

**Treść zapytań oraz wyjaśnienia**  
**dotyczące zapisów Warunków ofertowych**

w postępowaniu na zadania:

- 1) **Zadanie nr 1: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej ilości 120 lokali mieszkalnych przy ul. Siedleńskiej w Jarocinie dz. nr 835/4, 835/6”**
- 2) **Zadanie nr 2: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej ilości 42 lokali mieszkalnych przy ul. Leszczyce w Jarocinie dz. nr 2413/1, 2413/2”**
- 3) **Zadanie nr 3: Budowa: „Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej ilości 96 lokali mieszkalnych przy ul. Głównej w Siedleminie dz. nr 264/7”**

Zamawiający przekazuje treść zapytań dotyczących zapisów Warunków Ofertowych wraz z wyjaśnieniami. W przedmiotowym postępowaniu wpłynęły następujące pytania:

1. Prosimy o uwzględnienie w umowie poniższych zmian:
  - §2, ust. 2 – wnosimy o wykreślenie zapisu: „(...) Ponadto w przypadku, gdy wartość robót zamiennych lub dodatkowych przekracza 5% wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w §14 ust. 1 Umowy (zwanego dalej „Wynagrodzeniem”) (...)”.
  - §4, ust. 4 – wnosimy o wykreślenie słów zaczynających się od „a w związku z tym...” do końca niniejszego punktu. Chcielibyśmy wskazać, że podmiotem odpowiedzialnym za jakość sporządzonej dokumentacji projektowej jest projektant jako jej autor. Okoliczność ta wynika wprost z Prawa budowlanego, zgodnie z którym, do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno - budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego, na dowód czego zarówno projektant, jak i sprawdzający mają obowiązek dołączyć do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu tego dokumentu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
  - §4, ust. 8 – wnosimy o wykreślenie zapisu dotyczącego ponoszenia: „, na koszt i ryzyko Wykonawcy”.
  - §5, ust. 5 – wnosimy o wykreślenie drugiego zdania.
  - §7, ust. 1 – wnosimy o wykreślenie prawa do wskazania przez Inwestora marki/typu materiałów i urządzeń oraz ich dostawcy oraz obowiązku zastosowania ich przez Wykonawcę. Zgodnie z zapisem w „Wymaganiach ofertowych” w pkt. 4 „Zamawiający dopuszcza zastosowanie materiału o parametrach równoważnych, w stosunku do tych, które są opisane w dokumentacji projektowo-technicznej”. Zgodnie z tym punktem Zamawiający ocenia tylko i wyłącznie zgodność przedstawionego materiału z wymaganiami opisanymi w dokumentacji.
  - §8, ust. 1 – wnosimy, aby Harmonogram Rzeczowo-Finansowy dokumentował zakres i przybliżoną wartość przewidzianych do wykonania w poszczególnych miesiącach robót.
  - §8, ust. 3 – wnosimy o uzupełnienie punktu o okoliczność przedłużającą termin wykonania robót w brzmieniu „wystąpienia o godzinie 7.00 rano temperatury minus 5 stopni Celsjusza i niższej. Wówczas przyjmuje się, że prace na terenie Budowy nie mogą być prowadzone przez całą dobę. Weryfikacja danych wskazanych powyżej nastąpi na podstawie komunikatów Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMiGW) dla terenu obejmującego teren budowy. Powyższe warunki atmosferyczne uniemożliwiają terminową realizację całości lub części robót objętych Przedmiotem

Umowy zgodnie z przyjętą technologią - w takim przypadku Zleceniodawca upoważnia Wykonawcę do przesunięcia terminu wykonania Umowy o ilość dni, podczas których wystąpiły niesprzyjające warunki atmosferyczne".

