

Znak sprawy: ZP.201.84.2021.6

WSZYSCY WYKONAWCY

2021-180039



Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na **Modernizację budynku położonego przy Placu Bernardyńskim 4**

Zamawiający, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., informuje, że w toku ww. postępowania wpłynęły wnioski o wyjaśnienie treści Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Działając na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm., dalej jako „ustawa PZP” lub „PZP”) Zamawiający udziela wyjaśnień treści SWZ.

Pytanie 1:

Prosimy o wskazanie dokumentacji projektowej na podstawie, której Wykonawca ma oszacować wartość robót dot. wymiany całej konstrukcji dachu na nową.

Odpowiedź:

Wymianę konstrukcji dachu należy wykonać na bazie dokumentacji przetargowej, tj. Projektu Architektonicznego, Projektu Konstrukcyjnego. Należy wymienić całą istniejącą i zużyłą konstrukcję.

Pytanie 2:

Zgodnie z opisem technicznym:

"Należy założyć wymianę konstrukcji dachu na nową uwzględniającą nowoprojektowane obciążenia od warstw dachowych oraz obowiązujące obciążenia klimatyczne. Po dokonaniu odkrywek na całej konstrukcji Inwestor zobowiązany jest zlecić opracowanie projektu nowej konstrukcji dachu." Wykonawca bez dokumentacji projektowej, rysunków konstrukcyjnych nowego dachu nie ma możliwości prawidłowego oszacowania wartości robót oraz przygotowania rzetelnej wyceny. Prosimy o potwierdzenie, iż wykonanie nowej konstrukcji dachu zostanie rozliczone jako roboty dodatkowe.

Odpowiedź:

Wykonanie konstrukcji dachu jest objęte przedmiotem zamówienia. Wymianę konstrukcji dachu należy wykonać na bazie dokumentacji przetargowej, tj. Projektu Architektonicznego, Projektu Konstrukcyjnego. Należy wymienić całą istniejącą i zużyłą konstrukcję.

Pytanie 3:

Prosimy o udostępnienie dokumentacji projektowej dla wykonania przyłącza gazowego.

Odpowiedź:

Obiekt posiada istniejące przyłącze gazowe. Nie jest ono przedmiotem realizacji. Dokumentacja projektowa nie jest wymagana.

Pytanie 4:

Prosimy o udostępnienie dokumentacji projektowej dla wykonania przyłącza wod-kan.

Odpowiedź:

Obiekt posiada istniejące przyłącze wodno-kanalizacyjne. Nie jest ono przedmiotem realizacji. Dokumentacja projektowa nie jest wymagana.

Pytanie 5:

Prosimy o udostępnienie przedmiarów w formacie ATH.

Zamawiający wymaga od Wykonawcy przedłożenia kosztorysów szczegółowych do umowy, natomiast Wykonawcy nie mają możliwości weryfikacji zawartości każdej pozycji na podstawie przedmiaru w PDF. Przedłożenie przedmiarów w formacie ATH jest niezbędne do wykonania kosztorysów w formie szczegółowej, w przeciwnym wypadku prosimy o modyfikację zapisu na konieczność przedłożenia kosztorysów w formie uproszczonej.

Odpowiedź:

Zamawiający nie udostępni przedmiarów i kosztorysów ślepych w wersji „ath”. Zamawiający udostępnił przedmiary w wersji PDF. Zamawiający nie wymaga przedłożenia kosztorysów szczegółowych do oferty. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do zatwierdzenia Harmonogram wraz z opracowanym, metodą szczegółową, Kosztorysem wykonawczym, będącym uściśleniem pozycji Harmonogramu. Kosztorysy wykonawcze przekazane do umowy muszą uwzględniać również udzielone wyjaśnienia i odpowiedzi na etapie prowadzonego postępowania przetargowego. Kosztorysy wykonawcze powinny odzwierciedlać szczegółowość prezentacji pozycji co najmniej na poziomie udostępnionych przedmiarów z podziałem na odpowiednie branże, zakresy, pozycje, wartości. Należy również uwzględnić odpowiednie ceny, narzuty oraz prawidłowe stawki podatkowe.

Pytanie 6:

Prosimy o modyfikację zapisów w umowie (§ 13 ust. 5) z 30 na 14 dniowy termin akceptacji projektu umowy o podwykonawstwo. Oczekiwanie 30 dni na akceptację projektu umowy znacznie wydłuża termin rozpoczęcia robót przez podwykonawcę, co przedkłada się na termin realizacji przez Wykonawcę.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę terminu akceptacji projektu umowy podwykonawczej.

