

Odpowiedzi na pytania.

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Przebudowa i rozbudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele administracyjno-socjalne i produkcyjno–magazynowe dla zadania inwestycyjnego pn. Inkubator Przedsiębiorczości III”.

Pytanie nr 1:

Czy referencje polegające na wykonaniu robót budowlanych w zakresie: budowy budynku hotelowo-handlowego o wartości 8 200 000 zł spełnia wymagania zapisane w SWZ?

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisem rozdziału XXII ust 4 SWZ po zmianach z dnia 13 października 2022 roku Wykonawca musi wykazać, że w okresie ostatnich 5 lat liczonych od dnia otwarcia ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, należycie wykonał co najmniej 2 zamówienia (dwie umowy) o wartości zamówienia nie mniejszej niż 4 000 000,00 zł netto każda (słownie: cztery miliony złotych), których przedmiotem było wykonanie robót budowlanych w zakresie: budowy i modernizacji budynków przemysłowych lub przemysłowo-biurowych lub użyteczności publicznej lub hal o powierzchni minimum 500 m² wraz infrastrukturą techniczną (Załącznik nr 8 do SWZ) oraz załączyć dowody określające czy te roboty budowlane zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane zostały wykonane, a jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne odpowiednie dokumenty. Zamawiający przyjmuje jako wykonanie jednej umowy wykazanie przez Wykonawcę wykonania jednej roboty budowlanej o wartości stanowiącej wielokrotność kwoty 4 000 000,00 zł (np. 8 000 000,00 zł lub 12 000 000,00 zł itp.)

Kierując się treścią wyżej cytowanego zapisu, należy stwierdzić, że referencje polegające na wykonaniu robót budowlanych w zakresie budowy budynku hotelowo-handlowego o wartości 8 200 000 zł nie spełnia w/w warunku.

Pytanie nr 2:

Czy zamawiający uzna z rozwiązanie równoważne usunięcie ścian nienośnych osłonowych budynku i zastąpienie ich płytami warstwowymi które będą pełniły również funkcję elewacji budynku (dotyczy to również ściany między halą a budynkiem biurowym gdzie zastosowano by płytę o odpowiednich parametrach p.poż)?

Odpowiedź:

Zastosowane rozwiązania zamienne są dopuszczalne pod warunkiem nie pogarszania wymaganych przepisami prawa i względami użytkowymi parametrów danych elementów. Zaproponowana zmiana wpływa na estetykę oraz względy użytkowe obiektu i nie może zostać zaakceptowana.

Pytanie nr 3:

Czy Zamawiający dysponuje dokumentacją konstrukcji budynku biurowego?

Odpowiedź:

Zamawiający nie udostępnia dokumentacji konstrukcji budynku. Wszelkie opracowania, w tym dotyczące ekspertyz konstruktorskich oraz opracowanie dokumentacji konstrukcji istniejącego budynku leży po stronie Wykonawcy.

Pytanie nr 4:

Czy zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy dotyczącej waloryzacji wynagrodzenia, w projekcie umowy § 13 Zmiany umowy pkt 1.4 jest zapis:

Zamawiający dopuszcza łączną maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia na podstawie zapisów lit. C-G o 5% wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust 1."

Ograniczenie waloryzacji do 5% wynagrodzenia w sytuacji inflacji CPI w sierpniu 2022 r. według ostatecznego szacunku Głównego Urzędu Statystycznego wynoszącego 16,1 proc. Rok do roku jest niewystarczające.

Odpowiedź:

Zamawiający zmienił zapisy zał. nr 5 do SWZ § 13 pkt 1.4 w następujący sposób:

„4.1. Dopuszczalna jest zmiana wysokości wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku:

- A) Konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub innych nieprzewidzianych w dokumentacji projektowej, których konieczności wykonania Strony przy zachowaniu należytej staranności nie mogły przewidzieć przed zawarciem Umowy, a są niezbędne dla prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy.*
- B) Zmiany technologii wykonania robót lub materiałów zastosowanych do ich realizacji.*

W sytuacji wskazanej w lit. A) i B) wysokość wynagrodzenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysu dodatkowego Wykonawcy, którego ceny jednostkowe nie będą wyższe niż ceny jednostkowe wynikające z cennika SEKOCENBUD. Zamawiający może wnieść zastrzeżenia do kosztorysu dodatkowego Wykonawcy, w razie sporu Stron, co do wysokości wynagrodzenia, Strony mogą powołać niezależnego rzeczoznawcę, który dokona wyceny zakresu robót i materiałów. Koszt wynagrodzenia rzeczoznawcy Strony

poniosą w równych częściach. Wykazanie w/w przesłanek jest obowiązkiem Strony powołującej się na nie.