- §9, ust. 2 – wnosimy o wykreślenie tego punktu.
- §10, ust. 2 – wnosimy o wykreślenie tego punktu.
- §11, ust. 3 – wnosimy o wprowadzenie do punktu obowiązku uzasadnienia żądań Zamawiającego.
- §11, ust. 4 – wnosimy o wykreślenie uprawnienia Zamawiającego do prowizji z tytułu koordynacji robót wykonywanych przez osobę trzecią.
- §12, ust. 1, lit. m) – wnosimy o wykreślenie drugiej części zdania. Zamawiający może żądać operatów geodezyjnych elementów wbudowywanych, które wymagają inwentaryzacji powykonawczej geodezyjnej.
- §12, ust. 1, lit. v) – wnosimy o zmianę tego punktu. Wykonawca może być odpowiedzialny za usuwanie tylko i wyłącznie kolizji i drzewostanu, o których mowa w dokumentacji projektowej. Natomiast przygotowanie ewentualnej dokumentacji projektowej i jej uzgodnienie leży po stronie Głównego Projektanta.
- §13, ust. 3 – wnosimy o wykreślenie tego punktu.
- §13 – wnosimy o zmiany zapisów dotyczących zatrudniania podwykonawców na zapisy zgodne z poniższym:
  - Wykonawca może zatrudnić podwykonawców do wykonania robót wyszczególnionych w Liście podwykonawców, która stanowi załącznik do Umowy,
  - W przypadku konieczności zatrudnienia podwykonawcy nie wyszczególnionego w Liście podwykonawców Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania zgody Zamawiającego,
  - Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu projektu umowy z podwykonawcą (bez warunków handlowych) oraz do zamieszczenia w umowie warunków niegorszych od warunków z Zamawiającym,
  - Wykonawca do każdej faktury częściowej zobowiązany jest dołączyć własne oświadczenie o bieżącym regulowaniu należnych płatności podwykonawcom, natomiast do faktury końcowej oświadczenia wszystkich podwykonawców o uregulowaniu należnych płatności,
- §13, ust. 8 i 9 – wnosimy o wykreślenie tego punktu. Jeżeli Zamawiający chce aby część robót została wykonana przez wskazanych podwykonawców powinni oni być wyszczególnieni w Umowie jako Podwykonawcy nominowani wraz z zakresem i wartością robót przez nich wykonywanych.
- §13, ust. 10 – wnosimy o wykreślenie tego punktu.
- §14, ust. 3 i 4 – wnosimy o zmiany w tych punktach. Wykonawca nie może odpowiadać za błędy projektowe. Wykonawca jest odpowiedzialny tylko i wyłącznie za należyte wykonanie prac wynikających z dokumentacji projektowej.
- §15 – wnosimy o wprowadzenie fakturowania miesięcznego zgodnie protokołami rzeczowo-finansowymi określającymi procentowy stan zaawansowania robót. Wnosimy, aby faktura końcowa została wystawiona po podpisaniu Protokołu Odbioru Końcowego. Wnosimy o uzupełnienie w ust. 13 uzasadnienia możliwości potrącenia kwoty za usunięte lub wyburzone dowolne części uprzednio zatwierdzonych i rozliczonych robót.
- §16 – wnosimy o skrócenie terminów przystąpienia do odbiorów.
- §16 – wnosimy o usunięcie zapisów dotyczących wstępnego odbioru przedmiotu Umowy, odbiorów częściowych oraz zmiany zapisów dotyczących odbioru końcowego na zgodne z poniższym:
  - Odbiór końcowy nastąpi na podstawie Protokołu odbioru końcowego,
  - Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to:  
Jeżeli wady nadają się do usunięcia i:

- umożliwiają uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, to sporządzony zostanie przez Strony protokół odbioru końcowego, w którym wskazane zostaną wady wykryte w toku odbioru oraz określony zostanie termin usunięcia wad, a terminem odbioru prac, będzie termin podpisania protokołu odbioru końcowego, o którym mowa powyżej. Po usunięciu wad strony potwierdzą notatką usunięcie wad.
- uniemożliwiają uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, to Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia przez Wykonawcę tych wad. Po usunięciu wad strony ponownie przystąpią do odbioru końcowego.

Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i:

