

Nazwa zadania: **Budowa budynków komunalnych przy ul. Targowej w Rawiczu wraz z wyposażeniem, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą**
Nr sprawy: **ON.2710.6.2025**

Rawicz, dnia 15.05.2025 r.

ON.2710.6.2025

WYJAŚNIENIE NR 2

- zmiana SWZ oraz zmiana ogłoszenia o zamówieniu, i zmiana terminu składnia ofert
do Specyfikacji Warunków Zamówienia nr ON.2710.6.2025 pn.:
„Budowa budynków komunalnych przy ul. Targowej w Rawiczu wraz z wyposażeniem,
zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą”

Działając na podstawie art. 135 ust. 2, 6, 137 ust. 1, 2, 4, 5, 6, art. 90 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), **w związku z wniesionymi przez Wykonawców** na podstawie art. 135 ww. ustawy **zapytaniem** o wyjaśnienie treści SWZ w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego pn.: „Budowa budynków komunalnych przy ul. Targowej w Rawiczu wraz z wyposażeniem, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą”, **Zamawiający przedstawia poniżej pierwszą część pytań oraz udzielone odpowiedzi, oraz przedłuża termin na składanie ofert do dnia 27 maja 2025 r.**

23. Dotyczy Umowy § 10 ust. 1 pkt 1 a-b - Wykonawca wnosi o zmianę wysokości kary umownej na 1 000,00 zł.
Odp.: Zamawiający wprowadza następującą zmianę:
- zmianę w zakresie § 10 ust. 1 pkt 1 lit. a) umowy
„za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,02% wartości netto niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki”,
- w zakresie § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b) umowy
„za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady - w wysokości 0,02% wartości netto robót objętych wadami za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,”.

29. § 3 ust. 1 Umowy – wnosimy o zmianę poprzez nadanie brzmienia: „Termin wykonania przedmiotu umowy: 18 miesięcy od dnia przekazania terenu budowy”. W obecnym brzmieniu zapis jest sprzeczny z art. 436 pkt 1 PZP.
Odp.: Zamawiający wydłuża termin realizacji umowy do 26 czerwca 2026 r. Dokonując tym samym zmian w rozdziale VII SWZ oraz w § 3 ust. 1 w następujący sposób:
„Termin wykonania przedmiotu umowy do 26.06.2026 r.

Zamawiający pragnie wyjaśnić szczegółowo okoliczności, które wpływają na ostateczny termin realizacji zadania - we wniosku o udzielenie wsparcia w ramach planu rozwojowego, działanie „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach” oraz w ramach Funduszu Dopłat , który jest integralną częścią umowy o dofinansowanie Zamawiający zadeklarował termin realizacji jako 26 czerwca 2026 roku (nadmienić warto, że ostateczny termin wynikający z zapisów regulaminu dofinansowania to 30 czerwca 2026 roku i wg uzyskanych informacji na tą chwilę nie ma możliwości jego wydłużenia). Warto zaznaczyć, że poza zakończeniem robót przez Wykonawcę w w/w terminie konieczne jest również dokonanie skutecznego odbioru zadania i spisania protokołu końcowego odbioru, co wymaga dodatkowego czasu ze strony Zamawiającego.

31. § 5 ust. 5 Umowy – wnosimy o zmianę poprzez nadanie brzmienia: „Zamawiający przekaze protokolarnie teren objęty zamówieniem w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.”.
Odp.: Zamawiający dokonuje następującą zmianę „Zamawiający przekaze protokolarnie teren objęty zamówieniem w terminie 5 dni od zawarcia niniejszej umowy z uwzględnieniem zapisów art. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
32. § 10 ust. 1 pkt 1 lit a) Umowy – wnosimy o zmianę poprzez nadanie brzmienia: „za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wartości netto niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki,”. Kara umowna w obecnym brzmieniu jest wygórowana.
Odp.: Zamawiający wprowadza następującą zmianę w zakresie § 10 ust. 1 pkt 1 lit. a) umowy

„za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,02% wartości netto niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki,”.

33. § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b) Umowy – wnosimy o zmianę poprzez nadanie brzmienia: „za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady - w wysokości 0,01% wartości netto robót objętych wadami za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,”. Kara umowna w obecnym brzmieniu jest wygórowana.

