



**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
w Rybniku**

ul. Tadeusza Kościuszki 17 44-200 Rybnik,
t +48 32 42 94 860 , f +48 32 42 94 889
zgm@zgm.rybnik.pl

WYKONAWCY

DZP.1120.0047.2018

Rybnik, dnia 7 sierpnia 2018 r.

**ODPOWIEDZI NA PYTANIA
z dnia 2 i 3 sierpnia 2018 r.**

Dotyczy: przetargu nieograniczonego „Opracowanie wielobranżowej dokumentacji technicznej projektowo-kosztorysowej budynku senioralnego przy ul. 3 Maja w Rybniku”

W załączeniu przekazuję pytania zadane przez Wykonawców wraz z odpowiedziami Zamawiającego.

Proszę o uwzględnienie tych wyjaśnień przy opracowywaniu oferty przetargowej.

Pytanie z dn. 02.08.2018 r.

Ile miejsc postojowych należy przewidzieć dla inwestycji oraz ile z nich przewiduje Inwestor w garażu podziemnym.

Specyfikacja techniczna podaje: "liczba miejsc parkingowych zgodna z przepisami szczególnymi".

Plan miejscowy nie precyzuje wymagań dla ilości miejsc dla 1 mieszkania. (prezyduje jedynie ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odsyłając do ustawy o drogach publicznych¹)

Specyfikacja podają liczbę mieszkań ok. 60.

Przy założeniu 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, wymaganych będzie 60 miejsc postojowych plus miejsca dla funkcji usługowych.

Przy założeniu 1,5 miejsca postoj. na 1 mieszkanie liczba ta wynosić będzie 90 plus miejsca dla funkcji usługowych..

Prosimy o sprecyzowanie wymaganej liczby miejsc postojowych.

Odpowiedź

Na potrzeby wyceny prac projektowych należy przewidzieć 80 miejsc postojowych z czego w garażu podziemnym planuje się wykonać 60 miejsc usytuowanych na jednej kondygnacji

podziemnej. Dokładna ilość miejsc postojowych zostanie określona po otrzymaniu projektów koncepcyjnych co pozwoli Zamawiającemu określić realne możliwości usytuowania miejsc postojowych.

Pytania z dn. 03.08.2018 r.

w związku z ogłoszeniem postępowania przetargowego na Opracowanie wielobranżowej dokumentacji technicznej projektowo-kosztorysowej budynku senioralnego przy ul. 3 Maja w Rybniku, w otwartym terminie do składania wniosków o wyjaśnienie treści SIWZ, uprzejmie proszę o:

1. wyjaśnienie w jaki sposób Wykonawca ma skalkulować cenę ofertową - czy cenę ofertową należy kalkulować przy założeniu, że ilość mieszkań komunalnych będzie wynosić **40 lokali**, czy przy założeniu, że ilość mieszkań komunalnych będzie wynosić **50 lokali**.

Założenie to jest niezwykle istotne dla kalkulacji ceny. Zwiększenie ilości mieszkań komunalnych o 10 lokali, z których każdy ma mieć powierzchnię 54 m² spowoduje znaczny wzrost ceny ofertowej. Przełoży się to bowiem nie tylko na nakład pracy na same lokale, ale także będzie rzutować na garaż podziemny, zagospodarowanie terenu oraz całą infrastrukturę towarzyszącą.

Prosimy, by Zamawiający jasno określił jaki będzie ostateczny zakres przedmiotowy zamówienia. Pozostawienie niepewności co do ilości projektowanych mieszkań nie pozwala na rzetelną kalkulację ceny. Z ostrożności, Wykonawcy będą musieli przyjąć maksymalną powierzchnię budynku (tj. 50 mieszkań komunalnych), inaczej nie będą w stanie wyjaśnić zaoferowanej ceny. Z drugiej strony, jeśli Zamawiający zdecyduje się na wariant z 40 lokalami mieszkalnymi, to tak skalkulowana cena ofertowa będzie nieadekwatna, z czym wiążą się konsekwencje związane z dyscypliną finansów publicznych.

2. określenie maksymalnej powierzchni garażu podziemnego.

3. skrócenie terminu na akceptację koncepcji do 7 dni. Zwracamy uwagę na krótki termin realizacji przedmiotu umowy. Zamawiający zastrzegł Wykonawcy **21 dniowy** termin na opracowanie koncepcji wraz z wizualizacjami w **3 wariantach**. Termin sprawdzenia koncepcji powinien być adekwatny do terminu wyznaczonego Wykonawcy na jej realizację. Za termin adekwatny dla sprawdzenia koncepcji należy uznać 1/3 terminu dla jej realizacji. Zakres czynności sprawdzających jest bowiem o wiele mniej czasochłonny niż zakres czynności projektowych.

4. obniżenie wymogu wadium do 5.000,00 złotych. Zwracamy uwagę, że postępowanie przetargowe jest poniżej progów unijnych, tj. jest postępowaniem dedykowanym dla mikro, małych i średnich przedsiębiorców. Kwota wadium powinna stanowić formę zabezpieczenia interesów Zamawiającego. W szczególności wadium ma dyscyplinować Wykonawców do współpracy z Zamawiającym na etapie rozstrzygnięcia postępowania przetargowego

(przedstawianie żądanych dokumentów) oraz na etapie podpisywania umowy. Wadium nie może jednak równocześnie stanowić zapory dla Wykonawców, którzy chcieliby wziąć udział w postępowaniu i spełniają warunki udziału w postępowaniu. Kwota 5.000,00 złotych w przetargu, którego przedmiotem jest zaprojektowanie budynku o parametrach jak w specyfikacji będzie wystarczającą kwotą do zdyscyplinowania Wykonawców, pozwalając równocześnie na zwiększenie konkurencyjności Wykonawców. Przy aktualnej kwocie wadium krąg Wykonawców mogących wziąć udział w postępowaniu uległ znacznego zawężeniu, co z pewnością przełoży się na oferowane ceny.

