



Wszyscy uczestnicy postępowania

dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie podstawowym – art. 275 pkt 1 ustawy Pzp poniżej równowartości 221.000 euro dla zadania pn. Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla budynków: część 1 - przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrześni, część 2 - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej we Wrześni (II postępowanie).

Zamawiający, działając na podstawie art. 284 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych informuje, że w niniejszym postępowaniu wniesiono następujące pytania:

Pytanie 1

Dla części 2 - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy ścieki bytowe należy odprowadzić do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami PWIK sp. z o.o. we Wrześni, stanowiącymi załącznik do decyzji. Jednak zgodnie z treścią tych warunków możliwość odprowadzenia ścieków bytowych uwarunkowana jest modernizacją sieci i w tej chwili nie jest możliwe. Po czyjej stronie leży projekt modernizacji sieci kanalizacyjnej? Jaki jest niezbędny zakres tej modernizacji?

Odpowiedź:

Projekt modernizacji odcinka sieci kanalizacji sanitarnej leży po stronie Wykonawcy dokumentacji projektowej budynku przy ul. Przemysłowej we Wrześni. Zakres modernizacji obejmuje wszystkie roboty związane z wymianą odcinka sieci wraz ze studniami itp. na odcinku od ul. Przemysłowej do wpięcia nowego obiektu w infrastrukturę, zgodnie z warunkami, o które należy wystąpić do gestora sieci tj. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrześni.

Pytanie 2

Dla części 2 - zgodnie z pismem od Enea Operator sp. z o.o. dla realizacji przyłączenia do sieci elektroenergetycznej konieczna jest budowa stacji transformatorowej, dla której należy pozyskać działkę i uzyskać decyzję o lokalizacji celu publicznego. Po czyjej stronie leży projekt stacji transformatorowej? Gdzie będzie ona zlokalizowana?

Odpowiedź:

Projekt stacji transformatorowej zostanie wykonany przez gestora sieci, tj. Enea Operator Sp. z o.o. Projektant budynku przy ul. Przemysłowej przewidzi w swoim projekcie zagospodarowania terenu miejsce pod lokację stacji na działce o nr geod. 945/12. Zgodnie z informacją uzyskaną od Enea Operator Sp. z o.o. będzie to plac o wymiarach ok 5,0 x 5,0m, jednak dokładne wymiary zostaną podane na etapie uzyskiwania warunków podłączenia do sieci elektroenergetycznej.

Pytanie 3

Dla części 2 - zapewnienie dostaw energii elektrycznej wydane przez Enea Operator sp. z o.o. oraz informacja o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków wydana przez PWIK we Wrześni sp. z o.o., stanowiące załącznik do decyzji o warunkach zabudowy, wygasły w listopadzie 2024. Czy Zamawiający posiada aktualne dokumenty? Jeśli tak, prosimy o udostępnienie.

Odpowiedź:

Zamawiający nie posiada innego zapewnienia dostawy energii elektrycznej niż to, które jest załącznikiem do SWZ. Zgodnie z informacją uzyskaną od gestora sieci warunki w zakresie zapewnienia dostawy energii elektrycznej nie uległy zmianie.

Pytanie 4

Prosimy o uszczegółowienie opisu przedmiotu zamówienia, ponieważ dla obu zadań skupia się on bardziej sposobie przygotowania dokumentacji projektowej, niż na jej przedmiocie.

Odpowiedź:

dotyczy części 2 - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej we Wrześni

Zamawiający informuje, iż w sposób wystarczający opisał przedmiot zamówienia.

Pytanie 5

Dla części 2 - jakie są oczekiwania Zamawiającego co do projektowanego budynku (tzn. czy niezbędne ok. 120 miejsc postojowych ma być zlokalizowane w garażu podziemnym, czy Zamawiający oczekuje skablowania istniejącej napowietrznej linii energetycznej itp.)? Kwestie te mają istotny wpływ na wycenę prac projektowych.

Odpowiedź:

Zamawiający oczekuje skablowania istniejącej sieci napowietrznej i usunięcia w ramach realizacji dokumentacji projektowej wszelkich kolizji z projektowanym obiektem i towarzyszącą mu infrastrukturą. Zamawiający nie przewidywał budowy garażu podziemnego na potrzeby obsługi budynku z uwagi na koszty wykonania i nie należy wliczać kosztu jego wykonania do oferty. Jeżeli jednak z jakichkolwiek przyczyn wykonanie miejsc postojowych na dz. o nr geod. 945/9 lub działkach sąsiednich będzie niemożliwe lub niewystarczające rozważona zostanie możliwość wykonania garażu podziemnego, co musi zostać omówione z Zamawiającym na etapie tworzenia dokumentacji projektowej i podlegać będzie osobnemu wynagrodzeniu.

