

Dotyczy: przetargu nieograniczonego na wykonanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” zadania pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 64/30 u zbiegu ulic 9 Maja i Ruskiej w Szczecinie.”

W odpowiedzi na Państwa pytania zawarte pismem znak PBC/1749/11/2021/AL z dnia 23.11.2021 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie informuje, co następuje:

**Treść tiretu 1:**

Str.2 pkt 1.2 etap I 1. w b) czy zgodnie z aktualną terminologią Prawa budowlanego zamiast projekt „budowlany powinno być projekt architektoniczno-budowlany” (w pkt b) natomiast zamiast „projekt wykonawczy” (w pkt c) nie powinno być „projekt techniczny”?

**Odpowiedź:** zgodnie z ustawą Prawo budowlane projekt budowlany składa się trzech części – projektu architektoniczno-budowlanego, projektu zagospodarowania działki i projektu technicznego. W związku z tym, że powyższe wynika z ustawy, zmiana nie jest konieczna.

**Treść tiretu 2:**

Str.3 pkt 1.3 Czy przez termin rozpoczęcia realizacji etapu drugiego 1 miesiąc od uzyskania pozwolenia, należy rozumieć „uzyskanie niezbędnych prawomocnych pozwoleń”?

**Odpowiedź:** Spółdzielnia precyzuje, że powyższe pozwolenie winno być prawomocne.

**Treść tiretu 3:**

Str.7 pkt 2.2 ostatni akapit — czy zamawiający jest skłonny w obecnej sytuacji makroekonomicznej do katalogu wyjątków od zasady braku podwyższenia wynagrodzenia dodać okoliczności niezależne od wykonawcy, w szczególności wynikające z działań lub zaniechań organów administracji?

**KONTAKT:**

**Centrala**  
tel. 91 44 10 810

**Sekretariat**  
tel. 91 44 10 801  
fax. 91 48 23 912

[www.smkolejarz.szczecin.pl](http://www.smkolejarz.szczecin.pl)

e-mail:  
[spoldzielnia@smkolejarz.szczecin.pl](mailto:spoldzielnia@smkolejarz.szczecin.pl)

**Administracja „Wzgórze Hetmańskie”**  
ul. 9 Maja 86  
tel. 91 482 21 33

**Administracja „Ustronie”**  
ul. Boryny 2  
tel. 91 482 21 81

**Administracja „Śródmieście”**  
ul. Potulicka 29  
tel. 91 433 34 46

**Odpowiedź:** Spółdzielnia informuje, że okoliczności niezależne od Wykonawcy opisane są w par. 13 ust. 2 lit. a projektu umowy, stanowiącej załącznik nr 5 do SWZ.

**Treść tiretu 4:**

Str.7 pkt.2.3 Wadium 3.000.000 jest stosunkowo wysokie, zwłaszcza, że zgodnie z pkt.2.3.1.2 wadium wniesione przez wybranego oferenta-wykonawcę przechodzi na poczet zabezpieczenia do czasu odbioru końcowego. Czy Zamawiający dopuszcza możliwość po zawarciu umowy z wyłonionym wykonawcą zamiany wpłaconego Wadium na Wadium w formie gwarancji bankowej, a zwłaszcza ubezpieczeniowej?

**Odpowiedź:** Określona w SWZ kwota wadium w wysokości 3.000.000 zł jest ostateczna i nie podlega zmianie. Zapis SWZ pkt. 2.3.1.1 stanowi natomiast o możliwości złożenia gwarancji bankowej przez wykonawcę.

**Treść tiretu 5:**

Str.7 pkt.2.3.1.3 czy Zamawiający jest skłonny z katalogu przesłanek utraty wadium wykreślić „zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Wykonawcy” jako nieprecyzyjne, a zamiast przesłanki „przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane” bardziej precyzyjne określenie „świadomie przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane”. Pozostawienie tych zapisów w niezmienionej formie pozostawia zbyt wiele wątpliwości interpretacyjnych.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie przewiduje zmiany powyższego zapisu określonego w SWZ.

**Treść tiretu 6:**

Str.8 pkt 2.4 - czy Zamawiający w kontekście inflacji i zmian relacji cenowych jest skłonny zastąpić termin „90 dni” terminem „45 dni”.

**Odpowiedź:** Zamawiający zamieścił w dniu 25.11.2021 r. na stronie internetowej erratę zmieniającą powyższy termin na „60 dni”.

**Treść tiretu 7:**

Str.12 pkt 3.6

Ad 1. - pozostawienie zapisu kryterium ceny w obecnej postaci nie pozwala na miarodajne i rzetelne porównanie ofert w sytuacji niesprecyzowania wytycznych do przygotowania koncepcji. Aby ocena pod kątem kryterium ceny była rzetelna należy zamiast „Cena ryczałtowa netto” w pierwszym wierszu tabeli rodzajów kryteriów wpisać „Cena ryczałtowa netto w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Ad 2 - decyzja utraciła ważność z chwilą przyjęcia obecnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru, co więcej zawiera ona zapisy mniej korzystne w kontekście chłonności terenu, a nawet niektóre zapisy sprzeczne z obecnym mpzp.

**Odpowiedź:**

Ad 1 - Zamawiający nie przewiduje zmiany powyższego zapisu określonego w SWZ.

