

### **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:**

W związku z prowadzonym przez Państwa postępowaniem, zwracamy się z prośbą o przedłużenie terminu składania ofert do dnia 08 listopada 2022 roku. Naszą prośbę motywujemy przede wszystkim brakiem opracowania lub nieudostępnieniem przez Inwestora przedmiarów robót, a opracowanie przez Oferenta takich przedmiarów jest czasochłonne, a to z kolei jest potrzebne do precyzyjnego oszacowania wartości Inwestycji.

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający przedłużył termin składania ofert do dnia 07 listopada 2022 roku godz. 06.00

#### **Pytanie nr 2:**

Integralną częścią dokumentacji przetargowej jest zamieszczony przez Zamawiającego „Program Funkcjonalno-Użytkowy z załącznikami” (zwany dalej PFU) jako załącznik nr 1 do Specyfikacji Warunków Zamówienia (zwane dalej SWZ).

Na stronie 97 PFU w punkcie „III. 9. Inwentaryzacja architektoniczna” wyszczególniono rysunki inwentaryzacyjne stanowiące integralny element PFU. W udostępnionych na stronach postępowania dokumentach brak jest tych rysunków. Prosimy o udostępnienie wskazanych w PFU rysunków inwentaryzacyjnych.

#### **Odpowiedź:**

W/w rysunki zostały udostępnione w dniu 24 października 2022 roku.

#### **Pytanie nr 3:**

W przedstawionym przez Zamawiającego „załączniku nr 5 do SWZ – projekt umowy” w § 5 ust 2 pkt 2) Zamawiający wymaga dostarczenia do zatwierdzenia przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę m.in. projektu wykonawczego i kosztorysów inwestorskich. W obecnych realiach prawnych do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę wymagany jest jedynie projekt architektoniczno-budowlany, będący częścią projektu budowlanego. Projekt techniczny oraz projekt wykonawczy mogą być opracowane po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę. Wymaganie Zamawiającego dotyczące konieczności przedłożenia kompletnych projektów wykonawczych przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę po pierwsze wydłuży cały proces poprzedzający rozpoczęcie inwestycji, po drugie w przypadku konieczności dokonania korekt w dokumentacji wymusi niewspółmiernie duże nakłady w postaci konieczności zmian szczegółowej dokumentacji wykonawczej. Z tego względu prosimy o zmianę wskazanego zapisu tak, aby przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę konieczne było przedłożenie Zamawiającemu do zatwierdzenia jedynie projektu architektoniczno-budowlanego. Natomiast pozostała dokumentacja wskazana w tym punkcie byłaby przedłożona Zamawiającemu do zatwierdzenia przed rozpoczęciem robót budowlanych.

**Odpowiedź:**

Zamawiający zmienił zapisy zał. nr 5 do SWZ § 5 ust 2 pkt 2) w następujący sposób:

„ 2) uzyskania uzgodnienia dokumentacji projektowej przez Zamawiającego w następujący sposób:

- a) przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do zatwierdzenia niezbędną dokumentację do otrzymania decyzji Pozwolenie na budowę,
- b) przed rozpoczęciem prac budowlanych Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do zatwierdzenia dokumentację wynikającą z prawa budowlanego, w tym: projekt techniczny, wykonawczy, kosztorys inwestorski oraz specyfikację techniczną z kompletem dokumentów,

a Zamawiający każdorazowo zatwierdzi bądź zgłosi uwagi do w/w dokumentów w terminie 21 dni od ich otrzymania, brak uwag we wskazanym terminie będzie uważany za akceptację przedstawionej dokumentacji.”

**Pytanie nr 4:**

Proszę o jednoznaczne określenie terminu realizacji zamówienia, którego Zamawiający wymaga - zgodnie z art. 134 ust. 1 pkt. 6) ustawy PZP.

**Odpowiedź:**

Zamówienie winno zostać wykonane nie później niż w terminie 30 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

**Pytanie nr 5:**

Proszę o jednoznaczne określenie sposobu przydziału punktów w kryterium oceny ofert - "Termin wykonania zamówienia" z podaniem wagi dla tego kryterium (maksymalny i minimalny termin realizacji zamówienia) - zgodnie z art. 134 ust. 1 pkt. 18) ustawy PZP.