Odp.: Zamawiający wprowadza następującą zmianę w zakresie § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b) umowy „za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady - w wysokości 0,02% wartości netto robót objętych wadami za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,”.

41. § 10 ust. 2 Umowy – wnosimy o jego uchylenie jako rozszerzającego zakres odpowiedzialności cywilnej wynikającej z przepisów również na przypadki niezawinione przez Wykonawcę, a ponadto na przypadki, w których utrata bądź obniżenie dofinansowania wynikają jednocześnie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

Odp.: Zamawiający dokonał modyfikacji postanowienia umowy w tym zakresie. § 10 ust. 2 Umowy otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli na skutek zawinionego działania lub zaniechania Wykonawcy, Zamawiający poniesie szkodę w postaci utraty bądź obniżenia dofinansowania, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości utraconej bądź obniżonej kwoty dofinansowania.

2. Gmina Rawicz zawarła umowę o udzielenie finansowego wsparcia na kwotę 7.111.892,41 zł w ramach planu rozwojowego oraz spełniła wymagania do uzyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na kwotę 41.296.967,80 zł. W związku z osiągnięciem limitu dostępnych środków podpisanie umowy o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat możliwe będzie stosownie do zasad udzielenia finansowego wsparcia określonych w art. 8b ust. 9 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.”

Jednocześnie Zamawiający informuje, że przypadki i okoliczności, kiedy Beneficjent zobowiązany będzie do zwrotu udzielonego wsparcia określone zostały w zawartej umowie o dofinansowanie, i zgodnie z jej zapisami są to przypadki:

- 1) wykorzystania kwoty finansowego wsparcia albo jej części niezgodnie z celem jego udzielenia;
- 2) zawinionego przez Beneficjenta wsparcia opóźnienia terminu zakończenia realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1;
- 3) rażącego opóźnienia w przedłożeniu rozliczenia kosztów przedsięwzięcia;
- 4) zbycia lub zmiany przeznaczenia utworzonych lokali mieszkalnych przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, niezgodnie z trybem, o którym mowa w art. 21 ustawy;
- 5) nieprawidłowości występujących w trakcie realizacji przedsięwzięcia, wynikających z naruszenia zasad wskazanych w § 1 ust. 8;
- 6) odmowy poddania się kontroli, o której mowa w § 5 pkt 5 lub § 6;
- 7) złożenia fałszywych oświadczeń lub dokumentów.

Ponadto w przypadku wsparcia udzielanego z Funduszu Dopłat (dla którego umowa z Gminą Rawicz nie została jeszcze zawarta) w wytycznych programu wskazane zostały przypadki, kiedy to Beneficjent zobowiązany jest do zwrotu udzielonego wsparcia i są to w szczególności przypadki:

- 1) niewykonania przez beneficjenta wsparcia świadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1 ustawy, na rzecz inwestora w terminie 6 lat,
- 2) niezakończenia przedsięwzięcia przez inwestora w terminie: 5 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy, 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy,
- 3) nierozpoczęcia robót budowlanych w terminie 2 lat – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c ustawy,
- 4) nie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego w terminie 2 lat – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, od dnia przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.
- 5) wykorzystania kwoty finansowego wsparcia albo jej części niezgodnie z celem jego udzielenia,

- 6) **zawinionego przez beneficjenta wsparcia opóźnienia zakończenia realizacji przedsięwzięcia,**
- 7) **rażącego opóźnienia w przedłożeniu: rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy, o kosztach realizacji inwestycji oraz o kwocie udziału, wpłaconej przez beneficjenta wsparcia,**

46. § 13 ust. 2 Umowy – wnosimy o zmianę poprzez nadanie brzmienia: „Podstawę do rozliczenia za cały przedmiot umowy stanowić będzie protokół końcowy odbioru robót (bez wad istotnych) podpisany przez inżyniera kontraktu i kierownika budowy, przedstawiciela Zamawiającego oraz Wykonawcy.”. Zapis w obecnym brzmieniu jest nieważny w świetle orzecznictwa.

