



SANATORIA DOLNOŚLĄSKIE

## „Sanatoria Dolnośląskie” Spółka z o.o.

ul. Parkowa 3, 58-351 Sokołowsko

tel. +48 74 845-82-40, 845-82-42, 842-47-87, fax +48 74 845-83-91 w.37

www.sanatoria-dolnoslaskie.pl sekretariat@sanatoria-dolnoslaskie.pl

NIP 886-10-10-961 REGON 890314440

**Sanatoria Dolnośląskie Sp. z o.o.**

ul. Parkowa 3, 58-351 Sokołowsko

tel.: 74 845 82 40 w. 30

fax.: 74 845 82 40 w. 37

Sokołowsko 04.12.2015r.

### **Dotyczy: odpowiedzi na pytania i przesunięcia terminu składania ofert w sprawie ZP 88/2015**

Przedmiotem zamówienia jest usługa projektowa dot. Wykonania dokumentacji budowlanej umożliwiającej przeprowadzenie remontu obiektu: Specjalistyczny Szpital Chorób Płuc w Rościszowie Rościszów 11, 58-250 Pieszycy

**Zamawiający odpowiada na pytania, jakie wpłynęły do postępowania:**

#### **Pytanie 1**

w nawiązaniu do zapytania ofertowego w sprawie wykonania dokumentacji budowlanej umożliwiającej przeprowadzenie remontu obiektu: Specjalistyczny Szpital Chorób Płuc w Rościszowie Rościszów 11, 58-250 Pieszycy, zgodnie z par. 12. ust 9 projektu umowy, proszę o udzielenie informacji poprzez podanie danych dot. :

1/. Proszę o jednoznaczne określenie co jest przedmiotem zamówienia, tj. jakiej dokumentacji Zamawiający oczekuje, określenie przez Zamawiającego oczekiwanej składowej nazwą „Projekt przebudowy i remontu obiektu...” jest nieprecyzyjne, ponieważ nie dookreśla rodzaju projektu jaki ma być wykonany w ramach tego zamówienia, co uniemożliwia właściwe skalkulowanie oferty, a Zamawiającemu uniemożliwi ocenę złożonych ofert i wybór oferty najkorzystniejszej.

1/. wielkości obiektu, tj. podanie powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, kubatury budynku lub jego części objętej opracowaniem.

2/. Ilość kondygnacji

3/. Czy budynek jest podpiwniczony

4/.Co Zamawiający rozumie poprzez nazwę części składowej oczekiwanej dokumentacji „Orzeczenie techniczno-ekonomiczne ..... ”, ponieważ nazewnictwo takie nie funkcjonuje w języku prawa budowlanego i związanych z nim przepisów szczególnych

2/. wyszczególnienie dokumentacji archiwalnych budynku którymi dysponuje Zamawiający

3/. Czy Zamawiający dysponuje wytycznymi konserwatorskimi dla planowanego zakresu remontu ?

oraz wnoszę o :



SANATORIA DOLNOŚLĄSKIE

## „Sanatoria Dolnośląskie” Spółka z o.o.

ul. Parkowa 3, 58-351 Sokołowsko

tel. +48 74 845-82-40, 845-82-42, 842-47-87, fax +48 74 845-83-91 w.37

[www.sanatoria-dolnoslaskie.pl](http://www.sanatoria-dolnoslaskie.pl) sekretariat@sanatoria-dolnoslaskie.pl

NIP 886-10-10-961 REGON 890314440

---

a/. wykreślenie w treści ogłoszenia i projektu umowy drastycznie wysokich kar ustalonych przez Zamawiającego w projekcie umowy w wysokości 20% wartości zamówienia, ustalonych w kwocie 1 000, zł za każdy dzień zwłoki, 500 zł za opóźnienie w usunięciu wad i 100 000 zł za opóźnienie uniemożliwienie Zamawiającemu złożenia wniosku aplikacyjnego. Takie ustalenie przez Zamawiającego drastycznie wysokich kar, wobec niejednoznaczności zapisów „opóźnienie uniemożliwienie Zamawiającemu złożenia wniosku aplikacyjnego” i nierealnych terminów wykonania zamówienia może rodzić podejrzenia o planowanym przez Zamawiającego wyłudzeniu przedmiotu umowy od Wykonawcy, bez zapłaty należnego wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.

