

Łódź, dnia 9.06.2016r.

Zamawiający:
Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna
ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G
90-349 Łódź

Adresat:
Wszyscy nabywcy Istotnych
Warunków Zamówienia

Nr sprawy: DIO.4211.16.2017.SI
dotyczy: przetargu nieograniczonego na **wykonanie usługi polegającej na pełnieniu nadzoru nad projektowaniem i realizacją Robót oraz na zarządzaniu Kontraktem na „Budowę hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej w systemie „zaprojektuj i wybuduj“**

Wyjaśnienia treści Istotnych Warunków Zamówienia

W odpowiedzi na otrzymane zapytania od Oferentów, działając zgodnie z zapisami Rozdziału VIII Istotnych Warunków Zamówienia (IWZ), Zamawiający przedstawia następujące wyjaśnienia:

Zapytanie nr 1

Pytanie nr 1

Czy Zamawiający uzna warunek doświadczenia – rozdz. VI pkt. 7 IWZ – za spełniony, jeżeli Oferent wykaże się, że pełnił obowiązki Konsultanta Kontraktu, Inżyniera Kontraktu bądź Inwestora Zastępczego w systemie „zaprojektuj i wybuduj“ lub w systemie „wybuduj“ i o wartości netto nie mniejszej niż 15 mln zł każda, tylko na jednym obiekcie magazynowym oraz 3 obiektach handlowych?

Pytanie nr 2

Czy Oferent we własnym zakresie organizuje wizję lokalną czy należy się umawiać z Zamawiającym ?

Odpowiedź Zamawiającego na zapytanie nr 1

Ad. 1

Zamawiający działając zgodnie z zapisami Rozdziału VIII IWZ postanowił zmodyfikować treść warunku udziału Oferenta w postępowaniu dotyczący posiadania przez niego wymaganego doświadczenia.

Wg Zamawiającego warunek ten opisany został w Rozdziale V pkt. 7 IWZ, a nie w Rozdziale VI ust. 7 błędnie wskazanym w pytaniu Oferenta..

Zmodyfikowana przez Zamawiającego treść zapisu Rozdz. V pkt. 7 IWZ przyjmuje następujące brzmienie:

„7) mogą wykazać się doświadczeniem, że w latach 2012-2017 przed dniem wszczęcia postępowania przetargowego, a jeżeli okres prowadzenia przez niego działalności jest krótszy, w tym okresie- wywiązali się należycie z pełnienia obowiązków Konsultanta Kontraktu, Inżyniera Kontraktu lub kompleksowej obsługi inwestycji jako Inwestor Zastępczy przy realizacji minimum dwóch zadań inwestycyjnych w systemie

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.

ul. Ks. Bp. W.Tymienieckiego 22G
90-349 Łódź, Polska

T +48 42 676 27 53/54
F +48 42 676 27 55

info@sse.lodz.pl
www.sse.lodz.pl

mapa.sse.lodz.pl
startupspark.io

„zaprojektuj i wybuduj“ lub w systemie „wybuduj“ podobnych do przedmiotu zamówienia (budowa hal produkcyjnych, hal magazynowych, hal produkcyjno-magazynowych lub hal handlowo-magazynowych) o wartości nie mniejszej niż 15 mln netto każda.“

Jednocześnie Zamawiający informuje, że oceni spełnienie warunku udziału w postępowaniu przez Oferentów na etapie badania ofert.

Ad. 2

Zamawiający uważa, że z uwagi na ogólną dostępność terenu inwestycji odstrony ul. Stokowskiej poprzez wybudowany już zjazd i drogę wewnętrzną zakończoną łopatką do zawracania samochodów ciężarowych na wysokości przedmiotowego terenu, jego wizji lokalnej każdy Oferent powinien dokonać samodzielnie.

Zapytanie nr 2

Pytanie nr 3

Celem odpowiedniego przygotowania i skalkulowania oferty prosimy o wyjaśnienie wykonawcom, czy umowa z Wykonawcą robót została już zawarta. Jeśli tak, prosimy o udostępnienie jej postanowień wykonawcom. W przypadku, gdy umowa wykonawcza nie została jeszcze zawarta, prosimy o udostępnienie wykonawcom wzoru (projektu) umowy, która zostanie zawarta z Wykonawcą robót. W tym zakresie prosimy również o wskazanie czy roboty będą realizowane w oparciu o warunki kontraktowe FIDIC, a jeśli tak, to w jakiej wersji;

Pytanie nr 4

Dotyczy Załącznik nr 7 do IWZ (projekt umowy) - § 9 ust. 1 – *Program Funkcjonalno-Użytkowy*

Prosimy o udostępnienie Wykonawcom Programu Funkcjonalno-Użytkowego autorstwa architekta Jakuba Krzysztofika z Łodzi, w celu zapoznania się z dokumentem, na podstawie którego będzie wykonywana dokumentacja projektowa. Pozwoli to na odpowiednie sporządzenie i skalkulowanie oferty.