**Odpowiedź:**

Minimalny termin wykonania zamówienia to 15 miesięcy od dnia zawarcia umowy, maksymalny termin wykonania zamówienia to 30 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

**Pytanie nr 6:**

W par. 1 ust. 6 proponuje się zmienić zapis: „6. Strony Umowy zobowiązują się wykonać swoje zobowiązania zgodnie z obowiązującymi powszechnie przepisami prawnymi, w szczególności prawa budowlanego, a także normami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi dla Przedmiotu Zamówienia obowiązującymi na dzień zawarcia Umowy.”

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w opisanym w pytaniu zakresie.

**Pytanie nr 7:**

W par. 2 ust. 3 zmodyfikować zapis w sposób: „Wykonawca przedłoży Zamawiającemu szczegółowy Harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji prac projektowych oraz robót w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy oraz każdorazowo aktualizację Harmonogramu rzeczowo-finansowego w zakresie realizacji prac projektowych i robót w terminie 7 dni od powzięcia wiedzy o konieczności zmiany Harmonogramu. Zamawiający może wnieść uwagi do przedłożonego Harmonogramu lub jego zmiany w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania, a Wykonawca jest zobowiązany do ich uwzględnienia w ciągu 7 dni od dnia ich otrzymania. W przypadku stwierdzenia niezgodności procesu realizacji Umowy z zaakceptowanym Harmonogramem rzeczowo-finansowym, Zamawiający może wezwać Wykonawcę do jego aktualizacji w ciągu 7 dni od otrzymania wezwania. Niezaakceptowanie przez Zamawiającego przedstawionego przez Wykonawcę Harmonogramu rzeczowo-finansowego i zgłoszenie do niego uwag może mieć miejsce jedynie wtedy gdy stwierdzonym i uzasadnionym zostanie obiektywnie to, że sporządzony przez Wykonawcę Harmonogram rzeczowo-finansowy jest wadliwy, niezgodny z Umową, zasadami sztuki budowlanej lub przepisami prawa lub nierealny do zrealizowania.”

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w opisanym w pytaniu zakresie.

**Pytanie nr 8:**

W par. 7 ust. 7 proponuje się modyfikację zapisu: „Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej Umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub jej zmiana w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem Umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 100.000,00 zł. Dla dostaw lub innych usług niż roboty budowlane związanych z Przedmiotem Umowy, Zamawiający nie będzie wymagał od Wykonawcy przedstawiania do akceptacji i poświadczonych za zgodność z oryginałem umów, zamówień zawieranych lub udzielanych przez Wykonawcę z Dostawcą lub Usługodawcą.”

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w opisanym w pytaniu zakresie.

**Pytanie nr 9:**

W par. 8 ust. 1 proponuje się zmienić zapis: „Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu gwarancji i rękojmi za wady i usterki robót przez okres 60 miesięcy licząc od daty podpisania przez Zamawiającego odpowiedniego protokołu odbioru końcowego. Na materiały i urządzenia obowiązuje okres gwarancji i rękojmi tożsamy z gwarancją i rękojnią udzieloną przez producenta lub dystrybutora. Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty, gwarancje na materiały i urządzenia, dla których producent lub dystrybutor udzielił gwarancji na dostarczone materiały i urządzenia. Wykonawca będzie wykonywał obowiązki wynikające z gwarancji i rękojmi na zasadach określonych poniżej.”

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w opisanym w pytaniu zakresie.

**Pytanie nr 10:**

W par. 10 ust. 1 lit. a) proponuje się zmienić zapis: „a) za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu Umowy względem terminu końcowego określonego w § 2 ust. 2 Umowy w wysokości 0,02% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 za każdy dzień zwłoki.”

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w opisanym w pytaniu zakresie.

**Pytanie nr 11:**

W par. 10 ust. 1 lit. g) proponuje się zmienić zapis: „g) za każdy przypadek nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu Umowy o podwykonawstwo, dalsze podwykonawstwo lub ich zmiany, których przedmiotem są roboty budowlane zgodnie z § 6 Umowy w wysokości 5.000,00 zł,”

**Odpowiedź:**

Zamawiający zmienia zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w § 10 ust 1 lit g) w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie:

„g) za każdy przypadek nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu Umowy o podwykonawstwo, dalsze podwykonawstwo lub ich zmiany których przedmiotem są roboty budowlane dostawy lub usługi zgodnie z § 6 Umowy w wysokości 10 000,00 zł,”

**Pytanie nr 12:**

W par. 10 ust. 1 lit. h) proponuje się zmienić zapis: „h) za każdy przypadek nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii Umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, których przedmiotem są roboty budowlane w wysokości 1.000,00 zł,”

