

Pytania i odpowiedzi do przetargu dot. umowy

„Modernizacja budynku i otoczenia **Hotelu „Reymont”** w Łodzi w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych, parkingu i ogrodzenia, przyłączy do budynku oraz modernizacją wewnętrzną pełnoprężową (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 3*¹¹”

Pytania do procesu przetargowego- umowa		Odpowiedzi Inwestora
Nr	Pytanie	Odpowiedź
1	<p>Wykonawca wnosi o modyfikację wskazanych poniżej zapisów wzoru umowy, na zapisy które nie będą przenosić ryzyka związanego z nieprecyzyjnością i/lub poprawnością OPZ, dokumentacji projektowej i dokumentacji przetargowej, wobec czego wnosi o zmiany następującej treści:</p> <p><i>art. 2 ust. 2.</i></p> <p><i>Zakres Przedmiotu Umowy obejmuje wykonanie Robót wynikających wprost z dostarczonych przez Zamawiającego dokumentów w postaci SWZ-u wraz z załącznikami (w szczególności OPZ) oraz Dokumentacji Projektowej, jak również wyposażenie Obiektu oraz opracowanie kompletnej Dokumentacji Powykonawczej. Wykonawca zobowiązany jest wykonać wszystkie prace stanowiące przedmiot niniejszej Umowy przy zachowaniu najwyższej zawodowej staranności, zgodnie z obowiązującymi zasadami współczesnej wiedzy technicznej i sztuki budowlanej. Wykonawca oświadcza, że prace zostaną wykonane kompleksowo z punktu widzenia celu, któremu mają służyć, a także w sposób zapewniający prawidłową, bezpieczną i nieprzerwaną eksploatację Obiektu, w którym wykonywane są prace stanowiące przedmiot niniejszej Umowy. W szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot niniejszej Umowy z zachowaniem standardów wyznaczonych dla tego typu obiektów przez odpowiednie przepisy prawa. W razie konieczności Wykonawca dokona wszelkich niezbędnych prób i sprawdzeń instalacji, co zostanie potwierdzone odpowiednimi protokołami odbiorowymi.</i></p> <p><i>art. 4 ust. 2.</i></p> <p><i>Wykonawca oświadcza, iż na potrzeby określenia Wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, przy zachowaniu Należytej Staranności, zapoznał się z wszelkimi uwarunkowaniami realizacji Umowy, a także wymaganiami Zamawiającego zawartymi we wszystkich dokumentach udostępnionych Wykonawcy w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia. Jednocześnie Wykonawca zapoznał się z Dokumentacją Projektową i dokonał wizji lokalnej na Terenie Budowy oraz oświadcza, iż przekazana mu dokumentacja jest poprawna i wystarczająca do wykonania Przedmiotu Umowy oraz należytego skalkulowania oferty. Ryzyko związane z</i></p>	<p>O podanych zmianach mówią zapisy w umowie dot. robót dodatkowych. Wszystkie instalacje wymagają wymianie, więc pytanie jest niezasadne.</p>

niewuwzględnieniem jakichkolwiek kosztów realizacji lub kosztów związanych z realizacją Przedmiotu Umowy, **które wynikały wprost z dokumentów przekazanych przez Zamawiającego na etapie wyceny** obciąża Wykonawcę. Umowne wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie prac stanowiących Przedmiot Umowy, określone w ust. 1 powyżej, stanowi całkowite i zupełne wynagrodzenie należne Wykonawcy oraz pokrywa wszelkie ryzyko i koszty związane z wykonaniem Robót, wszelkich prób, badań (w tym badań akustycznych, które potwierdzą parametry projektowe nowych przegród), pomiarów, sprawdzeń niezbędnych do dokonania odbioru końcowego oraz innych czynności, wchodzących w zakres Przedmiotu Umowy. Żadne niedoszacowanie, pominięcie, brak rozpoznania warunków realizacji, nie może być podstawą do żądania zmiany składników Wynagrodzenia ustalonych w Umowie.

art. 5 ust. 2.

Wykonawca oświadcza, że sprawdził miejsce wykonywania umowy i jego otoczenie zarówno na podstawie dokumentacji, jak i bezpośredniej inspekcji w terenie i w hotelu oraz oświadcza, że są mu znane warunki lokalizacyjne oraz warunki dostępu do miejsca wykonywania umowy, uzyskał niezbędne informacje dotyczące możliwości zorganizowania miejsca wykonywania umowy, mające wpływ na zawartość, cenę jego oferty, stopień trudności oraz czas realizacji prac i informacje te uznał za wystarczające do przygotowania oferty i podpisania niniejszej Umowy. Tym samym Inwestor nie będzie uznawał po podpisaniu niniejszej umowy żadnych roszczeń dotyczących przedmiotu i warunków realizacji zleconych prac **z wyłączeniem roszczeń Wykonawcy wynikających z wystąpienia instalacji niezainwentaryzowanych.**

art. 5 ust. 5

Wykonawca ponosi wszelkie koszty wykonania i utrzymania w należyłym stanie oraz odtworzenia w przypadku uszkodzenia, wszelkich elementów i instalacji **zinwentaryzowanych** występujących w pomieszczeniach w budynku Hotelu, a także dróg zewnętrznych wokół Terenu Budowy i dróg wewnętrznych (technologicznych) i innych urządzeń, w tym mierników i liczników oraz instalacji dla potrzeb budowy, a także pokrywa wszelkie opłaty i koszty, a w szczególności zużycia wody, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków oraz połączeń telekomunikacyjnych, zajęcia chodników oraz jezdni, jak również zabezpieczenia Terenu Budowy i znajdującego się na nim mienia, w tym także jego magazynowania oraz wszelkie koszty transportu.

