

Wspólnota Mieszkaniowa
przy ul. Kossaka 5 w Wałbrzychu
58-300 Wałbrzych

Wałbrzych, dnia 04 lutego 2021 r.

Do wykonawców

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia na "Remont ścian elewacji frontowej i bocznej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kossaka 5 w Wałbrzychu" realizowanego w kontekście naboru nr RPDS.06.03.04-IP.03-02-144/16 - "Remont ścian elewacji frontowej i bocznej wraz z dociepleniem ścian tylnych (od strony podwórza), remont balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kossaka 5 w Wałbrzychu"

Zamawiający informuje, iż wpłynęły zapytania od Wykonawców dotyczące zapytania ofertowego na zadanie jw. Zamawiający przekazuje treść zapytań wraz z odpowiedziami.

Pytanie nr 1 :

W projekcie i zapytaniu ofertowym jest zapis mówiący o skuciu wszystkich tynków , natomiast przedmiarze w wielu pozycjach (nr 1,34,5,7,9,10,11,14,15,16,17,19) przyjęto do skucia i odtworzenia 50% tynków ; Czy należy je skuć wszystkie bez względu na ich stan , czy tylko luźne , a te będące w dobrym stanie pozostawić?

Odpowiedź na pytanie :

Po ustawieniu rusztowań w obecności inspektora nadzoru należy sprawdzić stan tynków ścian, ościeży, gzymsów i detali. Należy usunąć wszystkie luźne tynki a następnie dokonać odtworzenia. Tynki w dobrym stanie mogą pozostać. Ilość przyjęta w przedmiarze jest szacunkowa.

Pytanie nr 2

W dalszej części projektu przewidziano pokrycie elewacji tynkiem cienkowarstwowym z siatką zbrojącą takie szpachlowanie sugeruje , że nie należy skuwać wszystkich tynków i szpachluje się je dla wyrównania powierzchni . Jednak tych prac nie ujęto w przedmiarze .

Czy należy je ująć w cenie ??

Odpowiedź na pytanie:

Należy ująć w cenie wykonanie tynków na całej elewacji.

Pytanie nr 3:

Pod wykuszem nad drzwiami wejściowymi brakuje dwóch wsporników (kroksztynów) Czy należy je odtworzyć??

Odpowiedź na pytanie:

Tak. należy je odtworzyć.

Pytanie 4 :

W projekcie jest zapis o odtworzeniu uszkodzonych elementów architektonicznych , ale nie ma takich pozycji w przedmiarze> Czy należy je ująć w cenie ??

Uzupełnienia detali przyjęto w pozycji 9, 10, 11 i 16.

Należy ująć w wycenie odtworzenie wszystkich detali.

Pytanie nr 5:

Ani w projekcie ani w przedmiarze nie przewidziano żadnych prac przy drzwiach blaszanych na elewacji boczne. Czy należy je pominąć?

Odpowiedź na pytanie:

Drzwi metalowe na elewacji bocznej są to drzwi do pomieszczenia będącego własnością Gminy Wałbrzych i nie stanowią części wspólnej nieruchomości więc należy je pominąć .

Wspólnota zwracać się będzie do Gminy Wałbrzych o wymianę drzwi przed rozpoczęciem prac na elewacji.

Pytanie 6

Zamawiający zaproponował wzór umowy jak dla dużych przedsięwzięć. Przewiduje on m. inn. dwie polisy: ubezpieczenie budowy i polisę OC. Budowa nie jest skomplikowana technicznie, a jej dodatkowe ubezpieczenie podniesie koszt przedsięwzięcia. Czy zamawiającemu nie wystarczy polisa OC na odpowiednią kwotę?

Odpowiedź na pytanie 6:

Zamawiający przewidział w umowie zabezpieczenie w postaci dwóch polis tj. ubezpieczenia budowy oraz polisy od odpowiedzialności cywilnej. Funkcją pierwszej z nich jest zabezpieczenie szkód rzeczowych w zakresie ryzyk szczegółowo opisanych w umowie, a

które docelowo mają umożliwić wykonawcy terminowe wykonanie robót. Natomiast celem polisy OC jest ochrona osób trzecich przed skutkami błędów, jakie wykonawca może popełnić. Pozwala na sprawne uzyskanie odszkodowanie dla osób, którym ubezpieczony wyrządzi szkodę w następstwie działania lub zaniechania w związku z wykonywaniem czynności zawodowych. W tej sytuacji polisa OC chroni wykonawcę przed ewentualnymi startami finansowymi.

