

**REGIONALNE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o. o.**

41-500 Chorzów
ul. Dąbrowskiego 76/U1

www.regionalnetbs.pl

tel./fax: 032/227 30 86
tel.: 032/216 83 71
e-mail: rtbs@o2.pl
biuro@regionalnetbs.pl



Chorzów dnia 03.03.2022r.

**DO WSZYSTKICH WYKONAWCÓW
POSTĘPOWANIA
RB-01/2022**

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego: „**Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Rudzie Śląskiej przy ul. Tomanka, dz. nr 2730/145 wraz z zjazdem z ul. Tomanka oraz przyległym zagospodarowaniem terenu**”.

WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ NR 2

Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. stosownie do art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) wyjaśnia treść Specyfikacji Warunków Zamówienia, sporządzonej w w/w postępowaniu.

I. Wyjaśnienia

Pytanie 3

Proszę o potwierdzenie poprawności ilości projektowanych drzew i krzewów, traw ozdobnych w poz. 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 (23szt + 215szt + 375szt + 78x9 szt.) oraz trawników 1500m² w poz. 1.8 przedmiaru „Zieleń”.

Odpowiedz na pytanie 3

Zamawiający zwraca uwagę na fakt, że przedmiar robót ma charakter jedynie pomocniczy. Jako podstawę do przygotowania oferty z wyceną ryczałtową należy traktować dokumentację projektu budowlanego i wykonawczego jak również zasady wiedzy technicznej i przepisy techniczno-budowlane, które należy spełnić przy wykonaniu przedmiotu zamówienia dla osiągnięcia celu jakiemu ma służyć wraz z oddaniem budynku do użytkowania.

Pytanie 4

Jak długo ma trwać pielęgnacja drzew i krzewów w okresie pogwarancyjnym (poz. 1.9 ostatnia w przedmiarze „Zieleń”).

Odpowiedz na pytanie 4

Pielęgnacja drzew i krzewów trwa do końca okresu gwarancyjnego określonego warunkami umowy. Po okresie gwarancji czynności te przejmuje Zamawiający.

Pytanie 5

Proszę o potwierdzenie ilości zbrojenia w konstrukcji żelbetowej budynku w poz. 2.51 w przedmiarze „Architektura i konstrukcja” lub udostępnienie rysunków zbrojeniowych wszystkich elementów konstrukcyjnych żelbetowych obiektu.

Zarząd:

Prezes Zarządu
inż. Leszek Wenda

Rejestr handlowy:

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS
KRS: 0000024919
NIP: 646-23-27-129
REGON: 273741035
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 34 947 500,00 zł

Konto:

Santander Bank Polska S.A.
03 1500 1357 1220 3009 1147 0000

**REGIONALNE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o. o.**

41-500 Chorzów
ul. Dąbrowskiego 76/U1

www.regionalnetbs.pl

tel./fax: 032/227 30 86

tel.: 032/216 83 71

e-mail: rtbs@o2.pl

biuro@regionalnetbs.pl



Odpowiedz na pytanie 5

Zamawiający zwraca uwagę na fakt, że przedmiar robót ma charakter jedynie pomocniczy. Jako podstawę do przygotowania oferty z wyceną ryczałtową należy traktować dokumentację projektu budowlanego i wykonawczego jak również zasady wiedzy technicznej i przepisy techniczno-budowlane, które należy spełnić przy wykonaniu przedmiotu zamówienia dla osiągnięcia celu jakiego ma służyć wraz z oddaniem budynku do użytkowania.

Rysunki zbrojeniowe jakimi dysponuje Zamawiający zawarte zostały w dokumentacji projektu wykonawczego stanowiącego załącznik do postępowania przetargowego.

Pytanie 6

Proszę o sprawdzenie poprawności ilości w poz. 2.40 w przedmiarze „Architektura i konstrukcja”. Brak uwzględnienia części stropu nad garażem.

Odpowiedz na pytanie 6

Zamawiający zwraca uwagę na fakt, że przedmiar robót ma charakter jedynie pomocniczy. Jako podstawę do przygotowania oferty z wyceną ryczałtową należy traktować dokumentację projektu budowlanego i wykonawczego jak również zasady wiedzy technicznej i przepisy techniczno-budowlane które należy spełnić przy wykonaniu przedmiotu zamówienia dla osiągnięcia celu jakiego ma służyć wraz z oddaniem budynku do użytkowania.

Pytanie 7

Proszę o wyjaśnienie ilości w poz. 5.81 klinów dachowych styropianowych w przedmiarze „Architektura i konstrukcja”.