- C) *Zmiany ustawowej stawki podatku od towarów i usług (VAT), czy podatku akcyzowego – wówczas w zależności czy stawka została podwyższona czy zmniejszona, wynagrodzenie Wykonawcy może zostać zmienione (podwyższone lub zmniejszone). Wynagrodzenie może zostać zmienione w przypadku wykazania, że Wykonawca nie mógł wiedzieć o zmianach w tym zakresie przed złożeniem oferty, oraz wykazania, iż zmiana ta wpływa na koszty wykonania Przedmiotu Umowy (wraz z określeniem konkretnego zakresu takiego wpływu). Wykazanie wpływu zmian prawnych musi odnosić się do złożonej przez Wykonawcę oferty i zawierać szczegółowe uzasadnienie postulowanej wysokości wynagrodzenia oraz przedstawić faktyczny i rzeczywisty wpływ na koszty wykonania Przedmiotu Umowy (wysokość wynagrodzenia Wykonawcy) zmiany ustawowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) czy podatku akcyzowego.*
- D) *Wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10.10.2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie może zostać zmienione w przypadku wykazania, że Wykonawca nie mógł wiedzieć o zmianach w tym zakresie przed złożeniem oferty, oraz wykazania, iż zmiana ta wpływa na koszty wykonania Przedmiotu Umowy (wraz z określeniem konkretnego zakresu takiego wpływu). Wykazanie wpływu zmian prawnych musi odnosić się do złożonej przez Wykonawcę oferty i zawierać szczegółowe uzasadnienie postulowanej wysokości wynagrodzenia oraz przedstawiać faktyczny i rzeczywisty wpływ na koszty wykonania Przedmiotu Umowy (wysokość wynagrodzenia Wykonawcy) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej.*
- E) *Zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu, czy też wysokości stawki na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne. Wynagrodzenie może zostać zmienione w przypadku wykazania, że Wykonawca nie mógł wiedzieć o zmianach w tym zakresie przed złożeniem oferty, oraz wykazania, iż zmiana ta wpływa na koszty wykonania Przedmiotu Umowy (wraz z określeniem konkretnego zakresu takiego wpływu). Wykazanie wpływu zmian prawnych musi odnosić się do złożonej przez Wykonawcę oferty i zawierać szczegółowe uzasadnienie postulowanej wysokości wynagrodzenia oraz przedstawiać faktyczny i rzeczywisty wpływ na koszty Przedmiotu Umowy (wysokość wynagrodzenia Wykonawcy) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu, czy też wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.*
- F) *Zmianie zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 04.10.2018 roku, o pracowniczych planach kapitałowych (PPK). Wynagrodzenie może zostać zmienione w przypadku wykazania, że Wykonawca nie mógł wiedzieć o zmianach w tym zakresie przed złożeniem oferty, oraz wykazania, iż zmiana ta wpływa na koszty wykonania Przedmiotu Umowy (wraz z określeniem konkretnego zakresu takiego wpływu). Wykazanie wpływu zmian prawnych musi odnosić się do złożonej przez Wykonawcę oferty i zawierać szczegółowe uzasadnienie postulowanej wysokości wynagrodzenia oraz przedstawiać faktyczny i rzeczywisty wpływ na koszty*

Przedmiotu Umowy (wysokość wynagrodzenia Wykonawcy) zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do PPK.

- G) *Zmianie cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją Przedmiotem Zamówienia względem cen i kosztów przyjętych i uwzględnionych w wynagrodzeniu Wykonawcy wynikającym z oferty, ustalonym na podstawie wskaźnika zmiany cen materiałów lub kosztów ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a w sytuacji gdy jest to niemożliwe poprzez wskazanie innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, w przypadku których zmiana ceny uprawnia Strony umowy do żądania zmiany umowy. Waloryzacja wynagrodzenia będzie mogła zostać dokonana w przypadku zaistnienia zmian istotnych, których Wykonawca nie mógł przewidzieć przed złożeniem oferty w kontekście poziomu cen i kosztów (co najmniej na poziomie 3% zwiększenia cen), a ryzyka związane z normalną fluktuacją cenową i kosztową winny zostać uwzględnione w ryzyku ryczałtowym (i wkalkulowane w cenę ofertową). Wykonawca jest zobowiązany we wniosku o wynagrodzenia szczegółowy wykazać wpływ wzrostu cen lub kosztów na realizację Przedmiotu Umowy.*

Zmiany, o których mowa w lit C) – F) będą mogą dotyczyć prac realizowanych po wejściu w życie opisanych zmian prawnych.

Zmiany, o który mowa w lit C) – F) nie mogą być wyższe niż faktyczny wzrost kosztów realizacji zamówienia z powodów w nich wskazanych.

Zamawiający dopuszcza łączną maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia na podstawie zapisów lit G) o 10% wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust 1.

Każda ze Stron ma prawo do jednokrotnej waloryzacji na podstawie zapisów lit G) najwcześniej po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Waloryzacja nie dotyczy wynagrodzenia za roboty, dostawy i usługi wykonane przed datą złożenia wniosku lub które zgodnie z umową miały być wykonane w ciągu 12 miesięcy od zawarcia Umowy, chyba że opóźnienie wynika z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

W pozostałym zakresie w/w zapis nie zmienia się. Zmiana cen i kosztów wynika ze zdarzeń gospodarczych, które skutkami obejmują szerszy zakres aniżeli tylko samo zamówienie, przez co zarówno Zamawiający jaki i Wykonawca są objęci zmianami cen i kosztów. Wykonawca, będąc najczęściej przedsiębiorcą wykonuje działalność gospodarczą, w którą wpisane jest określone ryzyko gospodarcze. Do pewnego poziomu więc Wykonawca musi zaakceptować ryzyko wiążące się z realizacją kontraktu, waloryzowana jest dopiero ta część, która przewyższa owe ryzyko. Na zasadność takiego stanowiska wskazuje orzecznictwo organów, w tym KIO „Wskazując, że mechanizm waloryzacji jest rozwiązaniem szczególnym mającym na celu ograniczenie (a nie wyłączenie) ryzyka stron związanego ze zmianą cen materiałów bezpośrednio związanych z realizacją zamówienia. Z przepisów ustawy Pzp w żaden sposób nie wynika, że stron wnioskująca o waloryzację w szczególności Wykonawca, uzyska pełne czy też proporcjonalne pokrycie zmian cen materiałów. Pokrycie to nastąpi w sposób limitowany, wynikający z postanowień umowy.” (Wyrok KIO z 24.08.2022 r., KIO 2063/22, LEX nr 3402463.)