Pytanie 7

W umowie par. 16 pkt 7 Zamawiający zapisał: „7. Koszty związane z uczestnictwem komisji w odbiorze określonym w ust. 6 obciążają Wykonawcę.” Co zamawiający ma na myśli, bo z tego zapisu można wnioskować, że to wykonawca opłaca np. przyjazd całej komisji na odbiór.

Odpowiedź na pytanie 7:

Zapis tej jednostki redakcyjnej stosuje się jedynie do przypadku opisanego w ust. 6, a więc gdy wykonawca nie uczestniczy w odbiorze końcowym. Skład komisji dokonującej odbioru został przewidziany w paragrafie 17 ust. 2. Zgodnie z tym zapisem, w komisji obowiązkowo uczestniczy wykonawca. Stąd w przypadku, gdy wykonawca nie uczestniczy w odbiorze, koniecznym jest powołanie kolejnej komisji, co może rodzić określone koszty.

Pytanie 8

Zamawiający przewidział w umowie drakońskie kary, od dawna już nie stosowane w usługach remontowo-budowlanych. Obecnie 0,2% za każdy dzień opóźnienia jest karą dość wysoką. Takie wysokie kary wpłyną także na wycenę zadania (każdy oferent kalkuluje ryzyko). Czy zamawiający zmniejszy wysokość kar przewidzianych w umowie.

Odpowiedź na pytanie 8:

Zamawiający nie zmniejszy kar umownych. Ocena przewidzianej kary umownej jest subiektywnym odczuciem wykonawcy. Pozostaje na adekwatnym poziomie w stosunku do wartości zamówienia i terminu wykonania umowy. Z treści pytania wynika, że wykonawca z góry przewiduje, że nie wykona zadania w terminie, a więc należycie. Zgodnie z panującym poglądem orzecznictwa i literatury odszkodowanie umowne nie może być źródłem wzbogacenia i nie powinno przewyższać szkody, jej wysokość nie powinna przewyższać wielkości świadczenia, którego wykonanie ma zabezpieczać. Zadanie finansowane jest ze środków unijnych, zatem opóźnienia w wykonaniu zadania skutkować będą utratą tegoż dofinansowania. Z drugiej strony, aby kara umowna przewyższała wartość świadczenia, opóźnienie musiałoby przekraczać 100 dni, a więc zrównywać się z umownym czasem wykonania robót remontowych.

Pytanie 9

W umowie przewidziano jednorazową płatność, po zakończeniu zadania. Taki warunek powoduje, że wykonawca musi kredytować zamawiającego, co w oczywisty sposób musi wpłynąć na cenę wykonania zadania. Czy zamawiający zmieni umowę i dopuści fakturowanie częściowe.

Odpowiedź na pytanie

Rozliczenia etapowe dotyczą kompletnych obiektów lub wyodrębnionych elementów obiektów (np. budynki, obiekty inżynierskie, sieci, zakup i montaż urządzeń, a w przypadku elementów obiektów przewidzianych do rozliczenia, np. płyty fundamentowe, ściany, itp.). W pytaniu nr 6 wykonawca zauważa, że przedmiotowa robota nie należy do dużych przedsięwzięć, jak również że nie jest skomplikowana pod względem technicznym. Przewidziany czas trwania wykonania robót to 4 miesiące, przy czym jest to już drugi i zarazem końcowy etap wykonania zadania. Z tego też powodu nie było konieczności rozdzielania wykonania przedmiotowego zamówienia na etapy i rozliczania fakturami częściowymi. Z drugiej strony, płatność po zakończeniu robót nastąpi zgodnie z ustawą, dlatego też nie ma mowy o kredytowaniu zamawiającego.

Bartłomiej Leber