Odpowiedz na pytanie 7

Zamawiający zwraca uwagę na fakt, że przedmiar robót ma charakter jedynie pomocniczy. Jako podstawę do przygotowania oferty z wyceną ryczałtową należy traktować dokumentację projektu budowlanego i wykonawczego jak również zasady wiedzy technicznej i przepisy techniczno-budowlane które należy spełnić przy wykonaniu przedmiotu zamówienia dla osiągnięcia celu jakiego ma służyć wraz z oddaniem budynku do użytkowania.

Pytanie 8

Zamawiający zastrzegł możliwość unieważnienia postępowania, jeśli środki finansowe, które zamierzał przeznaczyć na jego sfinansowanie nie zostaną mu przyznane. Prosimy o informację, kiedy Zamawiający uzyska decyzję o przyznaniu ww. środków.

Odpowiedz na pytanie 8

Na ten moment Zamawiający posiada zapewnione finansowanie zamówienia jednakże istnieje możliwość, że zostaną mu cofnięte przyznane środki.

Pytanie 9

Prosimy o potwierdzenie, że obowiązkowe przeglądy /serwisy/ konserwacje urządzeń zgodnie z wytycznymi ich producentów będzie wykonywał w okresie gwarancji Zamawiający.

Zarząd:

Prezes Zarządu
inż. Leszek Wenda

Rejestr handlowy:

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS
KRS: 0000024919
NIP: 646-23-27-129
REGON: 273741035
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 34 947 500,00 zł

Konto:

Santander Bank Polska S.A.
03 1500 1357 1220 3009 1147 0000

**REGIONALNE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o. o.**

41-500 Chorzów
ul. Dąbrowskiego 76/U1

www.regionalnetbs.pl

tel./fax: 032/227 30 86

tel.: 032/216 83 71

e-mail: rtbs@o2.pl

biuro@regionalnetbs.pl



Odpowiedz na pytanie 9

Zamawiający potwierdza.

Pytanie 10

Prosimy również o potwierdzenie, że koszty wymiany materiałów eksploatacyjnych w okresie gwarancji (których konieczność wymiany wynika z ich naturalnego zużycia, a nie z powodu istnienia w nich wad) ponosić będzie Zamawiający.

Odpowiedz na pytanie 10

Zamawiający potwierdza.

Pytanie 11

Zamawiający wymaga wykonania przedmiotu zamówienia w terminie 18 miesięcy. Prosimy o potwierdzenie, że powyższy termin ulegnie odpowiedniemu przesunięciu w przypadkach, gdy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy jego dotrzymanie nie było możliwe (np. z powodu dokonania istotnych zmian w dokumentacji projektowej, w przypadku zaistnienia odmiennych od przyjętych w dokumentacji warunków terenowych, w przypadku niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie z technologią, w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych, itp.).

Odpowiedz na pytanie 11

Zamawiający potwierdza możliwość zmiany terminu wykonania zamówienia z przyczyn obiektywnych i nie zawinionych przez Wykonawcę. Zastrzec przy tym należy, że w obowiązku Wykonawcy jest taki dobór technologii wykonania robót, który pozwalał będzie na ich realizację zgodnie z harmonogramem robót.

Pytanie 12

Ustalając ryczałtową formę wynagrodzenia Zamawiający przerzucił na Wykonawcę wszystkie konsekwencje związane z prawidłowym oszacowaniem wartości robót. Zwracamy uwagę, że nie zawsze jest możliwe przewidzenie wszystkich okoliczności mogących mieć wpływ na realizację przedmiotowej inwestycji, zatem prosimy o uwzględnienie w treści Umowy możliwości:

- a) uzyskania przez Wykonawcę dodatkowego wynagrodzenia, w przypadku konieczności wykonania zwiększonego zakresu robót,
- b) zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany przez Zamawiającego zakresu zamówienia oraz w przypadku zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa lub w sytuacji, gdy zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziłoby nie wykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu Umowy,
- c) zmiany wynagrodzenia w przypadku wprowadzenia (na wniosek Zamawiającego) istotnych zmian w dokumentacji projektowej,
- d) aktualizacji wynagrodzenia, jeżeli w trakcie realizacji robót wystąpi znaczna zmiana cen rynkowych i usług (waloryzacja).

