

ODPOWIEDZI NA PYTANIA OFERENTA Z DNIA 19.03.2024

PYTANIE :

Czy Zamawiający zaakceptuje ubezpieczeniową bądź bankową gwarancję wadialną wystawioną w formie elektronicznej, podpisaną kwalifikowanym podpisem elektronicznym? Jeżeli tak, prosimy o podanie sposobu dostarczenia takowej gwarancji, tj. na nośniku zewnętrznym czy na wskazany adres maila Zamawiającego.

ODPOWIEDŹ :

Tak.

Ubezpieczeniowa lub bankowa gwarancja wadialna wystawiona w formie elektronicznej, podpisana kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez osobę do tego uprawnioną, powinna być przesłana e-mailem na następujące adresy

interferie@interferie.pl

jerzy.dziewiecki@interferie.pl

janina.kuch@interferie.pl

w terminie nie przekraczającym terminu złożenia ofert, czyli do dnia 29.03.2024 do godz. 14.00.

PYTANIE :

Dot. §20 ust 1 wzoru umowy – zgodnie z SWZ, Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia. W treści umowy natomiast, wartość zabezpieczenia została wskazana jako 10% wynagrodzenia.

W związku z powyższym, wnosimy o ujednoczenie zapisów w tym zakresie i ustanowienie zabezpieczenia na wartość 5% wynagrodzenia oraz zmniejszenie wartości gwarancji na okres gwarancji i rękojmi do 2,5% wynagrodzenia netto.

Standardowa wartość ubezpieczenia, tj. 5% wartości wynagrodzenia, z pewnością przyczyni się do uatrakcyjnienia wartości ofert.

ODPOWIEDŹ :

Warunki zabezpieczenia należytego wykonania umowy ustala bank kredytujący inwestycję.

Zamawiający oczekuje łącznie 10% zabezpieczenia należytego wykonania umowy, z czego 5% od wartości brutto wnoszona jest nie później niż w dniu zawarcia umowy, natomiast dodatkowo 5% potrącane jest z każdej faktury netto Wykonawcy.

Zgodnie z zapisami §7 ust. 10 wzoru Umowy, cyt. :

10. „Z każdej faktury tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy wynikających z Umowy (tzw. Kwoty Zatrzymane) Zamawiający zatrzyma 5% wartości netto faktury; kaucja zostanie zwrócona Wykonawcy w kwocie nominalnej, z uwzględnieniem ewentualnych potrąceń na zaspokojenie roszczeń Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy wynikających z Umowy, w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Kontraktu.”

§ 20 ust. 1, 2 i 3 wzoru Umowy (zał. Nr 7) ust. 1, 2 i 3 otrzymuje nowe brzmienie :

§ 20

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA

1. Najpóźniej w dniu podpisania niniejszej Umowy Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu Gwarancję Wykonania Umowy jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy. Wysokość Gwarancji Wykonania Umowy wynosi 5 % (pięć procent) wysokości wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1, tj. kwotę zł (słownie:00/100). Zabezpieczenie zostanie wpłacone przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w banku PKO S.A. Nr: 76 1240 3464 1111 0010 3373 1392 lub w formie zaakceptowanej przez Zamawiającego gwarancji bankowej, lub ubezpieczeniowej.
2. Zamawiający zwróci Wykonawcy zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, po wpłynięciu pisemnego wniosku Wykonawcy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania bezusterkowego Protokołu odbioru końcowego robót w zakresie w jakim zabezpieczenie nie zostanie wykorzystane na zaspokojenie roszczeń Zamawiającego. Zabezpieczenie zostanie Wykonawcy zwrócone z potrąceniem wysokości gwarancji usunięcia wad i usterek, obejmującej okres gwarancji jakości i rękojmi za wady.
3. Wysokość Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek wynosi 2,5 % (dwa i pół procent) wysokości wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1 , co daje kwotę zł (słownie: /100). Kwota Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek zostanie potrącona z kwoty Gwarancji Wykonania Umowy. Gwarancja zostanie uwolniona, po wpłynięciu pisemnej prośby Wykonawcy, w terminie 30 (trzydziestu) dni po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi, o ile i w zakresie w jakim zabezpieczenie to nie zostanie wykorzystane na zaspokojenie roszczeń Zamawiającego.

Powyższa zmiana została wprowadzona do wzoru umowy.

