

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:**

Wykonawca (...) zwraca się do Zamawiającego z wnioskiem o zmianę zapisów projektu umowy na:

§ 9 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.

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 **2%** wartości każdej niezapłaconej faktury, za każdy stwierdzony przypadek, w stosunku do każdego podwykonawcy i dalszego podwykonawcy,

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,

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

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

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 **2.500,00 zł** za każdy taki przypadek;
  - 7) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z § 6 ust. 11 niniejszej Umowy w wysokości 3000,00 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 **0,1%** 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 **1.500,00 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 **0,01%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy dzień zwłoki lub przerwy,
  - 2) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru końcowego w wysokości **0,01%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 Umowy za każdy dzień zwłoki.
4. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień, staje się wymagalne:
- a) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki - w tym dniu,
  - b) za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki - odpowiednio w każdym z tych dni.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącania kar umownych z faktury wystawionej przez Wykonawcę lub z zabezpieczenia należytego wykonania 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

7. Limit kar umownych, jakich Zamawiający i Wykonawca mogą żądać od siebie nawzajem z wszystkich tytułów przewidzianych w niniejszej Umowie wynosi **15%** Wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 2.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę zapisów w § 9 projektu umowy.

**2. Pytanie nr 2:**

Brak w dokumentacji przetargowej części dotyczącej instalacji gazowej. Widoczne na planie zagospodarowania. Proszę o uzupełnienie dokumentacji.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że proponowana trasa instalacji gazowej widoczna jest na rysunku nr S1 projekt zagospodarowania terenu branża sanitarna, natomiast wszelkie uzgodnienia dot. instalacji gazowej znajdują się w załączniku nr 11 do SWZ - Umowa o przyłączenie do sieci gazowej aneks z dnia 19.03.2024, z którego wynikają obowiązki Stron w zakresie dokumentacji i wykonawstwa.

**3. Pytanie nr 3:**

W PFU ujęto wykonanie wiaty na rowery. Czy jest to przedmiotem inwestycji? Brak jest tego elementu w projekcie i w kosztorysach? Proszę o uzupełnienie kosztorysu.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że wykonanie wiaty na rowery jest przedmiotem inwestycji. Wiatę należy uwzględnić na etapie realizacji projektu technicznego i wykonawczego oraz późniejszego wykonawstwa.

**4. Pytanie nr 4:**

W PFU ujęto rozebranie i wykonanie ogrodzenia wokół budynków. Czy jest to przedmiotem inwestycji? Brak jest tego elementu w projekcie i w kosztorysach? Proszę o uzupełnienie kosztorysu.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że rozebranie i wykonanie ogrodzenia jest przedmiotem inwestycji. Należy to uwzględnić na etapie realizacji projektu technicznego i wykonawczego oraz późniejszego wykonawstwa.

**5. Pytanie nr 5:**

W myśl § 1 ust. 2 pkt 2 lit. a) projektu umowy, w skład Etapu II Przedmiotu Umowy wchodzi: „rozbiorca istniejącej podziemnej infrastruktury technicznej, starych elementów betonowych, drogi dojazdowej z płyt betonowych oraz innych kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym”.

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

Wykonawca wskazuje, że przedmiot zamówienia powinien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący (art. 99 ust. 1 ustawy PZP). Wykonawca prosi wobec powyższego o wyjaśnienie, jakie inne elementy kolidują z zamierzeniem inwestycyjnym?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie ma wiedzy o występowaniu innych kolidujących elementów, jednakże podczas prac rozbiórkowych zakłada, że takie mogą wystąpić, np. niezinventaryzowane elementy infrastruktury podziemnej, czy inne odpady.

**6. Pytanie nr 6:**

W myśl § 3 ust. 5 projektu umowy „koszty współpracy oraz ryzyko i pełną odpowiedzialność za podjęte działania lub zaniechanie osób nadzorujących i współpracujących z Wykonawcą ponosi Wykonawca”.