. Takie ustalenie przez Zamawiającego drastycznie wysokich kar jest również niezgodne z ustawą o lichwie i uniemożliwia uczciwą konkurencję oraz właściwą kalkulację oferty, a Zamawiającemu właściwą ocenę złożonych ofert. Wnosimy o ustalenie kar umownych w sposób symetryczny, tj. w wysokości nie wyższej niż kary, jakie zapłaci Zamawiający za zwłokę w terminowej zapłacie Wykonawcy wynagrodzenia umownego.

b/. wydłużenie terminu wykonania zamówienia, ponieważ założone terminy wykonania zamówienia są nierealne i niemożliwe do dotrzymania przez Wykonawcę, ponieważ zakres przedmiotu umowy, tj. wykonania inwentaryzacji budynku, oceny technicznej oraz projektu i kosztorysów i konieczność uzyskania dwóch decyzji administracyjnych: decyzji zezwolenia na prowadzenie robót w zabytku oraz decyzji pozwolenia na budowę czyni to zadanie niewykonalnym, ponieważ na uwarunkowania administracyjne okresu postępowań administracyjnych Wykonawca nie ma żadnego wpływu.

Jeśli nie jest możliwe wydłużenie terminu wykonania zamówienia, wnosi się o unieważnienie postępowania, z powodu zbyt późnego przystąpienia przez Zamawiającego do realizacji procedury i aplikowanie przez Zamawiającego w ramach programu w realnie możliwym późniejszym terminie.

c/. zawarcie w umowie jednoznacznych zapisów dotyczących zasad pełnienia nadzoru autorskiego, tj.:

- ustalenie okresu w jakim realizowana będzie inwestycja i pełniony będzie nadzór autorski
- ustalenie jednoznacznego zapisu, że pełnienie nadzoru autorskiego będzie się odbywało każdorazowo na wezwanie Zamawiającego
- ustalenie oczekiwanej przez Zamawiającego liczby pobyków nadzoru autorskiego, które Wykonawca powinien zawrzeć w kalkulacji oferty.
- Zaproponowane przez Państwa nieprecyzyjne zapisy umowy dotyczące sprawowania nadzoru autorskiego mogą skutkować niepoliczalną, dowolnie kształtowaną przez Zamawiającego, przez Wykonawcę robót budowlanych, lub podwykonawców liczbą pobyków w ramach nadzoru autorskiego, co wobec nieokreślenia również przez Zamawiającego okresu realizacji inwestycji, czyni nadzór autorski niepoliczalnym, uniemożliwiającym skalkulowanie nadzoru w ofercie a Zamawiającemu uniemożliwia porównanie złożonych ofert.



SANATORIA DOLNOŚLĄSKIE

## „Sanatoria Dolnośląskie” Spółka z o.o.

ul. Parkowa 3, 58-351 Sokołowsko

tel. +48 74 845-82-40, 845-82-42, 842-47-87, fax +48 74 845-83-91 w.37

www.sanatoria-dolnoslaskie.pl sekretariat@sanatoria-dolnoslaskie.pl

NIP 886-10-10-961 REGON 890314440

- ustalenie w umowie w dniach ilości dni wyprzedzenia z jakim będzie zapraszany Wykonawca do sprawowania nadzoru autorskiego. Aktualny zapis umożliwia Zamawiającemu wezwanie Wykonawcy telefonicznie, bez jakiegokolwiek wyprzedzenia, nawet w danym dniu roboczym do pełnienia w tym dniu nadzoru autorskiego, a jeśli Wykonawca w tym dniu tego nadzoru nie będzie mógł pełnić, np. z przyczyn od niego niezależnych, lub zaistniałych w wyniku działania siły wyższej, to i tak za każdy dzień opóźnienia w podjęciu tego nadzoru zapłaci Zamawiającemu za każdy dzień karę 1 000 zł brutto.
- ustalenie dłuższego terminu na usunięcie wad, ponieważ ustalony przez Zamawiającego termin 5 dniowy wraz z restrykcjami kar umownych może dać Zamawiającemu pole do nadużyć w korzystaniu z tego uprawnienia, np. poprzez zgłoszenie konieczności usunięcia wad, przed dniami wolnymi od pracy skraca te termin realnie do 3 dni.
- Ponadto może się zdarzyć, że rodzaj zaistniałej wady uniemożliwi jej usunięcie w terminie 5 dni i taką sytuację powinien również przewidzieć Zamawiający w umowie, że w uzasadnionych przypadkach, jeśli usunięcie wady nie jest możliwe w terminie 5 dni, Zamawiający wspólnie z Wykonawcą może ustalić inny, możliwe najkrótszy termin usunięcia tej wady.
- Przy ustalaniu terminu usunięcia wad w dniach, proszę dodać po ilości dni dodatkowy zapis „, roboczych”

c/. usunięcie z warunków umowy kary w wysokości 100 000zł, ponieważ wysokość tej kary nie jest adekwatna do przedmiotu Zamówienia, a jej utrzymanie w dotychczasowej wysokości może spowodować wkalkulowanie przez oferentów ryzyka zapłaty tej kary w wysokość zaproponowanego w ofercie wynagrodzenia.