- umożliwiają uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, to sporządzony zostanie przez Strony protokół odbioru końcowego, a Zamawiający odbierze przedmiot umowy z wadami oraz strony uzgodnią odpowiednie obniżenie wynagrodzenia za element wadliwy.
- uniemożliwiają uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, to Zamawiający może odmówić odbioru do czasu wykonania wadliwego zakresu umowy na nowo na koszt Wykonawcy, a w przypadku niewykonania w ustalonym przez Strony terminie wadliwego zakresu po raz drugi, odstąpić od umowy z winy Wykonawcy.
- W przypadku nie przystąpienia do odbioru przez Zamawiającego w ustalonym terminie przewidzianym Umową, Wykonawca ma prawo przystąpić do odbioru jednostronnie,
- Wnosimy, aby Odbiór końcowy Przedmiotu Umowy nastąpił po złożeniu wniosku o pozwolenie na użytkowanie, na podstawie Protokołu odbioru Końcowego Robót.
- §17 – wnosimy o usunięcie paragrafu.
- §18, ust. 1 – wnosimy o:
  - zmniejszenie zabezpieczenia należytego wykonania umowy z 10% na 5% wynagrodzenia netto,
  - zmianę terminu jego wniesienia na „14 dni od dnia wejścia umowy w życie zgodnie z zapisami §28”
  - wykreślenie w ostatnim zdaniu w tym punkcie prawa Zamawiającego do odstąpienia od Umowy.
- §18, ust. 3 – wnosimy o zmniejszenie zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu niewłaściwego usunięcia wad i usterek z 5% na 2,5% wynagrodzenia netto.
- §20 – wnosimy o zapis, że Wykonawca jest zobowiązany zapłacić Inwestorowi koszty w związku z roszczeniami osób trzecich tylko na podstawie prawomocnych wyroków sądowych
- §22, ust. 5 – wnosimy o usunięcie zapisów dotyczących możliwości odstąpienia od Umowy przez Inwestora w przypadku stwierdzenia wad w okresie rękojmi.
- §23, ust. 1 – wnosimy, aby gwarancja rozpoczynała swój bieg z dniem podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy.
- §26 – wnosimy o zapisanie wyłącznie następujących kar do Wykonawcy:
  - za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Zamówienia – w wysokości 0,1% wartości netto Ceny Umownej za każdy tydzień opóźnienia,
  - za opóźnienie Wykonawcy w usunięciu Wad Inwestycji ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi - w wysokości 0,1 % wartości netto Ceny Umownej za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu uzgodnionego lub wyznaczonego na usunięcie Wad;

- z tytułu odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 5 % (dziesięciu procent) wartości brutto Ceny Umownej.
- § 27 – wnosimy:
- aby w przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, Wykonawca otrzymał wynagrodzenie zgodne z ofertą Wykonawcy należne za Roboty Budowlane wykonane oraz za zamówione przez Wykonawcę materiały i usługi niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy, do dnia odstąpieniu od Umowy.
  - aby Wykonawcy przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadkach:
    - gdy Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur VAT mimo dodatkowego wezwania, w terminie 28 dni od upływu terminu za zapłatę faktur;
    - opóźnienia w rozpoczęciu lub kontynuowaniu prac z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, jeżeli opóźnienie to trwa dłużej niż 7 dni;
    - gdy zostanie zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości lub rozwiązanie firmy Zamawiającego;
    - gdy Zamawiający nie przekaze Wykonawcy placu budowy w terminie wskazanym w Umowie oraz nie zrobi tego pomimo pisemnego wezwania Wykonawcy wyznaczającego dodatkowy termin na jego przekazanie;
    - gdy Zamawiający nie wykona obowiązków nałożonych w Umowie i nie współdziała w odpowiednim zakresie w celu wykonania Umowy pomimo pisemnego wezwania ze strony Wykonawcy i wyznaczeniu dodatkowego terminu do współdziałania.
- § 27 ust. 1 – wnosimy o usunięcie zapisów w ppkt. a), b), e), f), g), h).
- Wnosimy o uwzględnienie w zapisach Umowy, aby wszelkie zmiany były wprowadzane do Umowy w formie Aneksu.
2. Uwagi nie odnoszą się do Załączników, których Oferent nie otrzymał. Prosimy o dostanie załączników w celu wniesienia ewentualnych uwag.
3. Proszę o wskazanie na kogo należy wystawić gwarancję wadialną:
- na Zamawiającego, którym jest Projekt Muncypalny Jarocin 1 Sp. z o.o.
  - czy na Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., które reprezentuje Zamawiającego?

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że nie dokonuje zmiany warunków przetargu oraz zmiany zapisów Umowy o roboty budowlane (załącznik nr 4 do Wymagań ofertowych). Gwarancję wadialną należy wystawić na Zamawiającego, którym jest Projekt Muncypalny Jarocin 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Powyższe pytania i odpowiedzi stanowią integralną część Warunków Ofertowych i jej załączników. Powyższe odpowiedzi należy ująć w treści składnej oferty. Jednocześnie Zamawiający informuje, że nie wydłużył terminu składania ofert.