Wykonawca wskazuje, że z ww. zapisu wynika m.in., że Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za działania lub zaniechania także Osób występujących po stronie Zamawiającego (np. Przedstawiciele, Inspektorzy nadzoru inwestorskiego), są to bowiem Osoby, które z natury rzeczy będą nadzorowały roboty Wykonawcy, a także – współpracowały z Wykonawcą. Wykonawca wskazuje, że przyjęcie przez niego pełnej odpowiedzialności za działania lub zaniechania ww. Osób, stanowiłoby drastyczny wręcz przejaw naruszenia równowagi kontraktowej Stron.

W świetle powyższego Wykonawca wnosi o doprecyzowanie ww. zapisu, bądź przynajmniej wyjaśnienie, o jakie osoby nadzorujące i współpracujące w ww. zapisie chodzi.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że zapis ten dotyczy służb, pracowników fizycznych, nadzoru, (kierowników, kierowników robót, majstrów) oraz podwykonawców z którymi Wykonawca zawarł umowy w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

**7. Pytanie nr 7:**

W myśl § 4 ust. 1 pkt. 5 lit. a) projektu umowy, w sprawach wymagających zaangażowania lub stanowiska projektanta Zamawiający jest zobowiązany do udzielania odpowiedzi w terminie do 14 dni roboczych.

Wykonawca wskazuje, że w świetle faktu, że wykonanie dokumentacji wchodzącej w skład Przedmiotu Umowy powinno nastąpić w terminie 4 miesięcy od dnia podpisania umowy, ww. termin 14 dni, i to dni roboczych, a nie kalendarzowych, jest terminem zbyt długim, wobec czego Wykonawca wnosi o jego skrócenie do 7 dni kalendarzowych.

Powyższy postulat Wykonawca uzasadnia też faktem, że projekt umowy nakłada na niego obowiązek zajmowania stanowiska w terminie 4 dni roboczych i to we wszystkich sprawach.

**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 nie wyraża zgody na zmianę § 4 ust. 1 pkt. 5 lit. a) projektu umowy.

**8. Pytanie nr 8:**

W § 4 ust. 1 pkt. 6 projektu umowy znajduje się fragment o treści: „zakończenie odbioru końcowego robót, robót częściowych w terminie do 14 dni...”

Wykonawca wskazuje, że ww. zapis w podkreślonym fragmencie jest dotknięty wadliwością stylistycznojęzyczną („zakończenie (...) robót częściowych do 14 dni”), wobec czego prosi on o jego korektę.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 4 ust. 1 pkt. 6 projektu umowy. Wskazany termin “do 14 dni roboczych” jest terminem maksymalnym, w którym Zamawiający dokona odbioru.

**9. Pytanie nr 9:**

W § 4 ust. 2 pkt. 1 projektu umowy określono, że do obowiązków Wykonawcy należy m.in. „...wykonanie Przedmiotu Umowy (...) zgodnie z zaleceniami Zamawiającego...”. Wykonawca wskazuje, że zgodnie z innymi zapisami projektu, sposób wykonania Przedmiotu Umowy określają dokumenty, przepisy prawa i zasady sztuki budowlanej. W konsekwencji nie powinno być w jego przekonaniu tak, że o sposobie wykonania powinny rozstrzygać jednostronne zalecenia Zamawiającego, tym bardziej, że zalecenia te nie muszą być przecież z umową, dokumentacją i przepisami prawa zgodne.

Co więcej, biorąc pod uwagę okoliczność, że z natury rzeczy nie wiadomo, jaką ww. zalecenia Zamawiającego przybiorą treść, ww. zapis narusza przepis art. 99 ust. 1 ustawy PZP, bo powoduje on, że opis przedmiotu zamówienia nie jest wyczerpujący i jednoznaczny.

Wobec powyższego Wykonawca wnosi o wykreślenie z ww. zapisu zwrot „z zaleceniami Zamawiającego”, ewentualnie – o uzupełnienie go o zwrot „zgodnymi z umową, przepisami prawa, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej” lub o zwrot analogiczny.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 4 ust. 2 pkt. 1 projektu umowy.

**10. Pytanie nr 10:**

W § 4 ust. 2 pkt. 3 projektu umowy określono, że do obowiązków Wykonawcy należy dostarczenie Zamawiającemu kosztorysu ofertowego przygotowanego m.in. na bazie „innych niezbędnych załączonych dokumentów”.

