawca ma obowiązek niezwłocznego zgłaszania wykrytych w dokumentacji projektowej nieprawidłowości. Wykonawca nie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów doprowadzenia dokumentacji projektowej do należytego stanu, ponoszenia kosztów prac koniecznych do wykonania robót zgodnie ze zmienioną, poprawioną, czy w inny sposób zmodyfikowaną dokumentacją projektową. Jeśli wskutek wykrytych błędów, braków i innych nieprawidłowości dokumentacji projektowej nie będzie możliwe kontynuowanie robót objętych przedmiotem nin. Umowy, Wykonawca jest uprawniony do wstrzymania się z wykonaniem robót i nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne opóźnienia w stosunku do podanego w umowie terminu zakończenia robót. Po otrzymaniu skorygowanej dokumentacji projektowej od Zamawiającego, sporządzony zostanie aneks, w którym Strony wprowadzą nowy

termin zakończenia robót. Przesunięcie terminu końcowego nastąpi o okres od chwili przekazania przez Wykonawcę informacji o nieprawidłowościach w dokumentacji projektowej do chwili przekazania Wykonawcy skorygowanej dokumentacji.”

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów umowy.

Pytanie 9: Zgodnie z brzmieniem § 4 ust. 9 Umowy - Wykonawca jest zobowiązany do zachowania szczególnej dbałości w zakresie estetyki wykonywanych obiektów i jest obowiązany stosować się w tym względzie do wszelkich zaleceń Zamawiającego oraz inspektora nadzoru inwestorskiego. Niezachowanie wymaganej estetyki strony uznają za wadę wykonanych robót, której usunięcia Zamawiający może domagać się w ramach uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji. Posłużenie się przez Zamawiającego pojęciem „wymaganej estetyki” ma charakter dalece ocenny i subiektywny, miarodajna w tym zakresie powinna być dokumentacja techniczna, która stanowi podstawę realizacji przedmiotowej inwestycji. Z tego też względu prosimy o wykreślenie z § 4 ust. 9 zdania drugiego o treści: „Niezachowanie wymaganej estetyki strony uznają za wadę wykonanych robót, której usunięcia Zamawiający może domagać się w ramach uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji”.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu.

Pytanie 10: Prosimy o wykreślenie w całości ust. 12 z § 4 projektu umowy. Obowiązkiem Zamawiającego jest zapewnienie prawidłowej i kompletnej dokumentacji projektowej. Brak jest podstaw prawnych, aby obciążać Wykonawcę obowiązkiem szczegółowej weryfikacji dokumentacji projektowej, którą otrzymał od Zamawiającego. Odpowiedzialność za jej ewentualne braki, błędy, rozbieżności spoczywa bezpośrednio na autorze tejże dokumentacji projektowej, a pośrednio na Zamawiającym.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu.

Pytanie 11: Zgodnie z postanowieniem § 14A ust. 1 projektu umowy Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wynagrodzenia w razie zmiany cen materiałów lub kosztów produkcji w przypadku, gdy minimalny poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia wynosi 10 % w stosunku do cen lub kosztów wskazanych w ofercie Wykonawcy. Mając na względzie wysoki koszt całej inwestycji wnosimy o obniżenie wskazanego powyżej minimalnego poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów do 5 % w stosunku do cen lub kosztów wskazanych w ofercie Wykonawcy.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów.

Pytanie 12: Zgodnie z postanowieniem § 14A ust. 6 projektu umowy Zamawiający dopuszcza maksymalną łączną wysokość zmiany kwoty Maksymalnego Wynagrodzenia na poziomie 5 % w stosunku do wartości wynagrodzenia netto określonego w § 14 ust. 1 Umowy. Z uwagi na

niestabilność cen rynkowych przy długim okresie realizacji przedmiotowej inwestycji wnosimy o podwyższenie maksymalnej łącznej wysokości zmiany kwoty Maksymalnego Wynagrodzenia do poziomu 15 % w stosunku do wartości wynagrodzenia netto określonego w § 14 ust. 1 Umowy.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów.