W takiej sytuacji, to Zamawiający już na etapie wyboru ofert może nadpłacić ryzyko zaistnienia konieczności zapłaty kary w wysokości 100 000zł koniecznością zwiększeniem budżetu przewidzianego na wykonanie dokumentacji projektowej. Dodatkowo, co najmniej o 100 000zł.

Jeśli jednak nie będzie możliwe zwiększenie budżetu, Zamawiający zmuszony może być do unieważnienia postępowania i jego powtórzenia, co przy założeniu przez Zamawiającego, że termin 30.04.2016 r. jest terminem nieprzekraczalnym uczyni to zamówienie tym bardziej niewykonalnym w założonym przez Zamawiającego terminie, a zadanie inwestycyjne i aplikowanie do objęcia programem, nierealnym.

Jeśli udzielenie wnioskowanych powyżej informacji nie będzie możliwe, proszę o zmianę odpowiednio dotychczasowego brzmienia, lub wykreślenie ust 9 w par. 12 umowy.

### Odpowiedź 1:

Zamawiający wyjaśnia, że:



SANATORIA DOLNOŚLĄSKIE

## „Sanatoria Dolnośląskie” Spółka z o.o.

ul. Parkowa 3, 58-351 Sokołowsko

tel. +48 74 845-82-40, 845-82-42, 842-47-87, fax +48 74 845-83-91 w.37

www.sanatoria-dolnoslaskie.pl sekretariat@sanatoria-dolnoslaskie.pl

NIP 886-10-10-961 REGON 890314440

1. Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie dokumentacji umożliwiającej przeprowadzenie remontu obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wraz z drobną przebudową np. wydzielania ściankami działowymi nowych pomieszczeń bez naruszania funkcji obiektu i bez ingerencji w elementy konstrukcyjne. Dokumentacja projektowa ma posiadać wszystkie opracowania tak, aby umożliwić wykonawcom robót wykonanie tych robót zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków, obowiązującym prawem i wymogami technologicznymi.
2. powierzchnia użytkowa wynosi 5870,70m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy: 1205m<sup>2</sup>, powierzchnia ogólna 6409,30 m<sup>2</sup>, istnieje 5 kondygnacji naziemnych (w tym przyziemie - nie ma standardowego podpiwniczenia)
3. przez orzeczenie techniczno-ekonomiczne Zamawiający rozumie orzeczenie mające na celu wykazanie stanu budynku, ze szczególnym uwzględnieniem elementów zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, lub zagrażających obiektowi, wraz z analizą ekonomiczną uwzględniającą wytyczne Konserwatora, co do proponowanych rozwiązań i zaproponowaniem najbardziej ekonomicznego rozwiązania.
4. Zamawiający w zakresie dokumentacji archiwalnej dysponuje skanami rzutów kondygnacji, które załącza do odpowiedzi (są to rzuty inwentaryzacyjne z 1994r. tj. przyziemie, parter, Ip, IIp, rzut pierwszego poziomu poddasza).
5. Zamawiający zamieszcza wytyczne konserwatorskie.
6. Zamawiający zmienia wzór umowy w zakresie kar umownych. Zmiany zamieszczone są na stronie internetowej Zamawiającego.
7. Zamawiający utrzymuje termin wykonania zamówienia bez zmian.
8. W zakresie pełnienia nadzoru autorskiego:
  - przewiduje się że inwestycja będzie realizowana w okresie do końca 2016r.
  - nadzór autorski będzie sprawowany każdorazowo na wezwanie Zamawiającego.
  - zakłada się, że realizacja zadań wynikających z nadzoru autorskiego będą mogły być prowadzone korespondencyjnie, za pomocą np. e-mail, nie mniej, jeśli będzie to potrzebne, wymagana będzie obecność projektanta na terenie budowy lub w siedzibie Zamawiającego. Do oszacowania oferty należy przyjąć 2 wizyty w miesiącu, przy okresie trwania robót budowlanych 6 miesięcy
  - Zamawiający wezwie Wykonawcę na wizytę z min. 2-dniowym wyprzedzeniem.
  - W przypadku gdyby usunięcie wady wymagało więcej czasu, Zamawiający ustali z Wykonawcą termin jej usunięcia. Terminy usunięcia wad liczone są w dniach roboczych.

Zamawiający informuje, że przedłuża termin składania ofert na 08.12.2015r. godz. 12:00.

PREZES ZARZĄDU  
*Bolesław Zagrodnik*