Wykonawca wskazuje, że przedmiot zamówienia powinien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący (art. 99 ust. 1 ustawy PZP), zaś powyższy zapis tego kryterium nie spełnia, wobec czego prosi on o wykreślenie zwrotu „innych niezbędnych załączonych dokumentów” lub o doprecyzowanie zapisu.

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

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 4 ust. 2 pkt. 3 projektu umowy.

**11. Pytanie nr 11:**

W myśl § 4 ust. 2 pkt. 9 projektu umowy, do obowiązków Wykonawcy należy „dokonywanie konsultacji z Zamawiającym na każdym etapie opracowywania dokumentacji (...), w tym w przypadku pojawienia się czynników mający istotny wpływ na koszt przyszłej inwestycji, tj. rozwiązań (...) itp.”

Wykonawca wskazuje, że powyższy zapis posługuje się szeregiem zwrotów niedookreślonych („w tym, istotny wpływ, itp.”) czym narusza przepis art. 99 ust. 1 ustawy PZP. Co więcej, posługuje się on zwrotem „na każdym etapie opracowywania dokumentacji projektowej”, z którego to zwrotu nie sposób precyzyjnie wywieść w jakich konkretnie momentach Wykonawca musi się konsultować z Zamawiającym.

Wypada dodać, że z powyższym zapisem koresponduje również enigmatyczny zapis zawarty w § 1 ust. 1 projektu umowy, w myśl którego „na etapie wykonywania projektu technicznego i wykonawczego (...) Zamawiający będzie uczestniczył i zatwierdzał rozwiązania techniczne i materiały i sprzęt planowane do wbudowania”.

Wykonawca wskazuje w konsekwencji, że w projekcie umowy brakuje ścisłej procedury konsultacji i zatwierdzania rozwiązań projektowych, co stanowić może podglebie sporu o termin, wobec czego prosi on o wprowadzenie do umowy zapisów regulujących ww. kwestię. Wykonawcy nie wskazuje w tym miejscu żadnych oczekiwanych rozwiązań, chodzi mu bowiem wyłącznie o uzyskanie precyzji regulacji.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 4 ust. 2 pkt. 9 projektu umowy.

**12. Pytanie nr 12:**

W myśl § 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.”

W stosunku do powyższego Wykonawca wskazuje, że w myśl innych zapisów projektu umowy Zamawiający aktywnie bierze udział w tworzeniu ww. projektów poprzez zatwierdzania i konsultacje. W tym kontekście przerzucanie na Wykonawcę pełnej i bezwarunkowej odpowiedzialności za ww. projekty, drastycznie narusza równowagę kontraktową Stron. W konsekwencji Wykonawca wnosi o dodanie po ww. zapisie zwrotu o treści: „...chyba, że za ww. błędy lub braki odpowiada Zamawiający”.

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

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 4 ust. 4 projektu umowy.

**13. Pytanie nr 13:**

W myśl § 5 ust. 4 projektu umowy „wynagrodzenie nie ulegnie zmianie w przypadku przedłużenia terminu realizacji umowy”.

Wykonawca wskazuje, że z powyższego zapisu wynika, że wynagrodzenie nie ulegnie zmianie także w sytuacji, gdy do przedłużenia dochodzi z przyczyn nie dotyczących Wykonawcy, a nawet – z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego, co z kolei stanowi rażące naruszenie równowagi kontraktowej Stron.

W konsekwencji Wykonawca wnosi o dodanie po przedmiotowym zapisie zwrotu o treści: „..., chyba, że do przedłużenia terminu realizacji umowy doszło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada”.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 5 ust. 4 projektu umowy.

**14. Pytanie nr 14:**

W myśl § 5 ust. 11 projektu umowy „Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć wraz z rozliczeniem należnego mu Wynagrodzenia oświadczenia podwykonawców, stanowiącego Załącznik nr 6 do Umowy lub dowody dotyczące zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom. Oświadczenia, należycie podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składającego je podwykonawcy lub dowody powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wynagrodzeń podwykonawców wynikających z umów o podwykonawstwo. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa powyżej, wstrzymuje się wypłatę należnego Wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty...”

