

Powiat Świecki
ul. Gen. J. Hallera 9
86-100 Świecie

PZEA.251.2.2024

Wyjaśnienia na Zapytanie Wykonawców
do Specyfikacji Warunków Zamówienia na wykonanie zadania pn.:
Budowa internatu przy Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym w Warlubiu

Zamawiający działając na podstawie art. 284 ust. 2 z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (T. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.) przekazuje Wykonawcom wyjaśnienia do zapytań dotyczących treści Specyfikacji Warunków Zamówienia:

Zapytanie nr 7 z dnia 19.02.2024 r.:

Zapytanie nr 1.

Zgodnie z art. 103 p.z.p., zamówienie na roboty budowlane opisuje się za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454) — dalej r.f.d.p. określa m.in. szczegółowy zakres i formę: dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych — mając na względzie rodzaj robót budowlanych, a także nazwy i kody Wspólnego Słownika Zamówień.

Mając na uwadze treść art. 99 ust. 1 p.z.p. zwracam uwagę, iż na Zamawiającym ciąży obowiązek opisanie przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, uwzględniający wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, a w odniesieniu do zamówienia publicznego, którego przedmiotem są roboty budowlane, ustawodawca przewidział obowiązek opisu przedmiotu zamówienia za pomocą dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót. Z §4 ust. 1 r.f.d.p. w przypadku robót wymagających pozwolenia na budowę dokumentacja projektowa, służąca do opisu przedmiotu zamówienia, składa się w szczególności z:

- projektu budowlanego w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych;
- projektu wykonawczego;
- przedmiarów robót.

Ponadto w myśl §5 ust. 1 r.f.d.p. projekty wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych. Z powyższych przepisów wynika, że na Zamawiającym ciąży obowiązek precyzyjnego, jednoznacznego i przygotowanego w ściśle określonej formie opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane. To zaś oznacza, że Zamawiający nie może ogłosić przetargu publicznego na wykonanie budynku użyteczności publicznej bez projektu wykonawczego (por. wyrok KIO z dnia 9 maja 2012 r., sygn. akt KIO 809/12).

..... wnosi o udostępnienie projektów wykonawczych z detalami połączeń materiałów, detalami wykonania obróbek (np. blacharskich, sposób osadzenie stolarki otworowej), detalami przejść instalacyjnych (np. ściany, stropy, sufity, dach), detalami attyk, detalami montażu paneli PV w tym podkonstrukcji, detalami montażu central i kanałów wentylacyjnych, w tym podkonstrukcji ww. instalacji, itd.

..... wnosi o udostępnienie projektów wykonawczych m.in. wykończenia i aranżacji wnętrz. We wzorze umowy (§ 1 ust. 4) wskazano ..."Wykonawca ma obowiązek uzgodnić z dyrektorem szkoły dobór elementów wykończeniowych, w szczególności armaturę wodno —

kanalizacyjnej, kolor płytek ceramicznych, kolorystykę i wzór ścian i wykładzin"..., co świadczy o tym, że Zamawiający dopiero na etapie realizacji inwestycji zamierza przedstawiać pewne rozwiązania projektowe. Brak powyższych rozwiązań projektowych uniemożliwia rzetelną wycenę prac, tym samym oczekuje od Zamawiającego przedstawiania kompletnej dokumentacji projektowej. Treść § 1 ust- 4 wzory umowy stoi w sprzeczności z p.z.p.

