



Wrocław, dnia 5 marca 2010 r.

numer postępowania – ZP/PN/3/2009/ZPK

L.dz. ZPK/95/2010/S

Dotyczy: postępowania na „Wykonywanie czynności Inwestora Zastępczego w ramach realizacji inwestycji dot. budowy hali kupieckiej wraz z częścią biurowo-usługową w obrębie ulic: Namysłowskiej, Dolnej oraz Jedności Narodowej we Wrocławiu – w ramach Wrocławskiego Centrum Wspierania Przedsiębiorczości”

ZAPYTANIE DO SIWZ

Działając na podstawie przepisu art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 29.11.2007 r. , Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.), informuję iż w dniu 4 marca 2010r, do Zamawiającego wpłynęły następujące zapytania do SIWZ:

1. W związku z prowadzonym postępowaniem przetargowym na pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego dla realizacji inwestycji dot. budowy hali kupieckiej wraz z częścią biurowo-usługową w obrębie ulic: Namysłowskiej, Dolnej oraz Jedności Narodowej we Wrocławiu w ramach Wrocławskiego Centrum Wspierania Przedsiębiorczości, zwracamy się o wyjaśnienie do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

W rozdziale VI SIWZ przewidziano terminy realizacji umowy o wymiarze: odpowiednia 3 miesiące na przetarg i 16 miesięcy na zaprojektowanie i wybudowanie obiektu. Terminy realizacji są bardzo optymistyczne, choć możliwe do wykonania, przy czym dotrzymanie terminów uzależnione jest od wielu czynników niezależnych od miary staranności wykonywania usług Inwestora Zastępczego. Wszak wystarczy jeden środek odwoławczy w przetargu i termin przesuwają się o dodatkowe miesiące, podobnie roboty budowlane: formuła „projektuj i zbuduj” wykazuje swoją specyfikację, w której – w przeciwieństwie do klasycznych robót budowlanych – zachowanie terminów przez Generalnego Wykonawcę uzależnione jest od czynności Jego projektantów, a nawet organów zewnętrznych, jak dostawcy mediów, ZUD, nie wspominając o terminach wydania i uprawomocnienia decyzji o pozwoleniu na budowę. Dziękując się Zamawiającym własną praktyką w obsłudze inwestycji „projektuj i zbuduj”, pragniemy poinformować, że termin realizacji inwestycji może wpłynąć zwłaszcza etap uzgodnień projektowych: projekt koncepcyjny – akceptacja, ew. konieczne zmiany, projekt budowlany – akceptacja lub ew. konieczne zmiany, tempo wprowadzania zmian przez projektantów Generalnego Wykonawcy, etc. Uwzględniając proces projektowy, wszelkie przesunięcia automatycznie skracają okres na roboty budowlane, a tutaj nie sposób przyspieszyć niektóre procesy technologiczne. Przywołujemy niektóre z możliwych przypadków, chcąc zwrócić uwagę Zamawiającego na okoliczności niezależne od Inwestora Zastępczego, mające bezpośredni wpływ na okres trwania inwestycji, który bezpośrednio związany jest z terminem wykonywania usług Inwestora Zastępczego. Prosimy Zamawiającego o rozważenie, czy możliwa byłaby zmiana terminów realizacji inwestycji dla każdego z etapów I-III.

2. Równie ważna jest zasada ustalenia wynagrodzenia IZ. W rozdziale XIV pkt.7 SIWZ zapisano, że cena uwzględnia ewentualne ryzyko wynikające z okoliczności, których nie można przewidzieć w chwili zawarcia umowy, tak, aby zapewnić realizację przedmiotu zamówienia na warunkach i zasadach określonych w SIWZ. Podobnie w §4 ust. 2 wzoru umowy, gdzie wprost stwierdza się, że wydłużenie czasu realizacji inwestycji nie uzasadnia

podwyższenia wynagrodzenia. Prosimy o rozważenie, czy możliwa jest zmiana przywołanych zapisów w ten sposób, aby w razie przedłużenia okresu realizacji inwestycji w dowolnym etapie (I-III) z przyczyn nie leżących po stronie Inwestora Zastępczego, przysługiwało mu dodatkowe wynagrodzenie za każdy miesiąc przedłużonego świadczenia usług ogółem w wymiarze 1/19 wartości wynagrodzenia IŻ stanowiącego sumę ceny określonej w §4 ust. 4 pkt b) oraz pkt c). W ten sposób będzie możliwe zaoferowanie realnej ceny ofertowej bez nieuzasadnionego ryzyka, które zawsze znacząco musi wpływać na wycenę odpowiedzialnych oferentów, chcących świadczyć usługi na poziomie adekwatnym do oczekiwań Zamawiającego. Częstym zabiegiem Inwestorów jest wprowadzanie do umów o świadczenie usług algorytmu zwiększania wynagrodzenia ryczałtowego w związku z wydłużeniem okresu trwania inwestycji, jednak Inwestorzy zabezpieczają się przy tym zapisem, że zwiększone wynagrodzenie nie przysługuje w przypadku przedłużenia terminu do 60 dni w stosunku do założonego terminu wykonywania usług (w niniejszym przypadku – 60 dni ponad 19 miesięcy). Zamawiający uzyskują w ten sposób pewność, że Inwestor Zastępczy dołoży wszelkich starań, celem zakończenia inwestycji w terminie zakładanym (co leży w jego interesie, gdyż przez 60 dni pracuje „za darmo”, ale uzyskuje zarazem pewność, że w przypadku przedłużenia, po 60-dniowym okresie „buforowym” jakość świadczonych usług będzie adekwatna do przewidzianego zwiększonego wynagrodzenia. Przywołane wyżej rozwiązanie pozwala na dokonanie realnej wyceny, co ma bezpośredni związek z jakością usług, na czym powinno zależeć również Zamawiającemu. Proszę o rozważenie zmiany zapisów SIWZ dotyczących sposobu obliczenia ceny i wzoru umowy, dotyczącego wynagrodzenia.