Zarząd:
Prezes Zarządu
inż. Leszek Wenda

Rejestr handlowy:
Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS
KRS: 0000024919
NIP: 646-23-27-129
REGON: 273741035
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 34 947 500,00 zł

Konto:
Santander Bank Polska S.A.
03 1500 1357 1220 3009 1147 0000

**REGIONALNE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o. o.**

41-500 Chorzów
ul. Dąbrowskiego 76/U1

www.regionalnetbs.pl

tel./fax: 032/227 30 86
tel.: 032/216 83 71
e-mail: rtbs@o2.pl
biuro@regionalnetbs.pl



Odpowiedz na pytanie 12

Ad. a) Zamawiający dopuszcza zwiększenie wynagrodzenia w przypadku, gdy zakres nie będzie wynikał z dokumentacji przetargowej w tym uwzględniając, że jest to ryczałtowa forma wynagrodzenia oraz będzie to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Ad. b) Zamawiający dopuszcza zwiększenie wynagrodzenia w opisanych przypadkach, przy czym możliwość zmian rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych musi zostać potwierdzona przez projektanta uprawnionego do dokonania zmian wraz z potwierdzeniem przyczyn dokonania tych zmian.

Ad. c) Zamawiający dopuszcza zwiększenie wynagrodzenia w opisanych przypadkach.

Ad. d) Zasady waloryzacji zostały przewidziane w umowie.

Pytanie 13

Zamawiający zastrzegł sobie prawo żądania usunięcia podwykonawców zaangażowanych przez Wykonawcę niezgodnie z umową oraz możliwość odmowy odbioru wykonanych przez nich robót lub dostaw. Prosimy o wprowadzenie do ww. zapisu zastrzeżenia, że powyższe nastąpi po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do dopełnienia formalności związanych z zaangażowaniem podwykonawców, wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu i po jego bezskutecznym upływie.

Odpowiedz na pytanie 13

Praktycznie nie ma możliwości, aby podmioty bądź osoby trzecie wykonywały roboty lub dostawy niezgodnie z umową. Po dopełnieniu formalności podmioty te bądź osoby będą mogły wykonywać roboty lub dostawy.

Jedyną możliwością, aby takie osoby mogły angażować się w roboty lub dostawy, jest sytuacja, w której jest zagrożone życie bądź zdrowie osób lub zagrożone jest mienie o znacznej wartości. W takiej sytuacji Wykonawca niezwłocznie informuje Zamawiającego o zaistniałej sytuacji i przyczynach wprowadzenia takich podmiotów bądź osób.

Pytanie 14

Zamawiający określając katalog kar umownych nie przewidział analogicznych kar dla Wykonawcy (za wyjątkiem kary za nieterminowe dokonywanie odbiorów). Z uwagi na zasadę równości stron prosimy o wprowadzenie dla Wykonawcy prawa naliczania Zamawiającemu kar umownych z tytułu zwłoki w akceptacji przedłożonych przez Wykonawcę materiałów/ urządzeń, z tytułu zwłoki w dokonywaniu płatności, itp. (w takiej samej wysokości, w jakiej może naliczać kary Zamawiający).

Odpowiedz na pytanie 14

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe zapisy.

Pytanie 15

Jednocześnie prosimy o wprowadzenie do umowy możliwości naliczenia Zamawiającemu kary w przypadku, gdy do odstąpienia od umowy dochodzi z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

Odpowiedz na pytanie 15

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe zapisy.

Zarząd:
Prezes Zarządu
inż. Leszek Wenda

Rejestr handlowy:
Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS
KRS: 0000024919
NIP: 646-23-27-129
REGON: 273741035
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 34 947 500,00 zł

Konto:
Santander Bank Polska S.A.
03 1500 1357 1220 3009 1147 0000

**REGIONALNE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o. o.**

41-500 Chorzów
ul. Dąbrowskiego 76/U1

www.regionalnetbs.pl

tel./fax: 032/227 30 86

tel.: 032/216 83 71

e-mail: rtbs@o2.pl

biuro@regionalnetbs.pl



Pytanie 16

Zamawiający przewidział wysokie kary za ewentualne uchybienia Wykonawcy względem podwykonawców:

e) za nieusunięcie wad/ usterek w wyznaczonym terminie – 3 000,00 zł za każdy dzień zwłoki (maksymalnie do 20 % wartości wynagrodzenia),

f) za nienależyte (w tym nieterminowe) wykonywanie przez Wykonawcę przedmiotu umowy – 0,1 % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki (do 20 % wartości wynagrodzenia),

g) za brak przedstawienia w terminie informacji w zakresie zatrudniania na podstawie umowy o pracę – 300,00 zł każdorazowo,

Z uwagi na wysokość ww. kar prosimy o ich stosowne obniżenie i ustalenie w wysokości np. 1 000,00 zł za każde z ww. naruszeń.

Odpowiedz na pytanie 16

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe zapisy.

Pytanie 17

Zamawiający w par. 8 ust. 6 umowy przewidział „karę umowną w wysokości 25 % wartości umowy zawartej pomiędzy nim a podwykonawcą w przypadku braku zmiany umowy w terminie 10 dni od poinformowania go przez Zamawiającego o konieczności zmiany tej umowy pomiędzy nim a podwykonawcą, w zakresie terminu realizacji umowy, o ile termin ten jest dłuższy niż 30 dni”. Prosimy o zmianę ww. zapisu – przypuszczalnie chodzi o zmianę terminu płatności podwykonawcy, by nie był dłuższy niż 30 dni.

