

Nr sprawy: PZP.242.51.S.NB.2024

**Dotyczy:** postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego nr PZP.242.51.S.NB.2024 pn. „**Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, parkingiem oraz murem oporowym przy ul. H. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu**”.

- I. Zamawiający na podstawie art. 135 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą” przekazuje Wykonawcom treść pytań wraz z odpowiedziami:

**1. Pytanie nr 1:**

Czy wykonawca otrzyma od Zamawiającego pełnomocnictwo do zgłoszenia rozpoczęcia robót u PINB, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 7 Umowy czy też Zamawiający będzie dokonywał zgłoszenia?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 4 ust. 1 pkt 7 projektu Umowy, Zamawiający udzieli Wykonawcy odpowiednich pełnomocnictw, o ile będzie to konieczne do prawidłowego wykonania Umowy.

**2. Pytanie nr 2:**

Czy Zamawiający posiada decyzję o lokalizacji zjazdu na drogę publiczną?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że decyzja o lokalizacji zjazdu stanowi Załącznik nr 10 do SWZ, który umieszczony jest na stronie prowadzonego postępowania.

**3. Pytanie nr 3:**

Czy Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa do: uzyskania decyzji o pozwolenie na użytkowanie wybudowanych budynków (w tym inwentaryzacja powierzchniowa powykonawcza poszczególnych lokali mieszkalnych i części wspólnych oraz uzyskanie zaświadczeń o samodzielności nowopowstałych lokali mieszkalnych niezbędnych do aktów notarialnych i certyfikatów energetycznych dla poszczególnych nowych lokali mieszkalnych), o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 7 Umowy?

**Odpowiedź:**

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 4 ust. 1 pkt 7 projektu Umowy, Zamawiający udzieli Wykonawcy odpowiednich pełnomocnictw, o ile będzie to konieczne do prawidłowego wykonania Umowy.

#### **4. Pytanie nr 4:**

Wykonawca prosi o modyfikację par. 2 ust 1 pkt 1 Umowy w następujący sposób:

„Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac objętych Umową w następujących terminach:

1) ETAP I – 4 miesiące **od przekazania terenu budowy przez Zamawiającego**”

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści projektu Umowy w § 2 ust. 1 pkt 1.

#### **5. Pytanie nr 5:**

Wykonawca zwraca uwagę na niespójność pomiędzy par. 2 ust 2 Umowy a par. 4 ust. 1 pkt 1 Umowy. Wykonawca prosi więc o zmianę par. 4 ust. 1 pkt 1 Umowy w następujący sposób: Do obowiązków Zamawiającego należy:

1) przekazanie Wykonawcy terenu budowy w terminie do 3 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej Umowy”.

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że w treści projektu Umowy w § 2 ust. 2 dokona stosownej modyfikacji.

#### **6. Pytanie nr 6:**

Wykonawca prosi o informację czy Zamawiający ma łącznie maksymalnie 24 dni na odbiór prac częściowych i odbiór końcowy? tj. 10 dni na potwierdzenie przez Zamawiającego zgłoszenia zakończenia i 14 dni na odbiór ? Proszę również o informację czy przez odbiór częściowy Zamawiający rozumie odbiór etapu prac wskazanego w §1 ust. 2 pkt 1 oraz pkt.2 ? czy też również pozycje wskazane w harmonogramie?. Jeżeli terminy te **nie dotyczą** prac wskazanych w harmonogramie, a jedynie etapów robót wskazanych w §1 ust. 2 pkt 1 oraz pkt.2 Umowy proszę o modyfikację zapisów w następujący sposób: odbiór zaawansowania robót wskazanych w harmonogramie będzie miał miejsce w terminie 3 dni roboczych od dnia przedłożenia zestawienia robót Inżynierowi Kontraktu/ Zamawiającemu do akceptacji.

#### **Odpowiedź:**

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 10 ust. 1 projektu Umowy „Wykonanie przez Wykonawcę dokumentacji w ramach Etapu I zostanie stwierdzone protokołem odbioru końcowego Etapu I.”

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 10 ust. 4 projektu Umowy „Zakończenie odbioru końcowego prac objętych Etapem nr I i II, oraz odbiorów częściowych, objętych Etapem nr II nastąpi nie później niż w ciągu **14 dni roboczych**, licząc od daty potwierdzenia przez Zamawiającego otrzymania pisemnego zgłoszenia zakończenia realizacji robót. Zamawiający potwierdzi otrzymanie zgłoszenia zakończenia robót w terminie nie dłuższym, niż **10 dni roboczych**, licząc od dnia jego otrzymania”.