Zapytanie nr 2

..... wskazuje, że odbiór robót jest obowiązkiem Zamawiającego, a postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy do wystawienia faktur od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru (patrz § 7 ust. 5 w zw. z § 9 ust. 3 pkt 5 wzoru umowy), uznać należy za nieważne jako sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) — dalej k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3.8.2017 r., I ACa 689/16). Sądy wielokrotnie wskazywały, że konieczność odbioru „bezusterkowego” jest przesłanką nieprzewidzianą w k.c., a art. 647 k.c. definiujący umowę o roboty budowlane odwołuje się do „odbioru robót”, a nie „bezusterkowego odbioru robót” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27.6.2018 r., V ACa 1302/17). Roboty budowlane należy uznać za zrealizowane, jeśli zostały wykonane zgodnie z zakresem przedmiotowym umowy, na co nie ma wpływu zidentyfikowanie przez inwestora nieistotnych wad, usterek i niedoróbek (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 27.10.2017 r., I ACa 321/17). Dlatego też wystąpienie nieistotnych wad i usterek nie uzasadnia odmowy odbioru robót. Przeciwnie podejście powodowałoby zbyt daleko idącą nierówność stron, rzutując tym samym na wymagalność roszczenia o wynagrodzenie za ich wykonanie. Tym bardziej jeśli weźmiemy pod uwagę fakt, że wady nieistotne uprawniają inwestora do roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 12.10.2016 r., I ACa 138/16). Przyjmując odmienną zasadę, istnieje także ryzyko, że dochodziłoby do wielu nadużyć i nagminnego przedłużania procedur odbiorowych celem uchylecia się przez inwestora od wypłaty wynagrodzenia. Nierzadko odbiory robót budowlanych nie dochodziłyby do skutku w ogóle (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 31.8.2016 r., I ACa 282/16). Ponadto skuteczne zastrzeżenia o odbiorach bezusterkowych umożliwiałyby inwestorom naliczanie kar umownych za niedotrzymanie terminu realizacji umowy warunkowanej przedstawieniem robót do odbioru w stanie idealnym, co w praktyce jest niemal niemożliwe (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 17.5.2017 r., I ACa 1720/16).

Jak wskazują sądy, to projekt budowlany i zasady wiedzy technicznej są kompromisem między tym, co możliwe, a tym co konieczne w budownictwie, uwzględniając jednocześnie interesy zlecającego i wyznaczając granicę wymagań odnośnie jakości robót budowlanych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 12.10.2016 r., I ACa 138/16). Tym samym odmowa odbioru robót znajduje uzasadnienie jedynie, w przypadku gdy przedmiot umowy zostanie wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie nadawał się do użytkowania. Niektóre sądy interpretowały przesłanki odmowy odbioru jeszcze wężej, wskazując, że odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie, w przypadku gdy stwierdzone wady będą na tyle istotne, że obiekt w żadnym stopniu nie będzie nadawał się do użytkowania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3.8.2017 r., I ACa 689/16). Zgodnie z innym orzeczeniem, inwestor może odmówić odbioru, gdy w wykonanych robotach występują tego rodzaju wady, że należy je oceniać jako niewykonanie umowy przez wykonawcę, co oznacza także, że wykonawcy nie przysługuje zapłata wynagrodzenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 3.11.2017 r., I ACa 292/16).

Jak zostało wskazane powyżej, rozróżnienie wad istotnych od nieistotnych ma znaczenie o tyle, że rzutuje na ocenę wykonania lub niewykonania zobowiązania (wyrok Sąd Apelacyjny w Białymstoku z 27.10.2017 r., I ACa 321/17). Zgodnie z najnowszym orzecznictwem, wada istotna to wada skutkująca brakiem możliwości korzystania z przedmiotu robót budowlanych zgodnie z jego przeznaczeniem, brakiem właściwych mu cech lub cech wyraźnie zastrzeżonych w umowie, istotnie zmniejszających jego wartość (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27.6.2018 r., V ACa 1302/17).

Przede wszystkim należy jednak pamiętać, że jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor zobowiązany jest dokonać ich odbioru, a jeśli inwestor bezpodstawnie uchyla się od obowiązku odbioru robót lub taki odbiór uniemożliwia, wykonawcy przysługuje wynagrodzenie i może się go skutecznie domagać (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 3.3. 2017 r., I ACa 1235/15)• Z drugiej strony, inwestor może uchylić się od czynności odbiorowych, ale tylko poprzez wskazanie obiektywnie istniejących i osadzonych w treści umowy, bądź w przepisach prawa przyczyn, czyniących to zgłoszenie nieskutecznym. Co do zasady, wystąpienie nawet licznych uchybień w wykonanym obiekcie budowlanym nie stanowi podstawy do odmowy jego przyjęcia, tylko do ich zgłoszenia wykonawcy i skorzystania z uprawnień jakie daje rękojmia, gwarancja lub treść zawartej umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 29.3.2017 r., I ACa 944/16).

Mając powyższe na względzie, wnosi o modyfikację wzoru umowy, albowiem postanowienie umowne które de facto uzależnia prawo wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne - zapisy dotyczące odbiorów bezusterkowych stanowią klauzule abuzywne.