**Odpowiedź:**

Zamawiający zmienia zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w § 10 ust 1 lit h) w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie:

„h) za każdy przypadek nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii Umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 5 000,00 zł,”

**Pytanie nr 13:**

W par. 10 ust. 1 lit. i) proponuje się zmienić zapis: „i) za każdy przypadek braku zmiany Umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z art. 464 ust. 10 Ustawy Pzp, w wysokości 1.000,00 zł,”

**Odpowiedź:**

Zamawiający zmienia zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w § 10 ust 1 lit i) w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie:

„i) za każdy przypadek braku zmiany Umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z art. 464 ust. 10 Ustawy Pzp, w wysokości 5 000,00 zł,”

**Pytanie nr 14:**

W par. 10 ust. 1 lit. 1) lit. j) proponuje się zmienić zapis: „j) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 1.000,00 zł, za każdy przypadek,”

**Odpowiedź:**

Zamawiający zmienia zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w § 10 ust 1 lit j) w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie:

„j) za każdy przypadek braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 10 000,00 zł, za każdy przypadek”,

**Pytanie nr 15:**

W par. 13 ust. 1 pkt. 1.2 dodać zapis jako lit. J i K w brzmieniu:

„J) W przypadku konieczności wykonania robót zamiennych, których wykonanie ma na celu prawidłowe zrealizowanie Przedmiotu Umowy, a konieczność ich wykonania wynika z wad dokumentacji projektowej (które to wady nie mogły zostać stwierdzone przez Wykonawcę na etapie składania ofert przy zachowaniu należytej staranności),

K) W przypadku konieczności wykonania robót zamiennych niezbędnych do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy, które nie zostały przewidziane w dokumentacji projektowej przekazanej przez Zamawiającego,”

**Odpowiedź:**

Zamawiający dodaje w zał. 5 do SWZ Projekt Umowy w § 13 ust 1 pkt 1.2. lit j) i K) w brzmieniu:

„J) W przypadku konieczności wykonania robót zamiennych, których wykonanie ma na celu prawidłowe zrealizowanie Przedmiotu Umowy, a konieczność ich wykonania wynika z wad dokumentacji PFU (które to wady nie mogły zostać stwierdzone przez Wykonawcę na etapie składania ofert przy zachowaniu należytej staranności),

K) W przypadku konieczności wykonania robót zamiennych niezbędnych do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy, które nie zostały przewidziane w dokumentacji PFU przekazanej przez Zamawiającego,”

**Pytanie nr 16:**

W par. 14 ust. 5 proponuje się zmienić zapis: „5. W razie wypłaty przez Zamawiającego kwot z ustanowionego zabezpieczenia, Wykonawca ma obowiązek zabezpieczenie w terminie 7 dni od poinformowania go o dokonaniu wypłaty uzupełnić do wysokości określonej w pkt 1 i 6 zdanie drugie odpowiednio. W razie nieuzupełnienia zabezpieczenia w terminie, Zamawiający ma prawo wstrzymać z należnego Wykonawcy wynagrodzenia kwotę, którą Wykonawca będzie zobowiązany uzupełnić do wysokości określonej w pkt 1 i 6 zdanie drugie odpowiednio.”

**Odpowiedź:**

Zamawiający zmienia zał. nr 5 do SWZ Projekt Umowy w § 14 ust 5 w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie:

„5. W razie wypłaty przez Zamawiającego kwot z ustanowionego zabezpieczenia, Wykonawca ma obowiązek uzupełnić zabezpieczenie, w terminie 7 dni od poinformowania go o dokonaniu wypłaty, do wysokości określonej w pkt 1 i 6 zdanie drugie odpowiednio. W razie nieuzupełnienia zabezpieczenia w terminie, Zamawiający ma prawo wstrzymać z należnego Wykonawcy wynagrodzenia kwotę, którą Wykonawca będzie zobowiązany uzupełnić do wysokości określonej w pkt 1 i 6 zdanie drugie odpowiednio. Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy karę umowną w wysokości 1,0 % kwoty nieuzupełnionej za każdy dzień zwłoki. Za zwłokę uważany będzie okres od dnia następnego po upływie terminu wskazanego w niniejszym ustępie do dnia doręczenia przez Wykonawcę faktury VAT na najbliższe wynagrodzenie, z którego Zamawiający będzie mógł potrącić brakującą kwotę zabezpieczenia.”