Odp.: Zamawiający wyraża zgodę. Dokonując tym samym stosownych zmian w § 13 ust. 2:

Podstawę do rozliczenia za cały przedmiot umowy stanowić będzie protokół końcowy odbioru robót (bez wad istotnych) podpisany przez inżyniera kontraktu i kierownika budowy, przedstawiciela Zamawiającego oraz Wykonawcy.”

Zamawiający dokonuje również następującą zmianę w § 11 ust. 16 umowy „Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawnione zostanie istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – aż do czasu usunięcia tych wad.”

50. § 15 ust. 1 pkt 1 lit. e) tiret pierwszy Umowy – wnosimy o zmianę poprzez nadanie brzmienia: „wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia przez Wykonawcę oferty w postępowaniu, gdy różnica pomiędzy wskaźnikiem miesięcznym inflacji publikowanym na miesiąc badania oferty, a wskaźnikiem miesięcznym inflacji publikowanym na moment składania wniosku przekroczy 2,00 punktów procentowych,”.

Odp.: Zamawiający wprowadza następujące zmiany w § 15 ust. 1 pkt 1 lit. e tiret pierwszy umowy:

„wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji po upływie 10 miesięcy od dnia złożenia przez Wykonawcę oferty w postępowaniu, gdy różnica pomiędzy wskaźnikiem miesięcznym inflacji publikowanym na miesiąc złożenia oferty, a wskaźnikiem miesięcznym inflacji publikowanym na moment składania wniosku przekroczy 10,00 punktów procentowych”

51. § 15 ust. 1 pkt 1 lit. e) tiret trzeci Umowy – wnosimy o zmianę poprzez nadanie brzmienia: „wysokość zmiany wynagrodzenia będzie odpowiadała różnicy pomiędzy wskaźnikami, o których mowa w pkt 1, wykraczającej powyżej 2,00 punktów procentowych,”.

Odp.: Zamawiający wprowadza następującą zmianę § 15 ust. 1 pkt 1 lit. e) tiret trzecie Umowy:

„wysokość zmiany wynagrodzenia będzie odpowiadała różnicy pomiędzy wskaźnikami, o których mowa w pkt 1, wykraczającej powyżej 10,00 punktów procentowych.

52. § 15 ust. 1 pkt 1 lit. e) tirety siódmy i ósmy Umowy – wnosimy o ich usunięcie.

Odp.: Zamawiający nie wyraża zgody.

68. Pytanie 3. Dot. §11 ust 4 wzoru umowy – we wzorze umowy nie występuje §3 ust 3.

Odp.: Zamawiający dokonuje poprawy zapisu §11 ust 4 poprzez przywołanie prawidłowego ustępu.

Zarzut z odwołania:

1. Proszę o wykreślenie §2 ust. 2 3 Projektu Umowy (Zamawiający poprawia błędnie wskazany w odwołaniu ustęp do zmiany)

Zamawiający dokonuje następującej zmiany:

„Ustalona wysokość wynagrodzenia ryczałtowego jest ostateczna, niezależna od rozmiaru wykonanych robót budowlanych i innych świadczeń oraz ponoszonych przez Wykonawcę kosztów ich realizacji. Wynagrodzenie zawiera wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z dokumentacji projektowej wraz z załącznikami, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, jak również w nich nie ujęte, a bez których nie można wykonać przedmiotu umowy, z uwzględnieniem postanowień §15”.

Zamawiający wyjaśnia, że w kategorii prac, które Wykonawca musi uwzględnić przy oszacowaniu wartości zamówienia i ryzyka nie mieści się katalog robót zamiennych i dodatkowych (Zgodnie z treścią § 15 umowy).

2. Przekazanie listy niezbędnych formalności – rozdz. III pkt 6 ppkt 3

Po stronie Wykonawcy będzie załatwienie wszelkich formalności w imieniu Zamawiającego wynikających z wydanych decyzji, uzgodnień niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania, w tym przede wszystkim uzyskania zgody geologa na odwierty, zgłoszenia instalacji fotowoltaicznej do odpowiedniej jednostki OSD, uzyskania pozytywnych opinii Państwowej Straży Pożarnej w Rawiczu oraz Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Rawiczu oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie PINB w Rawiczu. Poza powyższym wykazem, jeśli zajdzie taka potrzeba, Wykonawca będzie również zobligowany do uzyskania innych formalności, które wynikać będą z dokumentów odbiorowych. Wykonawca będzie również zobligowany do wsparcia technicznego Zamawiającego przy występowaniu do poszczególnych jednostek o zapewnienie dostawy i odbioru mediów (woda, ścieki, deszczówka, prąd).