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 5 ust. 7 projektu Umowy „**Z tytułu wykonania Etapu II Umowy**, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 Umowy **dopuszcza się możliwość częściowego fakturowania prac**, na podstawie odbiorów częściowych w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo – finansowego, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 4 , **tj. częściowych faktur VAT wystawianych przez Wykonawcę w cyklu dwumiesięcznym.**”

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści projektu Umowy, w powyższym zakresie.

#### **7. Pytanie nr 7:**

Wykonawca prosi o modyfikację §4 ust. 2 pkt 26 w następujący sposób „zajmowanie stanowiska w odniesieniu do problemów zgłoszonych podczas realizacji Umowy w formie odpowiadającej co najmniej formie ich zgłoszenia bez zbędnej zwłoki, przy czym na każde zapytanie lub problem zgłoszony przez Zamawiającego w formie pisemnej Wykonawca udzieli odpowiedzi również w formie pisemnej: a) w sprawach wymagających zaangażowania lub stanowiska projektanta – w terminie do 14 dni roboczych od dnia otrzymania zapytania na piśmie, b) w sprawach pozostałych – do 7 dni roboczych”;

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści projektu Umowy w § 4 ust. 2 pkt 26.

#### **8. Pytanie nr 8:**

Wykonawca prosi o modyfikację §4 ust. 3 i 4 Umowy w następujący sposób „Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, **jeżeli dokumentacja dostarczona przez Wykonawcę (projekt techniczny i wykonawczy)** ma wady zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w Umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia”.

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

„Jeżeli okaże się, iż dokumentacja projektowa **dostarczona przez Wykonawcę (projekt techniczny i wykonawczy)** zawiera błędy lub braki uniemożliwiające prawidłowe wykonanie robót budowlanych, Wykonawca zobowiązany jest w ciągu do 5 dni roboczych od daty powiadomienia do naniesienia w dokumentacji stosownych poprawek, bez dodatkowego wynagrodzenia, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów”.

W przypadku odmowy dokonania powyżej modyfikacji proszę o udzielenie odpowiedzi:

1. O jaką dokumentację chodzi w niniejszych zapisach oraz przez kogo dostarczoną?
2. Jeżeli w zapisach chodzi o dokumentację dostarczoną przez Zamawiającego to jaki zapis pozostaje niezgodny z przepisami bowiem Wykonawca nie może odpowiadać za dokumentację, której nie jest autorem oraz która nie została wykonana na jego zlecenie.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że w treści projektu Umowy w § 4 ust. 3 i ust.4 dokona stosownych modyfikacji.

**9. Pytanie nr 9:**

Proszę o informację jak ma się zapis z §4 ust. 4 do waloryzacji wynagrodzenia oraz do zmian wynagrodzenia przewidzianych w par 15 niniejszej umowy?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 4 ust. 4 projektu Umowy „Jeżeli okaże się, iż dokumentacja projektowa **dostarczona przez Wykonawcę (projekt techniczny i wykonawczy)** zawiera błędy lub braki uniemożliwiające prawidłowe wykonanie robót budowlanych, Wykonawca zobowiązany jest w ciągu do 5 dni roboczych od daty powiadomienia do naniesienia w dokumentacji stosownych poprawek, bez dodatkowego wynagrodzenia, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów”.

**10. Pytanie nr 10:**

Poproszę o wskazanie terminu dla częściowej faktury VAT, o której mowa w §5 ust 8 Umowy. Czy jest to termin odbioru wskazany w §4 ust. 1 pkt 6 Umowy?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że termin odbioru robót częściowych został wskazany w § 4 ust. 4 pkt 1 oraz w 10 ust. 4 projektu Umowy

**11. Pytanie nr 11:**

Proszę o informację jakie są kluczowe części zamówienia (por. §6 ust. 6 lit g)?

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że w treści projektu Umowy dokona stosownej modyfikacji poprzez skreślenie w § 6 ust. 6 lit. g).