Zapytanie nr 3

Proszę o udostępnienie wyników analiz cieplno - wilgotnościowych wszystkich przegród budowlanych. §315 w zw. z §321 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) — dalej r.w.t. określa wymagania stawiane budynkom w kwestii ochrony przed zawilgoceniem i korozją biologiczną. Dzięki analizie cieplno - wilgotnościowej uzyskujemy konkretne wartości oporu dyfuzji Sd dla każdej warstwy oraz wartości współczynników oporu dyfuzji wobec pary wodnej u. Wartości te winny zostać podane w opracowanej dokumentacji projektowej. Dzięki temu podczas budowy będą zastosowane materiały spełniające to, co analizy wykazały, co zapewni wykluczenie kondensacji pary wodnej w przegrodach.

Zapytanie nr 4

Proszę o potwierdzenie poprawności przyjętych układów warstw projektowanych przegród budowlanych.

Zapytanie nr 5

Proszę o wskazanie parametrów materiałów do wykonania izolacji przeciwwodnych lub/i przeciwwilgociowych.

Zapytanie nr 6

Proszę o wskazanie parametrów projektowanej stolarki otworowej.

Zapytanie nr 7

Proszę o wskazanie parametrów i wymagań dla zastosowanych materiałów budowlanych.

Zapytanie nr 8

Proszę o potwierdzenie, iż zakres przedmiotu zamówienia opisuje udostępniona dokumentacja projektowa, stąd wyłącznie wykonanie prac/robót z niej wynikających stanowi umowne zobowiązanie wykonawcy mieszczące się w wynagrodzeniu ryczałtowym, które nie obejmuje robót budowlanych niewynikających z przekazanej dokumentacji, których wykonania nie przewidział w projekcie sam projektant, nawet jeśli na etapie realizacji okażą się konieczne do wykonania.

Zapytanie nr 9

Proszę o potwierdzenie, że wykonawca nie będzie odpowiedzialny (a więc nie będzie ponosić konsekwencji) za błędy, wady, niekompletność dokumentacji projektowej przekazanej przez Zamawiającego, które przy dochowaniu należytej staranności na etapie postępowania przetargowego nie mógł wykryć.

Zapytanie nr 10

Proszę o jednoznaczne potwierdzenie, że zmiana rozwiązań materiałowych nie stanowi roboty zamiennej i nie wymaga jakiegokolwiek zmiany wynagrodzenie ryczałtowego. Wykonawca zwraca uwagę, że zmiana np. rodzaju materiału określonego producenta na materiał innego producenta nie jest robotą zamienną, ponieważ robota pozostaje ta sama, a jedynie zostaje użyty inny materiał.

Zapytanie nr 11

Proszę o wyjaśnienie charakteru przedmiaru robót. Z pisma znak ZP.042.12.2023.SZ z dnia 20.12.2023 r. wynika, iż Zamawiający określa charakter przedmiaru jako dokument pomocniczy. zwraca jednak uwagę na fakt, iż przekazanie błędnego przedmiaru jest nielojalnym działaniem Zamawiającego, a wykrycie przez wykonawcę na etapie składania ofert wszystkich ewentualnych błędów dokumentacji projektowej jest zwyczajnie niemożliwie — patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 listopada 2021 r. sygn. V ACa 473/21.

Zapytanie nr 12

Proszę o potwierdzenie, że w ramach udzielonej gwarancji i rękojmi na zamontowane maszyny i urządzenia, wykonawca nie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów ich serwisowania. Ponadto proszę o potwierdzenie, że to Zamawiający ponosi koszty materiałów eksploatacyjnych oraz koszty wymiany urządzeń/materiałów/elementów wyposażenia wynikające z ich normalnego zużycia, w tym koszty usługi ich wymiany.

Zapytanie nr 13

Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający posiada wszelkie wymagane prawem aktualne zezwolenia, uzgodnienia, zgody, niezbędne do realizacji przedmiotowej inwestycji.

Odpowiedzi Zamawiającego:

Ad.1)

Zamawiający do dokumentacji projektowej załączył projekty techniczne wraz z projektami wykonawczymi.

Projekt wykonawczy dot. wykończenia i aranżacji wnętrz również znajduje się w dokumentacji projektowej.

Zamawiający zapisał w Specyfikacji Warunków Zamówienia, że Wykonawca ma obowiązek uzgodnić z dyrektorem szkoły dobór elementów wykończeniowych, ponieważ w przypadku niedostępnego produktu lub koloru wskazanego w dokumentacji wykonawczej niezbędna będzie zgoda dyrektora szkoły.

Rozwiązania projektowe zostały załączone do dokumentacji projektowej.