Biorąc pod uwagę powyższe zmiany, Zamawiający: **zamieszcza aktualny projekt umowy oraz dokonuje zmian w SWZ oraz w ogłoszeniu o zamówieniu** zgodnie z poniższym:

- 1) w rozdziale III pkt 6 ppkt 3 SWZ, tj. zmienia zapis na: „**załatwienia wszelkich formalności w imieniu Zamawiającego wynikających z wydanych decyzji, uzgodnień niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania, w tym przede wszystkim uzyskania zgody geologa na odwierty, zgłoszenia instalacji fotowoltaicznej do odpowiedniej jednostki OSD, uzyskania pozytywnych opinii Państwowej Straży Pożarnej w Rawiczu oraz Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Rawiczu oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie PINB w Rawiczu. Poza powyższym wykazem, jeśli zajdzie taka potrzeba, Wykonawca będzie również zobligowany do uzyskania innych formalności, które wynikać będą z dokumentów odbiorowych. Wykonawca będzie również zobligowany do wsparcia technicznego Zamawiającego przy występowaniu do poszczególnych jednostek o zapewnienie dostawy i odbioru mediów (woda, ścieki, deszczówka, prąd)**”.
- 2) w rozdziale VII SWZ, tj. **zmienia termin wykonania zamówienia na: 26 czerwca 2026 r.,**
- 3) w sekcji 5.1.3 ogłoszenia o zamówieniu: zmienia datę zakończenia trwania na: **26/06/2026,**
- 4) w sekcji 5.1.6 pkt 5 ogłoszenia o zamówieniu: zmienia termin wykonania zamówienia na: **26 czerwca 2026 r.**

Ponadto, Zamawiający przedłuża termin składania ofert i dokonuje zmian w SWZ oraz w ogłoszeniu o zamówieniu zgodnie z poniższym (godziny składania i otwarcia ofert nie ulegają zmianie):

- 1) w rozdziale XVI pkt 1 SWZ, tj. przedłuża termin związania ofertą do dnia **24 sierpnia 2025 roku,**
- 2) w rozdziale XVII pkt 1 ppkt 1 SWZ, tj. zmienia datę złożenia ofert na **27 maja 2025 roku,**
- 3) w rozdziale XVII pkt 2 ppkt 1 SWZ, tj. zmienia datę otwarcia ofert na **27 maja 2025 roku,**
- 4) w sekcji 5.1.12 ogłoszenia o zamówieniu: zmienia termin składania ofert na: **27/05/2025.**

Pozostałe zapisy SWZ oraz ogłoszenia o zamówieniu pozostają bez zmian.

Zamawiający informuje, że jest w trakcie opracowywania odpowiedzi na kolejne wniesione pytania. Treść kolejnych zapytań wraz z odpowiedziami zostanie udostępniona na stronie internetowej prowadzonego postępowania w najbliższym terminie.

Wobec tego Wykonawca zobowiązany jest śledzić zmiany na stronie internetowej prowadzonego postępowania i przy ustalaniu ceny ofertowej dla niniejszego zamówienia wziąć pod uwagę także zamieszczone wkrótce wyjaśnienia.

Niniejsze wyjaśnienie wraz z załącznikami (w tym aktualnym projektem umowy) stanowią integralną część Specyfikacji Warunków Zamówienia wraz z załącznikami Nr ON.2710.6.2025 i są dla stron wiążące.

Wyjaśnienie wraz z załącznikami udostępnia się na stronie internetowej prowadzonego postępowania:
<https://platformazakupowa.pl/transakcja/1065847>

Sporządziła w zastępstwie
Aneta Glowacz
Postępowanie prowadzi
Julia Ryba
przy udziale komisji przetargowej

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: <https://rawicz.pl/informator/rodo/>.