W stosunku do powyższego Wykonawca wskazuje, że przedmiotem oświadczeń i innych dowodów powinno być wyłącznie wymagalne wynagrodzenie Podwykonawców, a nie wynagrodzenie Podwykonawców jako takie, jeśli bowiem uzgadnia się termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawców, to nie powinno się zarazem wymagać, aby zapłata wynagrodzenia następowała pomimo takiego uzgodnienia. W analizowanym zapisie wspomina się w jednym miejscu o wynagrodzeniu wymagalnym, a w innych miejscach - nie.

Wykonawca wskazuje ponadto na sprzeczność w ww. zapisie tkwiącą we fakcie, że w jednym miejscu mówi się o dowodach zapłaty w postaci alternatywnej („lub”), w drugim zaś – o konieczności przedstawienia wszystkich dowodów zapłaty (tj. zarówno oświadczeń, jak

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

i faktycznych potwierdzeń zapłaty). W przekonaniu Wykonawcy z czysto praktycznego punktu widzenia dowody zapłaty muszą mieć charakter alternatywny.

W konsekwencji Wykonawca wnosi o zmianę przedmiotowego zapisu na następujący:

„Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć wraz z rozliczeniem należnego mu Wynagrodzenia oświadczenia podwykonawców, stanowiącego Załącznik nr 6 do Umowy lub dowody dotyczące zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom. Oświadczenia, należycie podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składającego je podwykonawcy lub dowody powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych wynagrodzeń podwykonawców wynikających z umów o podwykonawstwo. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę dowodów zapłaty, o których mowa powyżej, wstrzymuje się wypłatę należnego Wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty...”

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę oświadczenia podwykonawców, stanowiącego Załącznik nr 6 do Umowy.

**15. Pytanie nr 15:**

W myśl § 6 ust. 6 projektu umowy: „Zamawiający, w terminie 14 dni kalendarzowych jest uprawniony do zgłaszania w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo lub zmiany tego projektu po jego akceptacji, której przedmiotem są roboty budowlane, w szczególności w przypadku gdy...”

Wykonawca wskazuje, że użycie w ww. zapisie zwrotu „w szczególności”, sprawia, że jest on niejednoznaczny i niewyczerpujący, przez co - narusza on przepis art. 99 ust. 1 ustawy PZP. Na podstawie tego zapisu Zamawiający może odmawiać zgody na podwykonawcę w sposób całkowicie wręcz arbitralny, tym bardziej, że w myśl projektu umowy decyzja taka nie musi być w ogóle uzasadniona. W konsekwencji Wykonawca wnosi o usunięcie z ww. zapisu zwrotu „w szczególności”.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 6 ust. 6 projektu umowy.

**16. Pytanie nr 16:**

W myśl § 8 ust. 3 projektu umowy „W przypadku nieodnowienia przez Wykonawcę w trakcie realizacji Umowy polisy o której mowa w ust. 1, Zamawiający może odstąpić od Umowy albo ubezpieczyć Wykonawcę na jego koszt....”.

W odniesieniu do powyższego Wykonawca wskazuje, że nie powinno być tak, że do unicestwienia

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



stosunku umownego z powodu nieprzedłużenia polisy, traktowanego jako odstąpienie z winy Wykonawcy, może dojść bez wcześniejszego wezwania Wykonawcy do naprawy uchybienia w wyznaczonym terminie.

Wobec tego Wykonawca wnosi o zmianę analizowanego zapisu na następujący:

„W przypadku nieodnowienia przez Wykonawcę w trakcie realizacji Umowy polisy o której mowa w ust. 1, Zamawiający, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do odnowienia polisy w wyznaczonym terminie, może odstąpić od Umowy albo ubezpieczyć Wykonawcę na jego koszt....”.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 8 ust. 3 projektu umowy.

**17. Pytanie nr 17:**

W myśl § 10 ust. 11, zd. drugie projektu umowy „Dokumentacja powykonawcza powinna być złożona z kompletem dokumentów w segregatorze z podziałem na poszczególne branże w 1 egz. i powinna m.in. zawierać:...”.