**12. Pytanie nr 12:**

Wykonawca prosi o modyfikacje §9 ust. 1 Umowy w następujący sposób:

W przypadku stwierdzenia, że Wykonawca wykonuje prace określone § 1 w sposób sprzeczny z treścią Umowy Zamawiający składa Wykonawcy pisemne upomnienie z dokładnym wyszczególnieniem robót nienależycie wykonanych oraz z podaniem daty zaistnienia nieprawidłowości **wraz z wyznaczeniem terminu do usunięcia nieprawidłowości lub ich zaprzestania.**

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgodny na zmianę treści projektu Umowy w § 9 ust. 1.

**13. Pytanie nr 13:**

Wykonawca wnosi o modyfikację §9 Umowy w następujący sposób:

Kary umowne

1. W przypadku stwierdzenia, że Wykonawca wykonuje prace określone § 1 w sposób sprzeczny z treścią Umowy Zamawiający składa Wykonawcy pisemne upomnienie z dokładnym wyszczególnieniem robót nienależycie wykonanych oraz z podaniem daty zaistnienia nieprawidłowości, **a także z wyznaczeniem dodatkowego terminu do zaprzestania naruszeń.**

2. Kary umowne będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1) za zwłokę w realizacji Przedmiotu Umowy w wysokości **0,1%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy dzień zwłoki,

2) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 1% wartości każdej niezapłaconej faktury, za każdy stwierdzony przypadek, w stosunku do każdego podwykonawcy i dalszego podwykonawcy,

2) za nieprzedłożenie Zamawiającemu do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany, której przedmiotem są roboty budowlane w wysokości **0,1%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy,

3) za nieprzedłożenie Zamawiającemu do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany, której przedmiotem są roboty budowlane w wysokości **0,1%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy,

4) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 0,1% Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy,

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wypiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

5) z tytułu braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty wynagrodzenia, w wysokości **0,1%** wartości robót ujętych w tej umowie,

6) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia tj. zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym Wykonawca zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- Przedmiotem Umowy są usługi świadczone w celu wykonania niniejszej Umowy;

- okres obowiązywania umowy zawartej z podwykonawcą przekracza 6 miesięcy, w wysokości **1.000,00 zł** za każdy taki przypadek;

7) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z § 6ust. 11 niniejszej Umowy w wysokości 2000,00 zł brutto za każdy taki przypadek.

8) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, w okresie rękojmi za wady lub w okresie gwarancji w wysokości **0,01%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na ich usunięcie,

9) za niezatrudnianie na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności określonych w § 19 ust. 1 w wysokości **0,02%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy taki przypadek,

10) za zwłokę w przekazaniu dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 19 ust. 3 Umowy - w wysokości 0,01% Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy dzień zwłoki za każdy taki przypadek,

11) za naruszenie na terenie budowy przepisów bhp, udokumentowane dwukrotnym wpisem do dziennika budowy (przez przedstawiciela Zamawiającego lub Inspektora nadzoru inwestorskiego) w wysokości **2.000,00 zł brutto**, za każde zgłoszone naruszenie,

12) za każdorazowe stwierdzenie przez Inspektora nadzoru inwestorskiego braku zabezpieczenia lub nienależytego zabezpieczenia terenu budowy, jeśli brakujące zabezpieczenie nie zostanie uzupełnione w ciągu godziny od poinformowania o tym fakcie Wykonawcy w wysokości **1 000,00 zł brutto**.

13) za odstąpienie od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości **10%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy;

3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:

1) za zwłokę w przekazaniu terenu budowy oraz uniemożliwienie rozpoczęcia lub spowodowanie przerwy w wykonywaniu robót z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości **0,1%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy dzień zwłoki lub przerwy,

2) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru końcowego **lub częściowego** w wysokości 0,1% Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy dzień zwłoki.

### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści projektu Umowy w § 9.

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

#### **14. Pytanie nr 14:**

Wykonawca prosi o wyjaśnienie treści § 10 ust. 2 i 4 tj.

- a) W jakim terminie następuje odbiór robót częściowych wynikających z harmonogramu, odbiór końcowy i ostateczny po upływie gwarancji i rękojmi?
- b) Kiedy nastąpi rozpoczęcie czynności odbiorowych prac objętych Etapem nr I i II oraz końcowy?