Pytanie 6

Prosimy o usunięcie zapisów części III SWZ, ust. 3 pkt. 4c i 5c oraz analogicznych zapisów w umowie. Konieczność wykonywania projektów zamiennych wykracza poza nadzór autorski i wynikać może z wprowadzenia zmian zmian powodujących istotne odstępianie od zatwierdzonego przez Zamawiającego i organ administracji budowlanej projektu budowlanego. Jeśli Zamawiający po zatwierdzeniu dokumentacji podejmie decyzję o istotnych zmianach to oczywiście ma do tego prawo, jednak powinny one stanowić prace dodatkowe.

Odpowiedź:

Zapisy SWZ i projektu umowy pozostają bez zmian.

Pytanie 7

Prosimy o wyodrębnienie nadzoru autorskiego jako osobnego etapu realizacji umowy, osobno rozliczanego. Nie jest możliwe dokonanie wyceny nadzoru autorskiego w ramach wynagrodzenia za prace projektowe, ponieważ nie wiadomo, kiedy faktycznie będzie on sprawowany. Jest prawdopodobne, że nastąpi to za kilka lat i pojawia się tym samym realne niebezpieczeństwo, że będzie on musiał być sprawowany poniżej realnych kosztów pracy w danej chwili, przy znaczącym zaangażowaniu ze strony wykonawcy. Zwracam uwagę, że obowiązki związane ze sprawowaniem nadzoru autorskiego znacznie wykraczają poza ewentualne wizyty na budowie, których ilość jest określona. Ewentualna waloryzacja wynagrodzenia z tego tytułu również nie będzie możliwa, ponieważ nie będzie wiadoma jego wartość, a ponadto będzie ono już wypłacone. Z naszego doświadczenia realny koszt nadzoru autorskiego przy tego typu inwestycjach można określić na 15% wartości dokumentacji projektowej dla części 1 i 10% dla części 2, i tak należałoby również przyjąć w tym przypadku.

Odpowiedź:

Zamawiający pozostawia zapisy dotyczące wynagrodzenia i sprawowania nadzoru autorskiego bez zmian. Zamawiający informuje, iż w ofercie należy wycenić:

- w części 1 dotyczącej przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrześni: do 5 wizyt na budowie w ramach nadzoru autorskiego,
- w części 2 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej we Wrześni: do 10 wizyt na budowie w ramach nadzoru autorskiego.

Zamawiający zamierza wystąpić z wnioskiem o pozyskanie dofinansowania na realizację przedmiotowych zadań inwestycyjnych i w przypadku ich otrzymania przystąpić do realizacji.

Pytanie 8

Wzór umowy przewiduje końcowe rozliczenie całości prac projektowych dla obu zadań. Mając na uwadze szeroki ich zakres i wielomiesięczny czas realizacji umowy, prosimy o podział zamówienia na osobno odbierane i rozliczane po ich odbiorze etapy. Z naszego doświadczenia podział taki mógłby wyglądać następująco: 20% po zatwierdzeniu koncepcji architektonicznej, 40% po przekazaniu dokumentacji projektowej niezbędnej do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, 40% po przekazaniu pozostałej części dokumentacji projektowej. Przez cały okres realizacji umowy wykonawca na bieżąco ponosi koszty wykonania opracowań bazowych (mapy, badania geotechniczne, ekspertyzy itp.) oraz obsługi umowy (wynagrodzenia pracowników, faktury podwykonawców itp.). Podział taki jest uczciwy i zasadny, umożliwiając wykonawcy utrzymanie płynności finansowej przez cały okres realizacji umowy, co leży również w interesie Zamawiającego. Liczymy tu na zrozumienie.

Odpowiedź:

Zamawiający modyfikuje zapisy projektu umowy dla poszczególnych części wprowadzając płatności częściowe tj.

w części 1 dotyczącej przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrześni § 5 otrzymuje następujące brzmienie:

„1. *Strony zgodnie oświadczają, że z tytułu prawidłowego wykonania przez Wykonawcę umowy przysługiwać mu będzie wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości zł brutto [słownie:]*

złotych] łącznie z należnym podatkiem VAT, naliczonym zgodnie z przepisami, obowiązującymi w dniu wystawienia faktury VAT.

2. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przez Wykonawcę świadczenia wskazanego w § 1 Umowy na podstawie dwóch faktur:
 - 1) w kwocie zł, stanowiącej równowartość 40 % wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu w zakresie dokumentacji projektowej niezbędnej do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę (w tym wymagane uzgodnienia, decyzje itp.),
 - 2) w kwocie zł, stanowiącej równowartość 60 % wynagrodzenia brutto, określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, po przekazaniu Zamawiającemu pozostałej części dokumentacji technicznej, STWiOR, kosztorysów i przedmiarów.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wynagrodzenie za wykonanie Dokumentacji Projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego w zakresie, o którym mowa w § 9 Umowy oraz prawa autorskie.
4. Wykonawca oświadcza, że w cenie ryczałtowej oferty uwzględnił wszelkie koszty i ryzyka, wynikające z wymagań określonych w OPZ, SWZ i umowie oraz w obowiązującym na dzień składania oferty prawie, na podstawie własnych kalkulacji i szacunków, a w szczególności koszty ekspertyz, warunków technicznych, opinii, uzgodnień, konsultacji, procedur i decyzji administracyjnych niezbędnych do poprawnego opracowania przedmiotu Umowy.
5. Określona w ust. 1 niniejszego paragrafu kwota wynagrodzenia obejmuje również wynagrodzenie należne Wykonawcy z tytułu przeniesienia na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do Dokumentacji, na polach eksploatacji i w zakresie określonym w § 8 ust. 4 Umowy.
6. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w terminie nie dłuższym niż dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, pod warunkiem przekazania wraz z fakturą oświadczenia podwykonawców (jeżeli brali udział w wykonywaniu umowy) o uregulowaniu przez Wykonawcę wynagrodzenia za wykonane prace. Warunkiem wystawienia faktury za wykonaną Dokumentację Projektową (dotyczy § 5 ust. 2 pkt 1 i 2 umowy) jest podpisanie przez Zamawiającego protokołu odbioru, zgodnie z § 3 Umowy.
7. Należności z tytułu faktur będą płatne przez Zamawiającego przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy. Za dzień zapłaty uważa się dzień wydania przez Zamawiającego polecenia przelewu wynagrodzenia na rachunek bankowy Wykonawcy.
8. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.”

§ 6 ust. 1 i 2 projektu umowy otrzymuje następujące brzmienie:

- „1. Strony postanawiają, że rozliczenie Zamawiającego z Wykonawcą za wykonaną Dokumentację Projektową nastąpi po dokonaniu odbioru przez Zamawiającego Dokumentacji Projektowej i po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane prace projektowe w terminie 7 dni od dnia odbioru Dokumentacji Projektowej i podpisaniu przez obydwie Strony Umowy protokołu zdawczo-odbiorczego (dotyczy § 5 ust. 2 pkt 1 i 2 umowy)”.

w części 2 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej we Wrześni

§ 5 otrzymuje następujące brzmienie:

- „1. Strony zgodnie oświadczają, że z tytułu prawidłowego wykonania przez Wykonawcę umowy przysługiwać mu będzie wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości zł brutto [słownie:]

- złotych] łącznie z należnym podatkiem VAT, naliczonym zgodnie z przepisami, obowiązującymi w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przez Wykonawcę świadczenia wskazanego w § 1 Umowy na podstawie dwóch faktur:
 - 1) w kwocie zł, stanowiącej równowartość 10 % wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, po zatwierdzeniu przez Zamawiającego koncepcji projektowej,
 - 2) w kwocie zł, stanowiącej równowartość 30 % wynagrodzenia brutto, określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, po przekazaniu Zamawiającemu dokumentacji projektowej niezbędnej do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę (w tym wymagane uzgodnienia, decyzje itp.),
 - 3) w kwocie zł, stanowiącej równowartość 60 % wynagrodzenia brutto, określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, po przekazaniu Zamawiającemu pozostałej części dokumentacji technicznej, STWiOR, kosztorysów i przedmiarów.
 3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wynagrodzenie za wykonanie Dokumentacji Projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego w zakresie, o którym mowa w § 9 Umowy oraz prawa autorskie.
 4. Wykonawca oświadcza, że w cenie ryczałtowej oferty uwzględnił wszelkie koszty i ryzyka, wynikające z wymagań określonych w OPZ, SWZ i umowie oraz w obowiązującym na dzień składania oferty prawie, na podstawie własnych kalkulacji i szacunków, a w szczególności koszty ekspertyz, warunków technicznych, opinii, uzgodnień, konsultacji, procedur i decyzji administracyjnych niezbędnych do poprawnego opracowania przedmiotu Umowy.
 5. Określona w ust. 1 niniejszego paragrafu kwota wynagrodzenia obejmuje również wynagrodzenie należne Wykonawcy z tytułu przeniesienia na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do Dokumentacji, na polach eksploatacji i w zakresie określonym w § 8 ust. 4 Umowy.
 6. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w terminie nie dłuższym niż dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, pod warunkiem przekazania wraz z fakturą oświadczenia podwykonawców (jeżeli brali udział w wykonywaniu umowy) o uregulowaniu przez Wykonawcę wynagrodzenia za wykonane prace. Warunkiem wystawienia faktury za wykonaną Dokumentację Projektową (dotyczy § 5 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 umowy) jest podpisanie przez Zamawiającego protokołu zdawczo -odbiorczego, zgodnie z § 3 Umowy.
 7. Należności z tytułu faktur będą płatne przez Zamawiającego przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy. Za dzień zapłaty uważa się dzień wydania przez Zamawiającego polecenia przelewu wynagrodzenia na rachunek bankowy Wykonawcy.
 8. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.”