Pytanie 7:

Prosimy o modyfikację zapisów w umowie (§ 11 ust. 11) maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia wynikająca z waloryzacji nie może przekroczyć 5 % wynagrodzenia umownego. Prosimy o zmianę na maksymalną zmianę z 5% na 10%.

Odpowiedź:

Zamawiający modyfikuje treść PPU w ten sposób, że § 11 ust. 11 otrzymuje brzmienie: „Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia wynikająca z waloryzacji, o której mowa w ust. 8, nie może przekroczyć 10 % wynagrodzenia umownego według wartości określonej w dniu zawarcia Umowy; przykładowo, jeżeli w wyniku pierwszej waloryzacji wynagrodzenie zostanie zwiększone o 6 % w stosunku do wartości wynagrodzenia określonego w dniu zawarcia Umowy, przy kolejnej waloryzacji może zostać zwiększone maksymalnie o 4 % w stosunku do wartości wynagrodzenia określonego w dniu zawarcia Umowy, nawet jeżeli wzrost cen będzie wyższy”.

Pytanie 8:

Prosimy o uwzględnienie w umowie zapisów dot. możliwości naliczenia Zamawiającemu kar umownych za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto.

Zgodnie z zapisami umowy (§ 10 ust. 1 pkt. 1) Zamawiający przewiduje obciążenie Wykonawcy karami umownymi, natomiast umowa nie uwzględnia żadnych kar umownych dla Zamawiającego. Obecne zapisy w umowie wskazują na nierówne traktowanie Wykonawcy.

Odpowiedź:

Zamawiający modyfikuje treść PPU w ten sposób, § 10 ust. 4 otrzymuje oznaczenie ust. 5, a ust. 4 otrzymuje brzmienie „Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto”.

Pytanie 9:

Prosimy o udostępnienie pozwolenia na budowę.

Odpowiedź:

Zamawiający udostępni pozwolenie na budowę.

Pytanie 10:

Prosimy o udostępnienie projektu konstrukcyjnego wzmocnienia belek stropowych.

Odpowiedź:

Dokumentacja przetargowa, między innymi w proj. wykonawczym architektury i konstrukcji - patrz cz. rysunkowa i opisowa, określa sposoby wzmocnień.

Pytanie 11:

Prosimy o informację czy izolację dachu z płyt aerogel (zgodnie z przedmiarem 29,35m²) należy wykonać wyłącznie w obrębie klatek schodowych. Brak informacji w dokumentacji projektowej.

Odpowiedź:

Izolację z Aerogel zastosowano w kl. schodowych na ostatniej kondygnacji - patrz przekroje rys. Np. A.9. oznaczenie D3.

Pytanie 12:

W dokumentach SIZW oraz w projekcie budowlanym nie zamieszczono opisu procedur kontroli skuteczności wykonanych robót iniekcyjnych. Zgodnie z wiedzą budowlaną (np. wytyczne ITB) kontrolę skuteczności wykonanej iniekcji należy potwierdzić za pomocą badań wilgotności masowej muru. Badanie takie polega na pobraniu próbek z głębi muru (głębokość min. 20cm) i przebadaniu wilgotności masowej próbek metodą wagosuszarkową lub karbidową. Próbki należy pobierać z strefy muru poniżej projektowanej iniekcji oraz ponad poziomem planowanej iniekcji na wysokości 30cm i 55cm ponad górną rzędną otworów przed rozpoczęciem robót. Należy przyjąć jeden punkt kontrolny na 4,0mb – 5,0mb wykonywanej iniekcji. Skuteczność wykonanych iniekcji należy sprawdzić przez wykonanie po 6 tygodniach i dodatkowo po 6 miesiącach pomiaru spadku wilgotności masowej muru na wysokości 30 cm i 55 cm od poziomu górnych otworów przegrody, który to spadek powinien wynosić co najmniej 50%. Jeżeli wynik spadku wilgotności w murze jest pozytywny to należy uznać, że roboty iniekcyjne zostały wykonane z powodzeniem.

Czy Inwestor będzie wymagał zbadania skuteczności przeprowadzonych robót osuszenia murów za pomocą badań laboratoryjnych?