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 10 ust. 2 projektu Umowy „Wykonanie przez Wykonawcę Przedmiotu Umowy, objętego Etapem II zostanie stwierdzone następującymi protokołami:

- a) odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu, potwierdzonych wpisem w Dzienniku Budowy; Zamawiający /uprawniony przedstawiciel Zamawiającego zobowiązany jest do dokonania odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu w terminie **3 dni roboczych** od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru;
- b) odbiorów częściowych;
- c) odbiór końcowy,
- d) odbiór ostateczny po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi.”

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 10 ust. 4 projektu Umowy „Zakończenie odbioru końcowego prac objętych Etapem nr I i II, oraz odbiorów częściowych, objętych Etapem nr II nastąpi nie później niż w ciągu **14 dni roboczych**, licząc od daty potwierdzenia przez Zamawiającego otrzymania pisemnego zgłoszenia zakończenia realizacji robót. Zamawiający potwierdzi otrzymanie zgłoszenia zakończenia robót w terminie nie dłuższym, niż **10 dni roboczych**, licząc od dnia jego otrzymania”.

#### **15. Pytanie nr 15:**

Wykonawca wnosi o modyfikację §10 ust. 11 Umowy w następujący sposób:

Wykonawca do zgłoszenia do odbioru ma obowiązek przedłożyć dokumentację powykonawczą. Dokumentacja powykonawcza powinna być złożona z kompletem dokumentów w segregatorze z podziałem na poszczególne branże w 1 egz. i powinna m.in. zawierać:

- 1) spis treści,
- 2) decyzję o pozwoleniu na budowę,
- 3) protokół przekazania placu budowy,
- 4) Dziennik Budowy – wypełnione Dzienniki Budowy wraz z naniesionymi ewentualnymi zmianami w dokumentacji,
- 5) oświadczenia kierownika budowy i robót o zakończeniu budowy,
- 6) decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynków wraz z zagospodarowaniem terenu i parkingiem:

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

- a) protokoły służb; - jeżeli zostały wydane (sanepid oraz straż mogą dać milczącą zgodę)
- b) decyzja PINB,
- 7) inwentaryzację powierzchniową powykonawczą poszczególnych lokali mieszkalnych i część wspólnych. Inwentaryzację budowlaną powykonawczą przebudowy z naniesionymi obmiarami powierzchni poszczególnych pomieszczeń zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
- 8) ~~uzyskanie zaświadczeń o samodzielności nowopowstałych lokali mieszkalnych niezbędnych do aktów notarialnych, i parkingiem~~
- 9) certyfikaty energetycznych dla poszczególnych nowych lokali mieszkalnych i budynków,
- 10) dokumentację projektową wraz z naniesionymi przez uczestników procesu budowlanego zmianami występującymi w toku realizacji z podziałem na poszczególne branże,

Uzasadnienie: zaświadczenie o samodzielności lokali jest wydawane po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków wraz z zagospodarowaniem terenu i parkingiem. Wydział Urbanistyki i Architektury ma 30 dni na wydanie jednego zaświadczenia. W związku tym termin na uzyskania w/w zaświadczeń przez Wykonawcę powinien być dłuższy niż termin zakończenia całej inwestycji. Wykonawca nie ma bowiem wpływu na terminy administracyjne, które są jedynie instrukcyjne, a nie zawite.

Ewentualnie proszę Zamawiającego o rozważenie następującej modyfikacji w/w zapisu  
8) przedłożenie Zamawiającemu dowodu złożenia zaświadczeń o samodzielności nowopowstałych lokali mieszkalnych do Wydziału Urbanistyki i Architektury w Świnoujściu.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści projektu Umowy w § 10 ust. 11.

**16. Pytanie nr 16:**

Wykonawca wnosi o modyfikację par 4 ust. 4 Umowy w następujący sposób:

W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnego usunięcia wszelkich usterek i wad w terminie:

- a) 12 godzin – w przypadku awarii,
- b) 7 dni roboczych – w przypadku pozostałych wad i usterek, chyba że ze względów technologicznych, organizacyjnych i logistycznych potrzebny jest dłuższy termin. Wówczas strony ustalą termin na usunięcia wad i usterek w którym to ich usunięcia będzie możliwe.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści projektu Umowy w § 4 ust. 4.