Ad.2)

Zamawiający zmienia następujące zapisy Projektowanych postanowień umowy - Załącznik nr 2 do Specyfikacji Warunków Zamówienia:

- § 7, ust. 5:

Zapis przed zmianą: „Wystawienie faktur następuje na podstawie podpisanego przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego bezusterkowego protokołu odbioru częściowego. Pierwszą fakturę Wykonawca może wystawić nie wcześniej niż po upływie trzech pełnych miesięcy trwania robót.”

Zapis po zmianie: „Wystawienie faktur następuje na podstawie podpisanego przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru częściowego. Pierwszą fakturę Wykonawca może wystawić nie wcześniej niż po upływie trzech pełnych miesięcy trwania robót.”

- § 9, ust. 3, pkt 5:

Zapis przed zmianą: „bezusterkowy odbiór końcowy robót, wykonanych w ramach umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, winien być wcześniejszy niż zgłoszenie do odbioru końcowego robót dokonane przez Wykonawcę, wraz ze zgłoszeniem do odbioru końcowego, Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu, potwierdzone za zgodność z oryginałem, kopie protokołów odbioru końcowego prac od Podwykonawców i dalszych Podwykonawców,”

Zapis po zmianie: „odbior końcowy robót, wykonanych w ramach umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, winien być wcześniejszy niż zgłoszenie do odbioru końcowego robót dokonane przez Wykonawcę, wraz ze zgłoszeniem do odbioru końcowego, Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu, potwierdzone za zgodność z oryginałem, kopie protokołów odbioru końcowego prac od Podwykonawców i dalszych Podwykonawców,”

Ad.3)

Budynek został zaprojektowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Dokumentacja zawiera wszelkie wymagane prawem informacje oraz są one wystarczające do zrealizowania inwestycji.

Ad. 4)

Zamawiający potwierdza poprawność przyjętych układów warstw projektowanych przegród budowlanych.

Ad. 5)

Wszystkie parametry materiałów do wykonania izolacji przeciwwodnych lub/i przeciwwilgociowych zostały wskazane w projekcie wykonawczym.

Ad. 6)

Wszystkie parametry projektowanej stolarki otworowej zostały wskazane w projekcie wykonawczym.

Ad. 7)

Wszystkie parametry i wymagania dla zastosowanych materiałów budowlanych zostały wskazane w projekcie wykonawczym.

Ad. 8)

Zamawiający potwierdza, że zakres przedmiotu zamówienia opisuje udostępniona dokumentacja projektowa.

Ad. 9)

Zamawiający potwierdza, że Wykonawca nie będzie odpowiedzialny (a więc nie będzie ponosić konsekwencji) za błędy, wady, niekompletność dokumentacji projektowej przekazanej przez Zamawiającego, które przy dochowaniu należytej staranności na etapie postępowania przetargowego nie mógł wykryć.

Ad. 10)

Zamawiający potwierdza, że zmiana rozwiązań materiałowych nie stanowi roboty zamiennej i nie wymaga jakiegokolwiek zmiany wynagrodzenia ryczałtowego. Zmiany rozwiązań materiałowych wymagają uzgodnienia z Inspektorem Nadzoru, a w szczególnych przypadkach uzgodnień z Projektantem.

Ad. 11)

Wykonawca zadanie inwestycyjne polegające na budowie internatu przy Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym w Warlubiu wykonuje na podstawie dokumentacji projektowej. Przedmiar robót pełni funkcję pomocniczą niezbędną do oszacowania wartości zamówienia.

Ad.12)

W ramach udzielonej gwarancji i rękojmi na zamontowane maszyny i urządzenia, Wykonawca nie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów ich serwisowania.

Koszty materiałów eksploatacyjnych oraz koszty wymiany urządzeń/materiałów/elementów wyposażenia wynikające z ich normalnego zużycia, w tym koszty usługi ich wymiany ponosił będzie Zamawiający.

Ad. 13)

Zamawiający posiada Decyzję 143/2023 z dnia 5.04.2023 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki/ terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielenie pozwolenia na budowę budynku internatu wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym w Warlubiu z planowaną lokalizacją na działkach nr 255/1 i 255/7 w jednostce ewidencyjnej Warlubie, w zabudowie usługowej (usługi szkolno-wychowawcze) wraz z wymaganymi uzgodnieniami.

WICESTAROSTA

Koszowski Franciszek
Franciszek Koszowski