Odpowiedź:

Tak. Roboty budowlane muszą zostać wykonane, między innymi, zgodnie z wytycznymi ITB.

Pytanie 13:

W projekcie budowlanym nie zamieszczono wyników badań laboratoryjnych zawilgocenia oraz zasolenia murów wykonanych na etapie opracowania wytycznych konserwatorskich.

Czy jeśli takie badania zostały wykonane Inwestor może je udostępnić?

Odpowiedź:

Zamawiający nie dysponuje badaniami zawilgocenia oraz zasolenia murów.

Pytanie 14:

W projekcie brakuje istotnych informacji potrzebnych do wykonania iniekcji np. o strukturze wewnętrznej murów, porowatości materiałów, stanu spoin, ilości i rodzaju soli zmagazynowanych w materiale murów. Brakuje także informacji o zawilgoceniu murów oraz stopniu przesiąknięcia murów.

Jeśli nie zostały wykonane badania zawilgocenia murów (w szczególności badania stopnia wypełnienia kapilar wodą), to na jakiej podstawie Oferent ma określić i wycenić rodzaj iniekcji (grawitacyjna, niskociśnieniowa, wysokociśnieniowa)?

Odpowiedź:

Dokumentacja projektowa określa metodę działań w celu osiągnięcia celu osuszenia i zabezpieczenia przed wilgocią ścian piwnic. Wykonanie robót zgodnie z dokumentacją pozwala na skuteczne osuszenie i zabezpieczenie przed wilgocią ścian piwnic.

Pytanie 15:

Jeśli nie zostały wykonane badania zasolenia murów (badania składu chemicznego soli, badania stopnia zasolenia murów) to na jakiej podstawie Oferent ma dobrać rodzaj preparatu iniekcyjnego?

Odpowiedź:

Wymienione w pytaniu badania zasolenia murów (badania składu chemicznego soli, badania stopnia zasolenia murów) są w zakresie robót budowlanych – patrz odp. Nr 13, 14. Wykonawca winien uwzględnić w ofercie wykonanie niezbędnych badań w celu doboru właściwego rodzaju preparatu iniekcyjnego.

Pytanie 16:

Podstawową zasadą zabezpieczeń przeciwwodnych i przeciwwilgociowych jest zasada ciągłości izolacji. Jak zachować ciągłość izolacji poziomych w sytuacji gdy projekt zakłada możliwość wykonania wtórnej izolacji poziomej za pomocą iniekcji krystalicznej oraz poprzez podcinkę z zastosowaniem papy.

Odpowiedź:

Projekt zakłada różne rodzaje izolacji, tzw. bitumiczną – powłokową, izolację poziomą wyk. z pap oraz w miejscach, gdzie nie ma innej możliwości np. na stykach murów z obiektami sąsiednimi, izolację wykonaną metodą iniekcji. Należy zachować ciągłości izolacji poprzez skuteczne połączenie różnych rodzajów działań.

Patrz także odp. na pytanie nr 14.

Pytanie 17:

Część ścian obiektu jest styczna ze ścianami budynków sąsiednich. W takiej sytuacji istnieje możliwość kapilarnego transportu wilgoci ścianami sąsiednich budynków i zawilgacanie murów remontowanego budynku ponad iniekcją. Projekt nie przewiduje działań zabezpieczających w tym zakresie. Jak rozwiązać ten problem?

Odpowiedź:

Projekt przewiduje rozwiązanie w tym zakresie – na styków murów z obiektami sąsiednimi, należy zastosować metodą iniekcji kurtynowej. Zapewniając „odcięcie” podciągania kapilarnego po kierunku pionowym jak i poziomym.

Pytanie 18:

Czy w sytuacji, gdy położony jest duży nacisk na gwarancję Inwestor zgodzi się, by to Wykonawca w oparciu swoje doświadczenie i wiedzę ostatecznie zdecydował o doborze technologii wytworzenia blokady dla odciążenia transportu wilgoci kapilarnej w mury obiektów?

Odpowiedź:

Patrz. pyt. 12 i 13 oraz 14.

Pytanie 19:

Projektowane prace iniekcyjne są metodą wytworzenia izolacji poziomej, nie są natomiast technologią osuszania murów. Wykonanie przepony iniekcyjnej nie gwarantuje osuszenia murów. Jako alternatywę do iniekcji można zastosować bezinwazyjną metodę osuszania murów z wilgoci kapilarnej z pełną gwarancją efektu (potwierdzenie efektu osuszenia badaniami laboratoryjnymi oraz zapis gwarancyjny dot. zwrot kosztów w przypadku braku efektu osuszenia).