**17. Pytanie nr 17:**

Wykonawca wnosi o modyfikację par. 15 ust. 1 lit c w następujący sposób: wystąpienia okoliczności nie leżących po stronie Wykonawcy, w szczególności: wstrzymania robót przez

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych  
Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52



Zamawiającego, w szczególności z uwagi na potrzebę wprowadzenia na teren budowy (podczas wykonywania tam robót objętych Umową) osób, sprzętu, urządzeń i innych materiałów, w tym materiałów budowlanych należących do dowolnie wskazanego przez Zamawiającego podmiotu, brak dostępu do mediów niezawiniony przez Wykonawcę (np. awarie w dostawach energii elektrycznej, wody czy innych mediów niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy), wystąpienie okoliczności których Strony nie były w stanie przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności, przerwy w robotach, które zostały udokumentowane wpisem do Dziennika Budowy dokonany przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego **lub kierownika budowy**.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści projektu Umowy w § 15 ust. 1 lit. c).

**18. Pytanie nr 18:**

Wykonawca wnosi o modyfikację par. 18 ust 2 poprzez dodanie ust. 5 o następującej treści: na skutek okoliczności leżących po stronie Zamawiającego przerwa lub opóźnienie w wykonywaniu robót trwa dłużej niż 21 dni kalendarzowych.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że zgodnie z treścią § 18 ust. 2 pkt 4 „Niezależnie od przepisów Kodeksu Cywilnego Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w szczególności, jeżeli:

4) na skutek polecenia Zamawiającego przerwa lub opóźnienie w wykonywaniu robót trwa dłużej niż **21 dni kalendarzowych.**”

**19. Pytanie nr 19:**

Wykonawca wnosi o modyfikację karty gwarancyjnej w następujący sposób:

Wykonawca zobowiązuje się do:

1) nieodpłatnego usunięcia wad zgłoszonych przez Zamawiającego w okresie trwania gwarancji,  
2) usunięcia usterek ujawnionych w okresie gwarancji po ich zgłoszeniu przez Zamawiającego (Użytkownika):

- awarii – w terminie natychmiastowym - do 12 godzin,

- pozostałych – w terminie 7 dni roboczych, **chyba że ze względów organizacyjnych, technicznych, technologicznych i logistycznych potrzebny jest dłuższy termin. W takim przypadku strony ustalą termin w którym usunięcie wad i usterek za które Wykonawca odpowiada będzie możliwe.**

Nie podlegają gwarancji wady powstałe na skutek:

1) siły wyższej,

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

2) szkód wynikłych z ~~winy~~ **powoduje okoliczności leżących po stronie** Zamawiającego (Użytkownika), a szczególnie użytkownika obiektu w sposób niezgodny z instrukcją, lub zasadami eksploatacji i użytkowania.

3) szkód wynikłych ze zwłoki w zgłoszeniu wady Wykonawcy.

Okres gwarancji na **konstrukcję** ustala się na 60 miesięcy (słownie: sześćdziesiąt miesięcy) od daty bezusterkowego odbioru końcowego lub daty usunięcia usterek i wad określonych w protokole odbioru końcowego.

Okres gwarancji na wbudowane urządzenia, materiały, zgodnie z gwarancją producenta ustala się na 24 miesiące (słownie: dwadzieścia cztery miesiące) od daty bezusterkowego

Załącznik nr 4 do Umowy nr ... z dnia ...

odbioru końcowego lub daty usunięcia usterek i wad określonych w protokole odbioru końcowego.

Okres rękojmi wynosi 60 miesięcy **na konstrukcję** (słownie: sześćdziesiąt miesięcy) i 24 miesiące na wbudowane urządzenia, materiały, zgodnie z gwarancją producenta od daty bezusterkowego odbioru końcowego lub daty usunięcia usterek i wad określonych w protokole odbioru na roboty konstrukcyjne.

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę treści wzoru karty gwarancyjnej.

#### **20. Pytanie nr 20:**

Czy Zamawiający dopuszcza zmianę SIWZ rozdziału XIII Warunki udziału w postępowaniu oraz ogłoszenie o zamówieniu (punkt 5.1.9 Kryteria kwalifikacji) w następujący sposób:

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

1) zdolności technicznej lub zawodowej:

a) o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu, dotyczące zdolności technicznej i zawodowej, tj.: posiadają doświadczenie w postaci należytego wykonania w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie wykonali co najmniej dwa zamówienia (kontrakty/umowy) polegające na wykonaniu robót budowlanych w zakresie budowy obiektu i/lub przebudowy obiektu o łącznej wartości co najmniej **12 000 000,00 zł brutto**.