Pytanie nr 5

Dotyczy IWZ, pkt II ppkt 3, Załącznik nr 7 do IWZ (projekt umowy) § 4 – *Okresy świadczenia usługi*

Prosimy o jednoznaczne (nie wyłącznie szacunkowe) podanie maksymalnego terminu realizacji Etapu 3 (a tym samym realizacji usługi nadzoru i zarządzania), ponieważ na tę chwilę Zamawiający określa okres jako „szacunkowy“, a zgodnie z przyjętym orzecznictwem okresy realizacji usługi muszą być podawane w sposób jednoznaczny, umożliwiający odpowiednie skalkulowanie oferty w przetargu. Brak wskazania maksymalnego okresu świadczenia usługi doprowadzi do sytuacji, w której wykonawcy będą musieli założyć na etapie ofertowania, być może nadmiarowe ryzyko, które wpłynie na oferowane ceny usługi.

Pytanie nr 6

Dotyczy Załącznika nr 7 do IWZ (projekt umowy) § 8 – *Ogólne obowiązki Konsultanta Kontraktu*

W związku z brzmieniem § 8 ust. 12 projektu umowy: „Konsultant przejmuje wszystkie obowiązki związane z zarządzaniem Kontraktem w zakresie wynikającym z niniejszej „Umowy“ prosimy o jednoznaczne i szczegółowe wskazanie, czyje obowiązki oraz jakie dokładnie obowiązki Konsultant Kontraktu przejmuje w zakresie zarządzania Kontraktem. Postanowienie w obecnym brzmieniu jest niejednoznaczne i będzie budziło wątpliwości interpretacyjne.

Pytanie nr 7

Dotyczy Załącznika nr 7 do IWZ (projekt umowy) § 11 pkt 6: „Konsultant Kontraktu zobowiązany jest do pełnienia obowiązków wynikających z Umowy w zakresie zadań dodatkowych zleconych Wykonawcy“

Prosimy o wyjaśnienie: jaki procent robót podstawowych (ich wartości) wedle założeń Zamawiającego, mogą stanowić „zadania dodatkowe zlecone Wykonawcy“, co do których wykonawca sprawujący nadzór i zarządzanie będzie musiał pełnić obowiązki wynikające z Umowy.

Pytanie 8

Dotyczy Załącznika nr 7 do IWZ (projekt umowy) § 23 *Kary umowne*.

Prosimy o jednoznaczne i szczegółowe wskazanie czynności (w odniesieniu do jakich konkretnie czynności zwłoka będzie karana naliczeniem kary umownej), których wykonanie ze zwłoką będzie powodowało naliczenie kary umownej. Obecne brzmienie ww. postanowienia jest całkowicie niejednoznaczne, wskazują na składanie „wszelkich oświadczeń i dokumentów związanych z umową“ i może być nadużywane przez Strony. Prosimy również o obniżenie kary umownej z tego tytułu do kwoty 200 zł, albowiem jest wysoce prawdopodobne, że mogłaby się ona okazać rażąco wygórowana (również w stosunku do wartości zamówienia).

Pytanie nr 9

Punkt XVII IWZ

„Jeżeli w okresie tym (okres gwarancji) ujawnione zostaną wady zrealizowanych przez Wykonawcę Kontraktu prac projektowych lub Robót nadzorowanych przez Konsultanta Kontraktu, Konsultant Kontraktu zobowiązany będzie na własny koszt wykonać w sposób skuteczny usługę objętą tym przetargiem“

Powyższe postanowienie stanowi nieuzasadnione przerzucenie odpowiedzialności za wady dokumentacji projektowej i robót na podmiot pełniący nadzór i zarządzanie. Za ww. wady odpowiadają projektant oraz wykonawca robót (w tym za wady ukryte). Konsultant nie może odpowiadać za ujawnienie się wad, które nie są związane z należyтым pełnieniem przez niego zleconych mu usług. Ww. postanowienie jest zbyt szerokie i może budzić wątpliwości interpretacyjne. Ponadto prosimy o wyjaśnienie, w jaki sposób miałyby się odbywać „ponowne skuteczne wykonanie usługi nadzoru“ w przypadku ujawnienia się wad robót? Prosimy o modyfikację ww. postanowienia poprzez wskazanie, że Konsultant odpowiada wyłącznie za gwarantowanie należytego wykonania usługi nadzoru i zarządzania, a nie za wady prac projektowych lub robót. Prosimy również o odpowiednią modyfikację wzoru umowy.