Czy Inwestor zaakceptuje wdrożenie technologii bezinwazyjnego osuszania murów jako alternatywę dla iniekcji?

Odpowiedź:

Metoda wykonania izolacji i zabezpieczenia przed wilgocią została określona dokumentacją przetargową.

Pytanie 20:

W związku z dużą ilością pozycji w przedmiarach prosimy o udostępnienie przedmiarów lub kosztorysów ślepych w formacie ath.

Odpowiedź:

Zamawiający nie udostępni przedmiarów i kosztorysów ślepych w wersji „ath”.

Pytanie 21:

Czy Zamawiający udostępni projekty w wersji DWG, w celu ułatwienia Wykonawcy sprawdzenia przedmiarów robót?

Odpowiedź:

Zamawiający nie udostępni projektu w wersji „DWG”.

Pytanie 22:

Nawiązując do § 9 ust. 12 Projektowanych Postanowień Umowy, czy Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia cesji należności za wystawiane faktury rozliczeniowe na potrzeby faktoringu lub kredytowania?

Odpowiedź:

Zamawiający uzależnia ustanowienie cesji praw wynikających z zawartej umowy od wyrażenia zgody w formie pisemnej, zgodnie z treścią § 9 ust. 12 PPU. Wyrażenie zgody zależeć będzie od analizy konkretnego przypadku.

Pytanie 23:

Jeżeli w trakcie realizacji przedmiotu umowy zajdzie konieczność wykonania prac niewykazanych w dokumentacji projektowej i przedmiarach robót i które nie były ujęte w opisie przedmiotu zamówienia oraz których konieczność wykonania zostanie ujawniona po dokonaniu odkrywek lub ekspertyz technicznych, czy Zamawiający uzna je zgodnie z zapisami umowy oraz obowiązującymi interpretacjami jako koszty wykonania robót dodatkowych poza wynagrodzeniem ryczałtowym określającym koszt wykonania przedmiotu umowy?

Odpowiedź:

Za zrealizowanie przedmiotu umowy (zamówienia) zamawiający przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe, które co do zasady nie podlega zmianie, a wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie oferty wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy (zamówienia), zgodnie z treścią § 9 PPU. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy w przypadkach opisanych w § 11 PPU oraz w obowiązujących przepisach prawa. Uznanie bądź nieuznanie określonych robót lub kosztów przez zamawiającego jako wykraczających poza pierwotny zakres przedmiot umowy (zamówienia) zależeć będzie od analizy konkretnego przypadku.

Zamawiający wprowadza do zapisów umowy dodatkowy ustęp w § 9. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy, który otrzymuje nr 2 o treści „Wynagrodzenie we wskazanej w ust. 1 wysokości ma charakter ostateczny i zawiera wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu Umowy oraz wszystkie obowiązujące w Polsce podatki, opłaty celne i inne opłaty, wszelkie koszty robót tymczasowych, przygotowawczych, porządkowych, zabezpieczających, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, uzyskaniem decyzji, prób, pomiarów, kosztów opracowania dokumentacji powykonawczej i zamiennej (jeśli okaże się niezbędna), ubezpieczenia i innych kosztów wynikających z Umowy, a także ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu Umowy. Niedooszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu Umowy, nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego, określonego w ust. 1 powyżej”

Zamawiający koryguje numerację w § 9. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy w taki sposób, że kolejne ustępy otrzymują odpowiednio numerację do 3 do 13.

Pytanie 24:

Podczas wizji lokalnej, okazało się, że na parterze zajęty jest lokal użytkowy (lombard), a także zamurowana została brama (nie ma wjazdu na podwórze). Czy Zamawiający zamierza przekazać plac budowy zgodnie z umową, tj. bez lokatorów, najemców i użytkowników?

Odpowiedź:

Zamawiający zamierza przekazać plac budowy bez najemców z wyjątkiem lokalu użytkowego na parterze. Prace w lokalu użytkowym toczyć się będą w porozumieniu z Zamawiającym i Najemcą.

Zgodnie z zapisem § 4 ust. 1 pkt. 5 PPU, wykonawca zobowiązany jest do koordynacji realizacji przedmiotu Umowy w sposób zapewniający funkcjonowanie najemców lub użytkowników w budynku objętym przedmiotem Umowy.