Pytanie 13: Prosimy o potwierdzenie, iż w okresie udzielonej gwarancji Zamawiający będzie ponosił koszty materiałów eksploatacyjnych.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający potwierdza, że Zamawiający w okresie udzielonej przez Wykonawcę gwarancji ponosił będzie koszty wymiany materiałów eksploatacyjnych, których konieczność wymiany nie wynika z istnienia w nich wad, tylko z ich naturalnego zużycia.

Pytanie 14: Zamawiający wymaga udzielenia przez Wykonawcę gwarancji i rękojmi na jeden okres wynoszący 84 miesiące. Z uwagi na fakt, iż Wykonawca nie jest producentem wielu specjalistycznych materiałów i urządzeń, których użycie jest konieczne przy realizacji przedmiotowej inwestycji, prosimy o dopuszczenie możliwości udzielenia gwarancji i rękojmi na użyte materiały, sprzęt i urządzenia na okres równy okresowi gwarancji, jakiej udzielają producenci przedmiotowych materiałów, sprzętu i urządzeń, jednak na okres nie krótszy niż 36 miesięcy?

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie dopuszcza zmiany zaproponowanej zmiany okresu gwarancji.

Pytanie 15: Zamawiający przewiduje karę umowną w wysokości 10.000,00 PLN (dziesięć tysięcy) za każdy przypadek dopuszczenia przez Wykonawcę do realizacji robót podmiotu wprowadzonego na plac budowy z naruszeniem umowy, w szczególności z pominięciem procedury określonej w § 6. Mając na względzie nadmierną wysokość wskazanej kary umownej prosimy o jej obniżenie do poziomu 5 000,00 zł za każdy przypadek.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie wyraża zgody na obniżenie kar.

Pytanie 16: Czy Zamawiający celem optymalizacji/obniżenia kosztów inwestycji, co wykazują aktualne postępowania przetargowe wyraża zgodę na złożenie oferty a tym samym wykonanie inwestycji w technologii modułowej drewnianej (panelowej) która polega na dostarczeniu na budowę gotowych modułów wykonanych w zakładzie produkcyjnym wykonawcy, przy zachowaniu wszystkich parametrów i wymagań określonych w SWZ (przy zmianie na budynek dwukondygnacyjny w technologii panelowej modułowej 2D) oraz załącznikach do SWZ (tj. w PFU)?

Wniosek dotyczy nowoczesnej technologii opartej o konstrukcje z masywnego drewna wzdłużnie klejonego, izolowane materiałami ekologicznymi wraz z wykorzystaniem uodpornionych płyt włóknowo-gipsowych.

Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej modułowej panelowej do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku jest atrakcyjną alternatywą do konstrukcji opisanej w PFU oraz spowoduje jednocześnie rozszerzenie kręgu potencjalnych wykonawców. Zwiększy to konkurencyjność prowadzonego postępowania, co spowoduje lepszą realizacją celów stawianych przed podmiotami publicznymi w ustawie prawo zamówień publicznych. Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej jako rozwiązania równoważnego w żaden sposób nie wpłynie na przebieg postępowania oraz treść dokumentów w ramach przedmiotu postępowania.

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na zaproponowaną zmianę.

Pytanie 17: Prosimy o uzupełnienie dokumentacji o projekt techniczny – tom 2 konstrukcja – część opisowa.

Odpowiedź: Zamawiający uzupełnia brakujący dokument.

INFORMACJE DODATKOWE

Zamawiający informuje, że w toku postępowania wpłynęły również inne pytania, które są w trakcie opracowania. Po sformułowaniu odpowiedzi, zostaną one niezwłocznie zamieszczone na stronie prowadzonego postępowania.

Termin składania ofert nie zostaje zmieniony.

Wyjaśnienia, zmiany SWZ stają się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i są wiążące przy składaniu ofert.