**Pytanie nr 17:**

Dotyczy instalacji klimatyzacji opisanej na str. 63. Proszę wskazać pomieszczenia socjalno-biurowe, gdzie ma być wykonana instalacja klimatyzacji.

**Odpowiedź:**

Zgodnie z zapisami PFU wszystkie pomieszczenia socjalno-biurowe należy wyposażyć w instalację klimatyzacji.

**Pytanie nr 18:**

Proszę o podanie temperatury jaką należy zapewnić w zimie dla pomieszczeń produkcyjno-magazynowych w hali. Jest to bardzo istotna informacja, która jest niezbędna do doboru odpowiedniej izolacyjności przegród budowlanych.

**Odpowiedź:**

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz obowiązującymi aktami prawnymi dotyczącymi zagadnienia.

**Pytanie nr 19:**

Prosimy o podanie parametrów przewidywanej windy osobowej w budynku socjalno-biurowym, tj. gabaryty, udźwig, wyposażenie.

**Odpowiedź:**

Zgodnie z PFU – punkt 4.8.1.12.

**Pytanie nr 20:**

Na rys. 3.3 przekroje w cz. Architektonicznej podano maksymalną wysokość hali produkcyjno-magazynowej równe 6,0 m. Czy jest to wysokość w szczycie (kalenicy) hali? Jaka jest wymagana wysokość użytkowa w hali produkcyjno-magazynowej?

**Odpowiedź:**

Zgodnie z warunkami technicznymi określającymi minimalne wysokości pomieszczeń pracy.

**Pytanie nr 21:**

Czy pod posadzką przemysłową o podanej nośności 20 kN/m<sup>2</sup> należy przewidzieć izolację termiczną? Jeżeli tak to proszę o podanie parametrów dla wymaganej izolacji.

**Odpowiedź:**

Zgodnie z obliczeniami wykonanymi na etapie projektu budowlanego wynikającymi z izolacyjności cieplnej przegród.

**Pytanie nr 22:**

Czy podliczniki ciepła i wody tycza się tylko podziału hali produkcyjno-magazynowej, czy jest to także zamiar podziału budynku biurowo-socjalnego?

**Odpowiedź:**

Zgodnie z zapisami PFU

**Pytanie nr 23:**

Czy budynek biurowo-socjalny też ma być podzielony na strefy osobnych rozliczeń (tyczy się instalacji wentylacji i klimatyzacji) czy cały budynek ma być jako jedna całość dla układu wentylacji i układu klimatyzacji?

**Odpowiedź:**

Budynek socjalno-biurowy posiadać będzie centralną stację wentylacji podłączoną do oddzielnego podlicznika. Natomiast urządzenia klimatyzacji znajdujące się w pomieszczeniach będą rozliczane osobno na podstawie wskazań podliczników dla każdego pomieszczenia.

**Pytanie nr 24:**

Czy część produkcyjno-magazynowa też ma być klimatyzowana czy tylko wentylowana i ogrzewana?

**Odpowiedź:**

Pomieszczenia części produkcyjno-magazynowej są wentylowane, ogrzewane i klimatyzowane, oraz rozliczne oddzielnie dla każdego pomieszczenia.

**Pytanie nr 25:**

Czy część produkcyjno-magazynowa będzie potrzebować skanalizowania sanitarnego oraz instalacji wody użytkowej?

**Odpowiedź:**

Każdy z lokali hali produkcyjno-magazynowej należy wyposażyć w instalację wodociągową i kanalizacyjną.

**Pytanie nr 26:**

Czy dopuszcza się montaż urządzeń wentylacyjnych na dachu części biurowo-socjalnej, gdyż przestrzeń w poddaszu wydaje się zbyt mała na montaż np. centralek wentylacyjnych i ich obsługi.

**Odpowiedź:**

Dopuszcza się pod warunkiem zastosowania osłon maskujących urządzenia – wygląd osłon do uzgodnienia z Zamawiającym.

**Pytanie nr 27:**

Zwracamy się z prośbą o przedłużenie terminu składania ofert o jeszcze jeden tydzień tj. do 4 listopada w celu przygotowania rzetelnej i kompletnej oferty z uwagi na potrzebny czas na dokładne przeanalizowanie zagadnienia i wyszczególnienie wszystkich możliwych elementów które należałoby wykonać. Jest to utrudnione z uwagi na charakter przetargu prowadzony w trybie zaprojektuj buduj i bazujący jedynie na PFU.

**Odpowiedź:**

Zamawiający przedłużył termin składania ofert do dnia 07 listopada 2022 roku godz. 06.00.