Ad 2 - Spółdzielnia zamieściła w dniu 25.11.2021 r. na stronie internetowej erratę korygującą zapis.

Jednocześnie Spółdzielnia wyjaśnia wnioszek o rozważenie poniższych zmian w zakresie wzoru umowy z Wykonawcą:

**Treść punktu 1:**

§ 7 ust 5 lit. a dodać: „z jego winy”

a) odpowiedzialności za szkody powstałe z jego winy ...”

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

**Treść punktu 2:**

§ 7 ust 5. b) - wykreślić.

Uzasadniając - Inwestor ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka jako posiadacz samoistny - art. 435 KC. Inwestor może wywodzić swoje roszczenie regresowe wobec Wykonawcy.

**Odpowiedź:** W ocenie Spółdzielni odpowiedzialność wykonawcy na podstawie art. 435 kc nie jest z góry wykluczona i zależy od okoliczności danej sprawy. Stanowisko to potwierdza m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2007 r., V CSK 282/07, w którym wskazano, że dla odpowiedzialności wykonawcy wobec poszkodowanego na podstawie art. 435 kc bez znaczenia pozostają stosunki umowne łączące inwestora z wykonawcą w ramach umowy o roboty budowlane.

**Treść punktu 3:**

W § 8 ust 1 a) zmienić zapis na:

„a) przekazać protokolarnie Wykonawcy teren budowy, w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy”.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu.

**Treść punktu 4:**

W § 12 ust. 6 dodać na końcu zdania :....chyba, że ze względów technologicznych lub organizacyjnych Strony ustalą inny termin.”

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu.

**Treść punktu 5:**

Do § 13 dodać ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Terminy wskazane w ust. 1 powyżej ulegną zmianie, gdy z przyczyn niezawinionych po stronie Wykonawcy podmioty wydające niezbędne opinie, decyzje i uzgodnienia, a w szczególności warunki techniczne przyłączenia wszystkich mediów, nie dokonają uzgodnień lub nie wydadzą warunków w terminie 30 dni, licząc od daty złożenia przez Wykonawcę wniosku do danego podmiotu;

2b. W sytuacji opisanej w ust. 2a powyżej, po wykazaniu przez Wykonawcę niezawinionych po stronie Wykonawcy, Strony uzgodnią nowe terminy wykonania przedmiotu umowy uwzględniając ilość dni zwłoki danego podmiotu w wydaniu uzgodnień lub warunków i zmiany te wprowadzą w formie aneksu do umowy.”.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisów.

**Treść punktu 6:**

Zmiana § 13 ust 3 zdanie drugie w brzmieniu:

„3. (...) Termin ostateczny wykonania zamówienia ustala się na (...) miesięcy od dnia przekazania placu budowy i uzyskania niezbędnych prawomocnych zezwoleń”.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu.

**Treść punktu 7:**

§ 13 ust 5 i 6 – wykreślić

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu.

**Treść punktu 8:**

§ 13 ust 7 - wykreślić.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu.

**Treść punktu 9:** § 13 ust 8 - zmiana: terminu opóźnienia z 7 na 14 dni oraz dodać zdanie w brzmieniu:

„Przed powierzeniem dalszego wykonywania prac lub jego części innej osobie

Zamawiający wezwie Wykonawcę do wykonywania przedmiotu umowy w sposób określony niniejszą Umową i wyznaczy mu dodatkowy 7 dniowy termin na wykonanie tego obowiązku".

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisów.

**Treść punktu 10:**

§ 14 ust 6 - wykreślić.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu.

**Treść punktu 11:**

§ 14 ust. 9 - wykreślić „wykonania dodatkowych prac” - prace dodatkowe jako nadprogramowe, których projekt nie przewidywał w związku z czym przysługuje Wykonawcy wynagrodzenie.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu.

**Treść punktu 12:**

§ 15 ust 6 - zmiana „określony” na „uzgodniony”

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

**Treść punktu 13:**

§ 15 ust 12. Zmiana „w terminach wyznaczonych przez Zamawiającego” na „w terminie uzgodnionym przez Strony” oraz dodać zdanie w brzmieniu „jeżeli z przyczyn technicznych lub organizacyjnych, Wykonawca nie może usunąć wady w ustalonym terminie, Strony obowiązane są ustalić inny termin”.

**Odpowiedź:** Zamawiający bierze pod uwagę zmianę zapisu wg brzmienia: „Na wniosek wykonawcy zamawiający rozważy możliwość zmiany terminu”.

**Treść punktu 14:**

§ 15 ust. 19 zmiana: „biegnie na nowo” na „wydłuża się o czas usunięcia wady”

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

**Treść punktu 15:**

§ 19 ust. 2 - zmiana: „Zamawiający” na „Strony” dodanie ust. 8 o treści: „Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 5 % wartości wynagrodzenia netto za odstąpienie od umowy z winy Zamawiającego”

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

**Treść punktu 16:**

§ 25 ust 3 - wykreślić.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie zapisu.

Z poważaniem

Otrzymują

1. Adresat
2. TT-aa

Z-ca Prezesa  
ds. Techniczno-Exploatacyjnych  
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU  
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Miroslaw Bajzert