5. **zmianę treści umowy** w ten sposób, by w **par. 12 ust. 1 pkt. 1** kara umowna za odstąpienie od umowy była powiązana z wartością wynagrodzenia dla danego etapu realizacji przedmiotu umowy. I tak, jeśli Zamawiający odstąpi od całości umowy, to 20% powinno być liczone od całości wynagrodzenia. Jeśli natomiast Zamawiający odstąpi od części umowy, to 20% powinno być liczone od tej części wynagrodzenia, która jest przewidziana za realizację etapów, od których Zamawiający odstąpił (odpowiednio wynagrodzenia za projekt budowlany i wykonawczy lub wyłącznie za projekt wykonawczy, w zależności od części, w której Zamawiający odstąpi).

6. **zmianę treści umowy** w ten sposób, by w **par. 12 ust. 1 pkt. 2, 3, 3'** (pkt. 3 powtórzony dwukrotnie w umowie) oraz **pkt. 4** zastrzec, że łączna wysokość naliczonych kar umownych nie mogła przekroczyć 20% całości wynagrodzenia, z zastrzeżeniem, że jeśli wysokość kar umownych przekroczyłaby tę wysokość, Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy.

Zaproponowane rozwiązania dot. zmiany treści umowy są zgodne z przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie regulacji wzajemnych zobowiązań stron, w tym z zasadami współżycia społecznego, w szczególności zasadą lojalności kontrahentów. Proponowane zmiany gwarantują zabezpieczenie interesu obu stron stosunku umownego, nie zaś wyłącznie Zamawiającego.

Uprzejmie prosimy o odpowiedzi na powyższe pytania oraz przychylenie się do wniosku o zmianę treści SIWZ.

Odpowiedź Ad. 1

Do wyceny prac projektowych należy przyjąć maksymalną ilość mieszkań tj. 50 lokali komunalnych.

Odpowiedź Ad. 2

Maksymalna powierzchnia garażu podziemnego uwarunkowana będzie powierzchnią zabudowy projektowanego budynku. Na potrzeby wyceny prac projektowych należy przewidzieć 80 miejsc postojowych z czego w garażu podziemnym planuje się wykonać 60 miejsc usytuowanych na jednej kondygnacji podziemnej. Dokładna ilość miejsc postojowych

zostanie określona po otrzymaniu projektów koncepcyjnych co pozwoli Zamawiającemu określić realne możliwości usytuowania miejsc postojowych.

Odpowiedź Ad. 3

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów SIWZ w opisywanym zakresie.

Odpowiedź Ad. 4

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów SIWZ w opisywanym zakresie.

Odpowiedź Ad. 5

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów treści umowy w opisywanym zakresie.

Odpowiedź Ad. 6

Zamawiający nie przewiduje zmiany zapisów treści umowy w opisywanym zakresie.

Zamawiający zmienił zapis § 12 ust. 1 wzoru umowy na następujący:

Było:

„Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- 1) za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości **20 %** wynagrodzenia umownego,
- 2) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu zamówienia po terminie, o którym mowa w § 4 ust.1 w wysokości **0,5 %** wynagrodzenia umownego za każdy dzień przekroczenia terminu, ale nie więcej niż 100 % wynagrodzenia umownego,
- 3) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu zamówienia po terminie, o którym mowa w § 4 ust.2 w wysokości **0,5 %** wynagrodzenia umownego za każdy dzień przekroczenia terminu, ale nie więcej niż 100 % wynagrodzenia umownego,
- 3) za każdy dzień zwłoki w poprawie wad lub uzupełnieniu braków po terminie, o którym mowa w § 7 ust. 3 w wysokości **0,2 %** wynagrodzenia umownego, ale nie więcej niż 100 % wynagrodzenia umownego,
- 4) za *nieprzekazanie Zamawiającemu w terminie wykonania przedmiotu umowy opracowanej dokumentacji w wersji elektronicznej w postaci plików edytowalnych (w formatach zgodnych z III kryterium oceny ofert określonym w SIWZ) w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (pochyło oznaczono kary fakultatywne, które znajdą się w umowie w zależności od tego czy Wykonawca zadeklaruje w ofercie dodatkowe opcje).*”

Jest:

„Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- 1) za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości **20 %** wynagrodzenia umownego,
- 2) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu zamówienia po terminie, o którym mowa w § 4 ust.1 w wysokości **0,5 %** wynagrodzenia umownego za każdy dzień przekroczenia terminu, ale nie więcej niż 100 % wynagrodzenia umownego,

- 3) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu zamówienia po terminie, o którym mowa w § 4 ust.2 w wysokości **0,5 %** wynagrodzenia umownego za każdy dzień przekroczenia terminu, ale nie więcej niż 100 % wynagrodzenia umownego,
- 4) za każdy dzień zwłoki w poprawie wad lub uzupełnieniu braków po terminie, o którym mowa w § 7 ust. 3 w wysokości **0,2 %** wynagrodzenia umownego, ale nie więcej niż 100 % wynagrodzenia umownego,
- 5) *za nieprzekazanie Zamawiającemu w terminie wykonania przedmiotu umowy opracowanej dokumentacji w wersji elektronicznej w postaci plików edytowalnych (w formatach zgodnych z III kryterium oceny ofert określonym w SIWZ) w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (pochyło oznaczono kary fakultatywne, które znajdują się w umowie w zależności od tego czy Wykonawca zadeklaruje w ofercie dodatkowe opcje).*”