§ 6 ust. 1 i 2 projektu umowy otrzymuje następujące brzmienie:

- „1. Strony postanawiają, że rozliczenie Zamawiającego z Wykonawcą za wykonaną Dokumentację Projektową nastąpi po dokonaniu odbioru przez Zamawiającego Dokumentacji Projektowej i po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane prace projektowe w terminie 7 dni od dnia odbioru Dokumentacji Projektowej i podpisaniu przez obydwie Strony Umowy protokołu zdawczo-odbiorczego (dotyczy § 5 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 umowy)”.

Pytanie 9

Prosimy o wprowadzenie symetrycznych zapisów dotyczących kar umownych, ponieważ umowa przewiduje jedynie kary od wykonawcy na rzecz Zamawiającego z tytułu różnych zdarzeń jak opóźnienia, odstąpienia od umowy itp., nie przewiduje natomiast, kar od Zamawiającego na rzecz wykonawcy w analogicznych sytuacjach po drugiej stronie. W szczególności prosimy o modyfikację zapisów dot. kar z tytułu utraconego finansowania, ponieważ wykonawca nie będzie stroną żadnym postępowaniu tego typu i gdyby nawet taka sytuacja zaistniała w ocenie Zamawiającego, o ewentualnej winie wykonawcy powinien rozstrzygnąć sąd, a nie Zamawiający.

Odpowiedź:

Zapisy dotyczące kar umownych pozostają bez zmian.

Pytanie 10

Czy zamawiający zakłada skablowanie napowietrznej linii energetycznej?

Odpowiedź:

dotyczy części 1 - przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrześni

Zamawiający nie przewiduje skablowania sieci napowietrznej, przyłącze do posesji nr 30 jest poprowadzone w gruncie. Wymagania metrażowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, który stanowi załącznik do niniejszego pisma.

dotyczy części 2 - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej we Wrześni

Zamawiający przewiduje likwidację kolizji elektroenergetycznej skablowanie linii napowietrznej na działce o nr geod. 945/12. Projekt przedmiotowych prac wchodzi w zakres przedmiotowego zamówienia.

Zamawiający jednocześnie informuje, że modyfikuje odpowiedź na pytanie 2 z dnia 08.01.2025 r. i otrzymuje ona następujące brzmienie:

Pytanie 2

Czy budynek przy ul. Gnieźnieńskiej znajduje się na terenie objętym planem miejscowym lub jeśli nie, czy Zamawiający posiada decyzję o warunkach zabudowy dla części 1? Jeśli tak, prosimy o udostępnienie.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zamawiający nie posiada decyzji o warunkach zabudowy, dla przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie jest ona wymagana, natomiast uzyskanie ww. decyzji jest wymagane dla zakresu wiat (wiat na rowery, wiat na śmietniki) i leży ona po stronie Wykonawcy. Ponadto Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne opinie, decyzje do uzyskania pozwolenia na budowę, w tym uzyskanie decyzji od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków). Działka leży w strefie ochrony konserwatorskiej. Zamawiający jednocześnie informuje, iż dokumentacja projektowa powinna wskazywać do wykorzystania istniejące miejsca postojowe w rejonie ul. Daszyńskiego i ul. Gnieźnieńskiej, które będą ogólnodostępne.

Ponadto ze względu na to, że link podany w odpowiedzi na pytanie 3 z dnia 08.01.2025 r. nie otwiera się tj. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, Zamawiający dołączył ww. rozporządzenie do niniejszego pisma.

z up. Burmistrza

Tomasz Koralewski

Kierownik Referatu Zamówień Publicznych

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.