PYTANIE :

Dot. § 17 ust 14 wzoru umowy – wnosimy o potwierdzenie, że cesja dotyczy tylko polisy CAR i tylko praw przysługujących Zamawiającemu jako ubezpieczonemu (Polisą CAR, objęci mają być również Podwykonawcy).

Zgodnie ze wzorem umowy, Wykonawca będzie zobowiązany zawrzeć również polisę OC. Jako, iż polisa OC chroni osoby trzecie, cesja praw z tej polisy jest w praktyce niewykonalna.

ODPOWIEDŹ :

Zamawiający oczekuje aby polisą CAR zostali również objęci Podwykonawcy GW.

PYTANIE :

Dot. §17 wzoru umowy – Czy Zamawiający dopuszcza rezygnację z polisy dedykowanej na rzecz polisy ogólnej OC Generalnego Wykonawcy? Taka zmiana wpłynęłaby korzystnie na cenę oferty z uwagi na fakt, iż Wykonawca nie byłby zmuszony do wliczenia w cenę oferty ubezpieczenia OC. W §16 ust 6 wzoru umowy stoi, iż Wykonawca musi posiadać polisę OC ogólną na wartość 100 000 000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia. W mniemaniu Oferenta w pełni zabezpieczy interes Zamawiającego.

ODPOWIEDŹ :

Warunki ubezpieczenia i klauzule polisy będą przedmiotem analizy i wytycznych banku kredytującego inwestycję i mogą ostatecznie ulec zmianie w stosunku do tych, które zostały określone w specyfikacji przetargowej.

W cenie oferty należy uwzględnić warunki określone w specyfikacji przetargowej.

PYTANIE :

Dot. §26 ust 1 Wzoru umowy – wnosimy o modyfikację zapisów w następujący sposób:

1. Wykonawca nie może przenieść jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Umowy na osobę trzecią bez uprzedniej zgody Zamawiającego za wyjątkiem dokonania cesji wierzytelności na bank finansujący działalność Wykonawcy - w takim przypadku Wykonawca powiadomi w drodze pisemnej Zamawiającego o dokonaniu takiej cesji.

Taka zmiana będzie miała korzystny wpływ na cenę oferty z uwagi na fakt, iż Wykonawca będzie mógł uzyskać finansowanie na korzystniejszych warunkach.

ODPOWIEDŹ :

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

Zapisy o cesji wynikają z umowy kredytowej, którą zawarł Zamawiający.

PYTANIE :

Dot. §7 ust 25 wzoru umowy – zgodnie ze wskazanym ustępem, Wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji zgodnie z §19 wzoru umowy, natomiast §19 traktuje o zasadach gwarancji i rękojmi. W związku z tym, czy Zamawiający zamierza wprowadzić do Umowy klauzulę waloryzacyjną?

ODPOWIEDŹ :

Bank kredytujący inwestycję nie dopuszcza możliwości waloryzacji wynagrodzenia.

Takie ustalenie banku jest zobowiązujące dla Zamawiającego.

PYTANIE :

Dot. §7 ust 10 wzoru umowy – wnosimy o usunięcie zapisu. Zgodnie z §20 wzoru umowy, Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia w postaci wpłaty gotówkowej bądź gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Zatrzymanie z faktur stanowi dodatkowe zabezpieczenie należytego wykonania umowy, a takie zatrzymanie przyczyni się do zwiększenia ceny oferty. Ponadto, Zamawiający ustalił, iż wartość faktury końcowej będzie stanowiła 5% wartości wynagrodzenia, które płatne będzie dopiero po końcowym odbiorze bezusterkowym. Dlatego też, w mniemaniu oferenta, zatrzymania z faktur częściowych stanowią dodatkowe, niczym nieuzasadnione, obciążenie Wykonawcy.

W związku z powyższym, wnosimy jak na wstępie.

Pytanie 8.

Dot. §7 ust 3 wzoru umowy – wnosimy o usunięcie zapisu z uwagi na to, iż jest on tożsamy z wcześniejszym ustępem (tj. §7 ust 2 wzoru umowy).

ODPOWIEDŹ :

Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie tego zapisu.

Jest on zgodny z ogólnymi warunkami zabezpieczenia, skorygowanymi w odpowiedzi na pytanie powyżej.