Zamawiający w oparciu o przepis art. 38 ust. 2 ustawy jw., udziela w zakresie zadanych pytań, następujących odpowiedzi:

I tak,:

Ad. Przesunięcia terminów realizacji zamówienia:

Zamawiający informuje, iż nie zmieni terminów realizacji zamówienia określonych w SIWZ.

Terminy zostały wyznaczone w sposób uwzględniający zaplanowany i na dzień dzisiejszy nieprzekraczalny termin realizacji zamówienia na roboty budowlane (tj. 14 miesięcy dla Generalnego Wykonawcy formuły zaprojektuj i wybuduj). Dodatkowo termin dla etapu II i III, został wyznaczony z zapasem 2 miesięcy dla Inwestora Zastępczego na tzw. czynności związane z ostatecznym „rozliczeniem” i zamknięciem inwestycji wykonywanej w formule projektuj i buduj.

W zakresie etapu dot. czynności związanych z udziałem Inwestora Zastępczego w wyborze Generalnego Wykonawcy w formule projektuj i buduj, Zamawiający wyjaśnia, iż ustalając dla tego etapu okres trzech miesięcy uwzględnił w minimalnym zakresie wnoszenie ewentualnych środków odwoławczych ale i też termin wynikający z potrzeby szybkiego wszczęcia przedsięwzięcia w przedmiocie jw. Ponadto zakres czynności Inwestora Zastępczego na tym etapie ma charakter czynności „o dzieło” tj. czynności rezultatu niezależnie od tego ile będą one de facto trwały a dodatkowo, nie mającego nawet wpływu na wysokość wynagrodzenia.

Ad. Przyznania Wykonawcy dodatkowego wynagrodzenia:

Zamawiający informuje, iż po analizie wszystkich aspektów związanych z kwestią podwyższenia wynagrodzenia w sytuacjach przedłużenia realizacji inwestycji w dowolnym etapie (z wyjątkiem etapu IV, a przede wszystkim etapu I gdzie udział Inwestora Zastępczego – jego czynności ma charakter minimalny głównie w stosunku do zakresu etapu nr II i III) z przyczyn nie leżących po stronie Inwestora Zastępczego – postanawia przychylić się do uwzględnienia wniosku w tej kwestii.

Jednakże podwyższenie wynagrodzenia będzie miało miejsce tylko w przypadku zaistnienia **istotnych** okoliczności powodujących przedłużenie terminu realizacji inwestycji i z przyczyn nie leżących po stronie Inwestora Zastępczego.

Przez **przyczyny istotne** nie leżące po stronie Inwestora Zastępczego, Zamawiający rozumie natomiast zaistnienie takich „nadzwyczajnych” okoliczności, które wpłyną na znaczne przedłużenie terminu realizacji inwestycji tj. przedłużenie trwające ponad 90 dni.

Dopiero w sytuacji zaistnienia przyczyn istotnych nie leżących po stronie Inwestora Zastępczego (o których mowa powyżej), Wykonawcy będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie ustalone w drodze stosowanego aneksu ale tylko w zakresie etapu nr II i III (nie dotyczy etapu I i etapu IV).

Zamawiający pragnie przypominać podnieść w tym miejscu, że wynagrodzenie dla Wykonawcy czynności Inwestora Zastępczego ma charakter wynagrodzenia ryczałtowego, a istotą takiego wynagrodzenia jest ponoszenie ryzyka związanego z realizacją danego przedsięwzięcia w tym ryzyka czasu jego wykonania za umówioną z góry cenę. Jednakże ryzyko to leży po dwóch stronach umowy. Powyższe oznacza, że nie tylko Wykonawca ale i Zamawiający może ponieść różnego rodzaju konsekwencje z tytułu wynagrodzenia ryczałtowego i to nie tylko w zakresie wysokości wynagrodzenia (Zamawiający może de facto zapłacić więcej) ale i konsekwencje czasowe. Wykonawca natomiast składając ofertę z wynagrodzeniem ryczałtowym musi mieć świadomość, tego iż zaoferowana przez niego kwota takiego wynagrodzenia jest kwotą wiążącą na czas realizacji inwestycji i z zasady kwotą nie podlegającą jakimkolwiek negocjacją.


PREZES ZARZADU
Dariusz Ostrowski