#### **lub ewentualnie**

a) o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu, dotyczące zdolności technicznej i zawodowej, tj.: posiadają doświadczenie

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

w postaci należytego wykonania w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie wykonali co najmniej jedno zamówienia (kontrakty/umowy) polegające na wykonaniu robót budowlanych w zakresie budowy obiektu i/lub przebudowy obiektu o łącznej wartości co najmniej **15 000 000,00 zł brutto**.

### **UZASADNIENIE**

Wykonawca wnosi o zmianę SIWZ rozdziału XIII Warunki udziału w postępowaniu oraz ogłoszenie o zamówieniu (punkt 5.1.9 Kryteria kwalifikacji) poprzez zmniejszenie wartości wykonanych robót budowlanych w zakresie budowy obiektu/lub i przebudowy obiektu o łącznej wartości co najmniej 12 000 zł lub ewentualnie zmniejszenia ilości wykonanych robót budowlanych do jednego zamówienia o wartości 15.000,00 zł w/w zakresie.

Powyższe Wykonawca uzasadnia tym, że Zamawiający nie powinien żądać od oferenta (czy na etapie składania ofert, czy bezpośrednio przed zawarciem umowy) posiadania zdolności technicznej lub zawodowej, która mogłaby utrudniać uczciwą konkurencję, tj. umożliwiłaby ze względu na wysokość zamówienia lub też ilość wykonanych zamówień, uczciwą konkurencję.

W opinii oferenta wprowadzenie w/w modyfikacji w sposób obiektywny zabezpieczenia interesy Zamawiającego przejawiające się w wyłonieniu potencjalnego wykonawcy, który posiada doświadczenie w wykonaniu przedmiotu zamówienia, a z drugiej strony nie narusza zasadny uczciwej konkurencji.

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę warunków udziału w postępowaniu. Warunki udziału w postępowaniu zostały określone w sposób proporcjonalny, zmierzający do wyłonienia wykonawcy dającego rękojmię prawidłowego wykonania zamówienia publicznego o istotnym znaczeniu dla Zamawiającego.

**II.** Zamawiający, działając na podstawie art. 137 Ustawy dokonuje zmiany treści SWZ w następującym zakresie:

**1. Załącznik nr 12 do SWZ – projekt umowy – § 2 ust. 2 – nadaje się nowe następujące brzmienie:**

„2. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania terenu budowy w terminie **10 dni roboczych** od dnia podpisania Umowy.”

**2. Załącznik nr 12 do SWZ – projekt umowy – § 4 ust. 3 – nadaje się nowe następujące brzmienie:**

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych

Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście  
tel.: 91 321-22 80

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.pl) e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 332 162 500,00 zł

„3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, **jeżeli dokumentacja dostarczona przez Wykonawcę (projekt techniczny i wykonawczy)** ma wady zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w Umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia.”

**3. Załącznik nr 12 do SWZ – projekt umowy – § 4 ust. 4 – nadaje się nowe następujące brzmienie:**

„4. Jeżeli okaże się, iż dokumentacja projektowa **dostarczona przez Wykonawcę (projekt techniczny i wykonawczy)** zawiera błędy lub braki uniemożliwiające prawidłowe wykonanie robót budowlanych, Wykonawca zobowiązany jest w ciągu do 5 dni roboczych od daty powiadomienia do naniesienia w dokumentacji stosownych poprawek, bez dodatkowego wynagrodzenia, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.”

**4. Załącznik nr 12 do SWZ – projekt Umowy – § 6 ust. 6 lit. g) – skreślono.**

**Niniejsze zmiany i wyjaśnienia są wiążące dla Wykonawców.**

**Wykonawcy są zobowiązani do uwzględnienia niniejszych wyjaśnień i zmian podczas składania ofert.**

**Zakres Przedmiotowego Zamówienia oraz termin składania ofert pozostają bez zmian.**

Z poważaniem  
**Prezes Zarządu**  
**Jolanta Kraszevska – Jurkowska**

Załączniki:

1. Załącznik nr 12 – projekt umowy po zmianie nr 1 z dnia 11 czerwca 2024 r.

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. zamówień publicznych  
Natalia Borek – Butkiewicz tel. 91 321 22 80 wew. 52