PYTANIE :

Dot. §7 ust 4 wzoru umowy – w celu uniknięcia wątpliwości, wnosimy o modyfikację zapisu jak poniżej:

4. Płatność faktury końcowej, czyli ostatnia wypłata z III transzy dokonana zostanie na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT, i załączonej do niej odpowiednio bezusterkowego Protokołu Odbioru Robót (sporządzonego przez Obie Strony podpisanego przez Wykonawcę, Zamawiającego lub jego Przedstawiciela oraz Inspektora Nadzoru) i będzie stanowić 5% wynagrodzenia §6 pkt 1.

ODPOWIEDŹ jak wyżej – nie wprowadza się zmian.

PYTANIE :

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Zamawiającego, prosimy o wyjaśnienie, czy uwagi na niestandardowo długi, maksymalny okres gwarancji jakości, Zamawiający wyrazi zgodę na wniesienie zabezpieczenia w następujący sposób:

- 50%(czy też inną, ustaloną w drodze negocjacji wartością) sumy gwarancyjnej w zakresie należytego wykonania na okres realizacji kontraktu w formie gwarancji ubezpieczeniowej a 50% sumy gwarancyjnej w zakresie należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek na okres nie krótszy niż 5 lat Spółka zabezpieczy np. w formie gwarancji bankowej, natomiast kolejne lata ewentualnie w gwarancji ubezpieczeniowej za zgodą konkretnego Towarzystwa Ubezpieczeniowego, bądź w gwarancji bankowej.

ODPOWIEDŹ :

Zamawiający nie wyraża zgody na taką zmianę.

Warunki zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostały określone w odpowiedzi powyżej.

PYTANIE :

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Zamawiającego, prosimy o wyjaśnienie, czy z uwagi na niestandardowo długi, maksymalny okres gwarancji jakości, Zamawiający wyrazi zgodę na wniesienie zabezpieczenia w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej w następujący sposób:

- Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione zgodnie z terminem i wysokością wskazaną w Umowie, a zabezpieczenie na okres wad i usterek po odbiorze końcowym Inwestycji na okres gwarancji i rękojmi jako gwarancje rozłączne?

ODPOWIEDŹ jak wyżej.

PYTANIE :

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Zamawiającego, prosimy o wyjaśnienie, czy z uwagi na niestandardowo długi, maksymalny okres gwarancji jakości, Zamawiający wyrazi zgodę na wniesienie zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej na okres nie krótszy niż rok z jednoczesnym zobowiązaniem do przedłużenia gwarancji na kolejne okresy pod rygorem wypłaty z dotychczasowej gwarancji?

ODPOWIEDŹ jak wyżej

PYTANIE :

Czy przedstawiony przez Zamawiającego wzór gwarancji należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek jest wzorem obligatoryjnym, czy też po wyborze najkorzystniejszej oferty, Wykonawca będzie mógł przedstawić inny wzór gwarancji do akceptacji przez Zamawiającego?

ODPOWIEDŹ :

Ostateczny wzór gwarancji należytego wykonania umowy będzie musiał być zgodny ze wzorem zaakceptowanym przez bank kredytujący inwestycję.

UWAGI OGÓLNE I ZASTRZEŻENIA ZAMAWIAJĄCEGO :

Inwestycja zostanie sfinansowana z kredytu bankowego, pożyczki właścicielskiej Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. oraz z nakładów własnych Zamawiającego.

Zamawiający zastrzega, że ostatecznie warunki umowy z GW muszą być zaakceptowane przez bank kredytujący inwestycję , w tym w szczególności warunki dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy, gwarancji, ubezpieczenia, cesji, udziału w inwestycji monitora bankowego, itp.

Zamawiający oczekuje, że cena ofertowa zostanie ustalona w oparciu o założenia specyfikacji przetargowej i udzielone odpowiedzi na pytania oferentów, jednak zastrzega, że ostateczna treść umowy może ulec zmianie w stosunku do wzoru umowy przedstawionego w postępowaniu przetargowym i jest uzależniona od wartości inwestycji, wysokości udzielonego kredytu oraz ryzyk określonych przez bank.

W sytuacji, gdy rekomendowany oferent wykaże, że ostateczna treść umowy dostosowującej do oczekiwań banku kredytującego inwestycję ma wpływ zmieniający cenę oferty, Zamawiający dopuszcza negocjowanie ostatecznych warunków kontraktu z rekomendowanym oferentem.

Jerzy Dziewiecki

Kierownik Biura
Zarządzania Nieruchomościami
i Inwestycji
tel. kom. 605 578 725
e-mail: jerzy.dziewiecki@interferie.pl
www.interferie.pl