Pytanie nr 10

Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający uzna za spełnienie warunku udziału w postępowaniu dysponowanie przez Wykonawcę osobami posiadającymi uprawnienia w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacji przewodowej. Wymóg bez sprecyzowania rodzaju telekomunikacji jest wymogiem nadmiernym w zakresie budowy hali wraz z częścią biurowo-socjalną. W związku z powyższym prosimy o wskazanie, że wystarczające dla spełnienia warunku będzie posiadanie uprawnień w zakresie sieci, instalacji i urządzeń w telekomunikacji przewodowej.

Odpowiedź Zamawiającego na zapytanie 2

Ad. 3

Zamawiający informuje, że:

- 1) nie zawarł jeszcze umowy z Wykonawcą kontraktu na budowę hali produkcyjno-magazynowej
Wzór ww. umowy jest dostępny dla Oferentów na stronie internetowej Zamawiającego <http://sse.lodz.pl> w zakładce „Przetargi“ jako zmodyfikowany Dodatek nr 6do SIWZ do ogłoszonego publicznego przetargu

nieograniczonego (znak: DIO.4211.12.2017.SI) na wyłonienie Wykonawcy „Budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej w systemie „zaprojektuj i wybuduj”, przeprowadzanego przez Zamawiającego w oparciu po przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.)

Informację taką Zamawiający zamieścił w treści Rozdziału II IWZ (opis przedmiotu zamówienia) dotyczącego niniejszego zamówienia.

- 2) roboty objęte zawieraniem przez Zamawiającego kontraktem na budowę hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej w systemie „zaprojektuj i wybuduj”, nie będą realizowane w oparciu o warunki kontaktowe FIDIC tylko na warunkach opisanych w ww. ogłoszonym publicznym przetargu nieograniczonym (znak: DIO.4211.12.2017.SI).

Ad. 4

Zamawiający informuje, że Program Funkcjonalno-Użytkowy budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej autorstwa architekta Jakuba Krzysztofika z Łodzi jest dostępny dla Oferentów na stronie internetowej Zamawiającego <http://sse.lodz.pl> w zakładce „Przetargi” jako Dodatek nr 7 SIWZ do ogłoszonego publicznego przetargu nieograniczonego (znak: DIO.4211.12.2017.SI) na wyłonienie Wykonawcy „Budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej w systemie „zaprojektuj i wybuduj”, przeprowadzanego przez Zamawiającego w oparciu po przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.)

Informację taką Zamawiający zamieścił w treści Rozdziału II IWZ (opis przedmiotu zamówienia) dotyczącego niniejszego zamówienia.

Ad. 5

Zamawiający informuje, że zgodnie z warunkami ogłoszonego przetargu publicznego na wyłonienie Wykonawcy budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej w systemie „zaprojektuj i wybuduj” termin realizacji tego kontraktu wyniesie 12 miesięcy od chwili zawarcia kontraktu. Zamawiający, zgodnie z zapisem zamieszczonym w Rozdziale II IWZ (Opis przedmiotu zamówienia) ust. 3 pkt 3) na wykonanie usługi polegającej na pełnieniu nadzoru nad projektowaniem i realizacją robót oraz zarządzaniem ww. Kontraktem przewiduje, że etap 3 świadczenia tej usługi będzie realizowany przez okres około 8 miesięcy

Terminy poszczególnych etapów realizacji kontraktu zostały określone w zmodyfikowanym Dodatku nr 6 do SIWZ do ogłoszonego publicznego przetargu nieograniczonego (znak: DIO.4211.12.2017.SI) na wyłonienie Wykonawcy „Budowy hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej w systemie „zaprojektuj i wybuduj”. Przedmiotowy przetarg został już rozstrzygnięty. Termin zawarcia Kontraktu z wybranym Wykonawcą firmą TARCON Sp. z o.o. z Tarnowa ustalono na dzień 14.06.2017 r.

Zamawiający zakłada, że maksymalny okres realizacji usługi przez Konsultanta Kontraktu na tym etapie nie będzie trwać dłużej niż 10 miesięcy.

Ad. 6

Konsultant Kontraktu przejmuje wszystkie obowiązki związane z zarządzaniem Kontraktem w zakresie wynikającym z umowy. Wykonywane w ramach tych obowiązków czynności przez Konsultanta Kontraktu

związane z zarządzaniem Kontraktem zostały szczegółowo opisane w § 11 i § 12 Umowy, a pozostałe polegające na pełnieniu nadzoru nad projektowaniem i realizacją Robót opisano w treści jej § 9 i § 10.