Wykonawca wskazuje, że użycie w powyższym zapisie zwrotu „m.in.” stanowi naruszenie przepisu art. 99 ust. 1 ustawy PZP, ponieważ na jego podstawie nie sposób jednoznacznie i wyczerpująco określić, jakie mają być wszystkie elementy dokumentacji powykonawczej, tymczasem zaś od kwestii złożenia kompletnej dokumentacji powykonawczej zależy choćby skuteczne zgłoszenie gotowości do odbioru, kwestia zwłoki, kar umownych, itp.

W konsekwencji Wykonawca wnosi bądź o usunięcie z ww. zapisu zwrotu „m.in.”, albo – o wyczerpujące wyszczególnienie składników dokumentacji powykonawczej w treści projektu umowy.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 10 ust. 11 projektu umowy.

**18. Pytanie nr 18:**

W § 10 ust. 11 pkt. 6 litera b) projektu umowy ustalono, że jednym z elementów dokumentacji powykonawczej, którą Wykonawca ma złożyć Zamawiającemu, są „protokoły służb”. Wykonawca przypuszcza, że (pomijając już kwestię, że ww. zapis jest niejednoznaczny) Zamawiający pod pojęciem „służb” rozumie PIS i PSP. Jeśli ów kontekst jest prawidłowy, to Wykonawca wskazuje zarazem, że w myśl przepisów ustawy Prawo budowlane, kontrola ww. Organów poprzedzająca wystąpienie o pozwolenie na użytkowanie nie musi zakończyć się wystawieniem protokołu, a co więcej – zgodnie z praktyką zasadniczo nie kończy się ona wystawieniem protokołu, najczęściej zaś – kończy się ona brakiem sprzeciwu ww. Organów. Z tego zresztą powodu przepis art. 57 ust. 3 ustawy Prawo budowlane nie wymaga załączenia do

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

wniosku o pozwolenie na użytkowanie protokołów ww. Organów, wymaga zaś załączenia oświadczenia inwestora o braku sprzeciwu lub uwag ze strony tych Organów. Wykonawca zna ze swej praktyki liczne przypadki odmowy zajęcia przez ww. Organy stanowiska w postaci pozytywnej (w sensie faktycznie istniejącego dokumentu), ponieważ Organ w danej sprawie rozstrzygał tę kwestię w drodze milczącej. W konsekwencji nie można domagać się od Wykonawcy uzyskania dokumentu, na który nie ma on żadnego wpływu, a co więcej – przepisy prawa przewidują załatwienie sprawy także w inny sposób, tym bardziej, że z nieuzyskaniem tego dokumentu projekt umowy wiąże szereg niekorzystnych dla Wykonawcy konsekwencji umownych.

Wobec powyższego Wykonawca wnosi, aby zwrot „protokołu służb” zastąpić zwrotem „stanowiska Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Straży Sanitarnej o zgodności wykonania robót z projektem albo oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony tych Organów”.

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że pod pojęciem protokoły służb rozumie się wszelkie dokumenty od poszczególnych instytucji (m.in. Straż pożarna, sanepid i inne), które umożliwią złożenie do nadzoru budowlanego Wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 10 ust. 11 pkt. 6 litera a) projektu umowy.

#### **19. Pytanie nr 19:**

W § 10 ust. 11 pkt. 6 litera b) projektu umowy ustalono, że jednym z elementów dokumentacji powykonawczej, którą Wykonawca ma złożyć Zamawiającemu, jest „...dokumentacja projektowa z naniesionymi przez uczestników procesu budowlanego zmianami występującymi w toku realizacji robót...”.

W odniesieniu do powyższego Wykonawca wskazuje, że w myśl art. 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane „Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, dołącza do dokumentacji budowy odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia”. Mówiąc inaczej, w świetle aktualnego stanu prawnego odzwierciedlanie zmian nieistotnych nie następuje co do zasady na treści projektu, a poprzez ww. informacje dołączane do dokumentacji budowy.

W związku z powyższym Wykonawca wnosi o dostosowanie przedmiotowego zapisu do ww. przepisu art. 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane.

#### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 10 ust. 11 pkt. 10 projektu umowy.