Pytanie 25:

Czy Zamawiający wyczyści wewnątrz budynku oraz podwórze z pozostawionych przedmiotów, rzeczy i elektrośmieci?

Odpowiedź:

Zamawiający przekaże plac budowy opróżniony z ruchomości z wyłączeniem lokalu opisanego w pytaniu 24.

Pytanie 26:

Z uwagi na fakt, iż warunkiem zakończenia prac i ostatecznego rozliczenia jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, a wjazd na podwórze jest zajęty przez najemcę/lombard, to czy Zamawiający dopuszcza przesunięcie terminu wykonania przedmiotu umowy o czas zajęcia lokalu oraz bramy wjazdowej?

Odpowiedź:

Patrz pytanie 24. Zmiany terminu będą mogły być dokonywane w przypadkach opisanych w § 11 ust. 1 pkt. 1 PPU.

Pytanie 27:

Na jakim etapie jest wykwaterowanie z kamienicy najemców i lokatorów?

Odpowiedź:

Patrz pytanie 24

Pytanie 28:

Czy do dnia przejęcia placu budowy wszystkie lokale zajęte przez użytkowników zostaną udostępnione i opróżnione z ich rzeczy?

Odpowiedź:

Patrz pytanie 24

Pytanie 29:

W związku z koniecznością przedłożenia gwarancji należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości umowy, czy Zamawiający dopuszcza zatrzymanie 10% z każdej wystawianej przez wykonawcę faktury vat, aż do uzyskania wartości zabezpieczenia należytego wykonania umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje takiej możliwości, zabezpieczenie należytego wykonania umowy można wносить w formach przewidzianych w art. 450 ust. 1 PZP według wyboru wykonawcy, a za zgodą zamawiającego także w formach przewidzianych w art. 450 ust. 2 PZP.

Pytanie 30:

Czy Zamawiający dopuszcza wniesienie gwarancji należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości umowy przez podmiot udostępniający swoje zasoby (pkt IX.1 SIWZ)?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje takiej możliwości, podmiotem zobowiązanym do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest wyłącznie wykonawca, z którym zamawiający zawrze umowę ws. zamówienia publicznego.

Pytanie 31:

Czy Zamawiający dopuszcza obniżenie łącznego poziomu kar umownych do wysokości 25% z uwagi jej rażące wygórowanie (art. 484 par. 2 k.c.)?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje takiej możliwości. Zapis § 10 ust. 2 PPU określa wyłącznie limit łącznej wysokości kar umownych (ze wszystkich przypadków), zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 436 pkt. 3 PZP, samodzielnie zapis nie kreuje żadnej kary umownej. Ponadto, należy podnieść, że ustanowione w § 10 ust. 1 PPU kary umowne, zwłaszcza kary naliczane narastająco (za każdy dzień), posiadają własne limity, które są zdecydowanie niższe od maksymalnej łącznej wysokości kar umownych (m.in. limit kary za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy ustalono na 20 % wynagrodzenia brutto).

Pytanie 32:

Czy Zamawiający zlecił nadzór autorski nad prowadzonym remontem autorowi projektu?

Odpowiedź:

Nadzór autorski sprawuje biuro projektowe, które opracowywało dokumentację projektową. Zamawiający zawarł umowę na nadzór autorski.

Pytanie 33:

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę par 1 ust. 3 Umowy w ten sposób, iż Harmonogram zostanie przedłożony w terminie do 7 dni od dnia podpisania Umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie dopuszcza takiej możliwości. Harmonogram należy złożyć zgodnie z zapisami PPU.

Pytanie 34:

Czy Zamawiający dopuszcza oficjalne zgłoszenie dostawcy materiałów budowlanych jako podwykonawcy i czy dopuszcza dokonywanie zapłaty wynagrodzenia na jego rzecz na podstawie art. 465 PZP?

Odpowiedź:

Treść PPU przewiduje bezpośrednią zapłatę dla dostawcy, zgodnie z obowiązującą regulacją PZP. Zgodnie z zapisem § 13 ust. 8 PPU Wykonawca, Podwykonawca lub Dalszy Podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5 % wartości netto Umowy. Wyłączenie, o którym mowa w poprzednim zdaniu, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50 000 zł netto. Zasady bezpośredniej wypłaty przewidują zapisy § 13 ust. 15-21 PPU.