Ad.7

Pełnione przez Konsultanta Kontraktu obowiązki wynikające z Umowy w zakresie zadań dodatkowych zleconych Wykonawcy kontaktu to wszelkie niezbędne prace do należytego wykonania Kontraktu. Na etapie prowadzonego postępowania przetargowego z uwagi na realizację inwestycji w systemie „zaprojektuj i wybuduj” Zamawiający nie jest w stanie się udzielić bardziej szczegółowych wyjaśnień na to pytanie.

Ad.8

Zamawiający formułując zapis § 23 ust. 2 pkt 2) ppkt b) bardzo klarownie opisał zastosowanie kar umownych, które będą obciążać Konsultanta Kontraktu z tytułu popełnionej przez niego zwłoki w wykonywaniu usług objętych zawartą Umową polegających na nie stosowaniu się do poleceń Kierownika Projektu czy przedstawianiu oświadczeń i dokumentów związanych z realizacją zawartej Umowy.

Zamawiający nie uważa aby określona w ww. zapisie wysokość nakładanej kary umownej w kwocie 500 zł była „rażąco wygórowana”.

Należenie tej kary ma wymóc bowiem na Konsultancie Kontraktu właściwe i należyte wypełnianie przez niego powierzonych zadań mających na celu doprowadzenie do pomyślnego i terminowego rozpoczęcia, wykonywania i zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego o znacznej dla Zamawiającego wartości, w tym szczególnie uzyskania najwyższej jakości realizowanych robót budowlanych.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje Oferentom, że w treści zapisu § 23 ust. 6 Umowy (Załącznik nr 7 IWZ) ograniczył sobie możliwość nakładania Konsultantowi Kontraktu kar umownych do łącznej maksymalnej wysokości stanowiącej 25 % jego wynagrodzenia brutto określonego w § 13 ust. 1 Umowy.

Ad 9

Zamawiający wyjaśnia, że wymagana przez Zamawiającego gwarancja jakości udzielana przez Konsultanta Kontraktu na wykonaną usługę będącą przedmiotem zamówienia nie ma na celu przerzucenie odpowiedzialności za wady dokumentacji projektowej i Robót popełnione przez Wykonawcę Kontraktu ujawnione w okresie udzielonej przez niego rękojmi za wady na Konsultanta Kontraktu. Wady zaprojektowanych i wybudowanych obiektów będzie musiał usunąć na własny koszt Wykonawca Kontraktu. W przypadku ujawnienia się w ww. okresie wad zrealizowanych prac projektowych i Robót przez Wykonawcę Kontraktu oraz stwierdzenia przez Zamawiającego nienależytego nadzorowania takich prac przez Konsultanta Kontraktu Zamawiający wymaga aby Konsultant Kontraktu zobowiązany był do:

- 1) pełnienia nadzoru nad usuwaniem takich wad przez Wykonawcę Kontraktu,
 - 2) ponownego dokonania odbioru takich prac
- w ramach zawartych zobowiązań umownych i określonego w niej ryczałtowego wynagrodzenia za wykonanie całości zamówionej usługi.

Ad.10

Dysponowanie osobą posiadającą uprawnienia instalacyjne do sieci, instalacji i urządzeń w telekomunikacji przewodowej jest wystarczające do wykonywania usług objętych zamówieniem.

Zapytanie nr 3

Pytanie nr 11

W związku z zamiarem złożenia oferty w przedmiotowym postępowaniu wnosimy o wykreślenie zapisów warunków zamówienia w punkcie XVII I/WZ (Wymagania dotyczące okresu udzielania gwarancji jakości na wykonaną usługę).

Usługa Konsultanta należy do grupy usług starannego działania (a nie umów rezultatu), w związku z czym nie funkcjonuje gwarancja jakości dla takich usług.

Ponadto ostatnie zdanie punktu XVII zobowiązuje Konsultanta do ponoszenia odpowiedzialności za wady w sposób nieograniczony i niezwiązany z własnym działaniem, z winą po stronie Konsultanta, co w naszej ocenie jest ryzykiem nadmiernym, niemożliwym do oszacowania na etapie składania oferty. Konsultant nie może odpowiadać za wady powstałe w wyniku działań innych uczestników procesu inwestycyjnego, do których powstania się nie przyczynił.

Powyższe zapisy należy uznać za sprzeczne z art. 647 kc, jak również z właściwością (naturą) zobowiązania umownego i zasadami współżycia społecznego.

Odpowiedzi na zapytanie nr 3

Ad. 11.

Odpowiedź jak na pytanie nr 9 w zapytaniu nr 2.

W imieniu Zamawiającego

Agnieszka Sygitowicz – Wiceprezes Zarządu

Dorota Sibilska - Prokurent