Odpowiedz na pytanie 17

Zamawiający modyfikuje zapis na:

„karę umowną w wysokości 25% wartości umowy zawartej pomiędzy nim a podwykonawcą w przypadku braku zmiany umowy w terminie 10 dni od poinformowania go przez Zamawiającego o konieczności zmiany tej umowy pomiędzy nim a podwykonawcą, w zakresie zmiany terminu płatności, o ile termin ten jest dłuższy niż 30 dni.”

Pytanie 18

Prosimy o wprowadzenie limitu naliczania kar umownych do 10 % wartości wynagrodzenia.

Odpowiedz na pytanie 18

Zamawiający podtrzymuje, że maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20% wartości wynagrodzenia.

Pytanie 19

Prosimy o wprowadzenie do umowy postanowienia, wg którego Zamawiający byłby zobowiązany przed nałożeniem na Wykonawcę jakichkolwiek kar umownych do uprzedniego wezwania Wykonawcy do zaprzestania naruszeń/ dopełnienia obowiązków wynikających z umowy, pod rygorem obciążenia karami.

Zarząd:

Prezes Zarządu
inż. Leszek Wenda

Rejestr handlowy:

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS
KRS: 0000024919
NIP: 646-23-27-129
REGON: 273741035
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 34 947 500,00 zł

Konto:

Santander Bank Polska S.A.
03 1500 1357 1220 3009 1147 0000

**REGIONALNE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o. o.**

41-500 Chorzów
ul. Dąbrowskiego 76/U1

www.regionalnetbs.pl

tel./fax: 032/227 30 86

tel.: 032/216 83 71

e-mail: rtbs@o2.pl

biuro@regionalnetbs.pl



Odpowiedz na pytanie 19

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe zapisy.

Pytanie 20

Prosimy o wprowadzenie do umowy postanowienia, wg którego Zamawiający byłby zobowiązany przed odstąpieniem od umowy do uprzedniego wezwania Wykonawcy do zaprzestania naruszeń/dopełnienia obowiązków wynikających z umowy, pod rygorem odstąpienia od umowy.

Odpowiedz na pytanie 20

Par. 10 ust. 5 wskazuje w jaki sposób Zamawiający postępuje w przypadku rozwiązania umowy. Odstąpienie od umowy natomiast następuje po iluś krotnym wystąpieniu jakiegoś zdarzenia. O każdym zdarzeniu Zamawiający będzie informował Wykonawcę.

Pytanie 21

W związku z faktem, iż Zamawiający dopuszcza w SWZ użycie materiałów i urządzeń równoważnych, w stosunku do materiałów i urządzeń wskazanych w projekcie budowlanym, prosimy o potwierdzenie, że jako równoważne Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń, które będą posiadały parametry rozwiązań projektowych jednak nie muszą one spełniać tych cech rozwiązań projektowych które są nieistotne dla zasadniczej ich funkcji.

Odpowiedz na pytanie 21

Szczegółowo zasady dotyczące równoważności są ujęte w STWiORB

Pytanie 22

W związku z faktem, iż Zamawiający w SWZ dopuszcza użycie materiałów i urządzeń równoważnych, m.in. w stosunku do wskazanych w projekcie budowlanym materiałów i urządzeń dla których podano nazwę producenta wraz z bardzo szczegółowymi danymi technicznymi osiągalnymi jedynie dla produktu wskazanego producenta, nie podając przy tym żadnych kryteriów oceny równoważności dla tychże materiałów i urządzeń do czego Zamawiający jest zobowiązany dla zachowania w postępowaniu zasad uczciwej konkurencji – prosimy o potwierdzenie, że za równoważne Zamawiający dopuszcza użycie materiałów i urządzeń posiadających parametry tożsame z głównymi parametrami materiałów i urządzeń opisanych w projekcie, które to parametry są konieczne dla zapewnienia zasadniczej funkcji przewidzianej dla danego materiału lub urządzenia.

Odpowiedz na pytanie 22

Szczegółowo zasady dotyczące równoważności są ujęte w STWiORB

PREZES ZARZĄDU

inż. Leszek Wenda

Zarząd:

Prezes Zarządu
inż. Leszek Wenda

Rejestr handlowy:

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS
KRS: 0000024919
NIP: 646-23-27-129
REGON: 273741035
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 34 947 500,00 zł

Konto:

Santander Bank Polska S.A.
03 1500 1357 1220 3009 1147 0000