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

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 myśl § 11 ust. 14 projektu umowy, „Zamawiający może zażądać usunięcia wad lub usterek w sposób przez siebie określony, a Wykonawca związany jest żądaniem Zamawiającego”.

Wykonawca wskazuje, że o prawidłowym usunięciu wady rozstrzyga wiedza inżynierska, a nie życzenia Zamawiającego (które nawiasem mówiąc nie muszą być z ową wiedzą zgodne).

Powyższy zapis jest ponadto przejawem drastycznej nierównowagi kontraktowej Stron; nie godzi się stawiać profesjonalnego Wykonawcy na łasce, bądź niełasce Zamawiającego.

W konsekwencji Wykonawca wnosi o usunięcie ww. zapisu z projektu umowy.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę § 11 ust. 14 projektu umowy.

**21. Pytanie nr 21:**

Prosimy o sprecyzowanie w jaki sposób należy przewidzieć wentylację komórek lokatorskich? Czy poprzez wentylację grawitacyjną, czy też hybrydową zakończoną wentylatorami średniociśnieniowymi?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że wentylację komórek lokatorskich (pomieszczeń gospodarczych) należy przewidzieć jako instalację wentylacji mechanicznej – hybrydowej. Należy ją uwzględnić na etapie realizacji projektu technicznego i wykonawczego oraz późniejszego wykonawstwa.

**22. Pytanie nr 22:**

Prosimy o wyjaśnienie czy przewody wentylacyjne powinny być wykonane z winiduru grubości do 2 mm zgodnie z załączonym przedmiarem robót? Pytanie wynika z faktu, że w przypadku wentylacji tego typu materiał stosuje się w miejscach narażonych na działanie czynników toksycznych, korozję i wysoką wilgotność (np. Laboratoriach, przemyśle chemicznym, basenach itd.).

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że wymagania dla przewodów wentylacyjnych określa Program Funkcjonalno – Użytkowy.

**23. Pytanie nr 23:**

W związku z trwającym postępowaniem przetargowym zwracamy się z następującym wnioskiem: "W związku z koniecznością doprecyzowania informacji zawartych w dokumentacji technicznej oraz trudnością pozyskania ofert od Dostawców i Podwykonawców związaną z trwającym okresem urlopowym zwracamy się z prośbą o przesunięcie terminu składania ofert w niniejszym postępowaniu do 19.07.2024 r."

**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 wyraża zgodę na przesunięcie terminu składania ofert do dnia 12 lipca 2024 r. Zamawiający informuje, że w treści SWZ w Rozdziale X ust 1 oraz Rozdziale XI ust. 1 dokona stosownych modyfikacji.

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

**1. SWZ nr PZP.242.51.S.NB.2024 – Rozdział VIII ust. 1 – otrzymuje nowe następujące brzmienie:**

„1. Wykonawca związany jest ofertą do dnia **9 października 2024 r.**”

**2. SWZ nr PZP.242.51.S.NB.2024 – Rozdział X ust. 1 – otrzymuje nowe następujące brzmienie:**

„1. Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem Platformy Zakupowej do dnia **12 lipca 2024 r. do godz. 11:00**”

**3. SWZ nr PZP.242.51.S.NB.2024 – Rozdział X ust. 1 – otrzymuje nowe następujące brzmienie:**

„1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **12 lipca 2024 r. do godz. 11:05**. Odszyfrowanie i otwarcie ofert odbywa się za pośrednictwem Platformy Zakupowej.”

**4. Załącznik nr 13 do SWZ – formularz ofertowy – Rozdział III ust. 4 – nadaje się nowe następujące brzmienie:**

„4. **OŚWIADCZAM/Y**, że pozostaję/emy związani ofertą do dnia wskazanego w SWZ tj. do dnia **9 października 2024 r.**”

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

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

**Zakres Przedmiotowego Zamówienia pozostaje bez zmian.**

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

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

Załączniki:

1. SWZ nr PZP.242.51.S.NB.2024 po zmianie nr 3 z dnia 4 lipca 2024 r.
2. Załącznik nr 13 do SWZ – formularz ofertowy, po zmianie nr 2 z dnia 4 lipca 2024 r.

**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