Jednocześnie Wykonawca wnosi o potwierdzenie, iż nieprawidłowość dokumentacji projektowej lub jej braki, zgodnie z zapisami art. 647 Kodeksu cywilnego, nie obciążają Wykonawcy. Wykonawca nie może ponosić odpowiedzialności za braki i wady w dokumentacji projektowej, których wykrycie nie było możliwe do zweryfikowania na etapie przygotowywania oferty.

2	<p>Wykonawca zwraca się z wnioskiem o zmianę założeń Inwestora, w zakresie ciągłego funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji robót budowlanych – wskazujemy, iż jednym z kryteriów oceny ofert jest skrócenie terminu realizacji inwestycji, ale równocześnie do tego Inwestor oczekuje, że prace głośne na obiekcie prowadzone będą we wskazanych godzinach, z możliwością dowolnego ich ograniczania przez Inwestora. Prosimy zatem o przeanalizowanie propozycji wykonawcy i wyłączenie obiektu z funkcjonowania na czas realizacji robót budowlanych.</p> <p>Art. 6 ust. 1 pkt 3 Wykonanie Przedmiotu Umowy w czynnym Obiekcie kolejnymi etapami uzgodnionymi szczegółowo z Zamawiającym, Inwestorem Zastępczym oraz Nadzorem Autorskim w taki sposób aby umożliwić ciągłą, niezakłóconą obsługę gości w pozostałej części Hotelu, przez cały czas trwania robót oraz przy przestrzeganiu zasad bezpieczeństwa obowiązujących w budynku Hotelu, a także wynikających z prowadzenia Robót.</p> <p>Art. 6 ust. 1 pkt 4 Wykonywanie wszelkich prac głośnych budowlano instalacyjnych w budynkach Hotelu codziennie w godzinach uprzednio ustalonych z Zamawiającym i Inwestorem Zastępczym. Wszelkie prace głośne powinny być planowane i realizowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwość dla gości Hotelu. W wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach Dyrekcja Hotelu ma prawo do wydania polecenia o czasowym wstrzymaniu wykonywania przez Wykonawcę prac głośnych. W wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach Zamawiający przewiduje wykonanie głośnych prac budowlano-montażowych w godzinach innych niż od 10:00 do 19:00 tylko i wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym z odpowiednim wyprzedzeniem, co najmniej 2 dniowym terminu i godzin wykonywania prac głośnych.</p>	Nie możemy wyrazić zgody na wykreślenie tych zapisów.
3	<p>Wykonawca zwraca się z prośbą o doprecyzowanie, iż wskazany w art. 6 ust. 1 pkt 35 okres, na który Inwestor uprawniony będzie do wstrzymania prac dotyczy całego procesu realizacji inwestycji.</p>	Tak potwierdzamy
4	<p>Wykonawca zwraca się z wnioskiem o modyfikację zapisu: art. 8 ust. 1 w następującym zakresie: <i>Zamawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzania zmian lub uzupełnień do Dokumentacji Projektowej w trakcie realizacji Modernizacji Hotelu oraz w trakcie procedury uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu. Koszty zmian Dokumentacji Projektowej zostaną w całości pokryte przez Zamawiającego, chyba że konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności leżących po stronie Wykonawcy. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian, o których mowa powyżej z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawcy przysługuje prawo do zmiany terminu</i></p>	Wyrażamy zgodę na zmiany

	<p>realizacji Umowy określonego w art. 3 ust. 1 Umowy pod warunkiem, że roboty te leżą na ścieżce krytycznej.</p> <p>Oraz</p> <p>art. 11 ust. 7 w następującym zakresie: W przypadkach, w których czasochłonność Robót Zamiennych będzie większa niż Robót, z których zrezygnowano, Strony wydłużają odpowiednio terminy określone w SHR-F o czas niezbędny do ich wykonania, z tym jednak zastrzeżeniem, że termin wykonania Przedmiotu Umowy określony w art. 3 Umowy, może zostać wydłużony jedynie, gdy Roboty te leżeć będą na Ścieżce Krytycznej dla dotrzymania terminu wykonania Przedmiotu Umowy oraz czasochłonność ta będzie z obiektywnych przyczyn większa niż 15 dni dla danego Obiektu i spowoduje konieczność zapłaceniu Wynagrodzenia Zamiennego w kwocie wyższej niż 300 000,00 PLN netto (słownie: trzysta tysięcy złotych netto) dla danego Obiektu. Aneksu do umowy nie wymaga wykonanie Robót Zamiennych, które mają charakter nieistotny oraz powodują marginalne skutki (nie będą zmieniały wynagrodzenia ani terminów określonych w SHR-F), dla których wprowadzenia wystarczający jest wpis do Dziennika Budowy.</p> <p>Wskazujemy, iż w przypadku pozyskania kontraktu część robót budowlanych realizowana będzie w oparciu o potencjał podwykonawców, którzy mogą posiadać inne zobowiązania umowne, niezależne od umów zawartych z Wykonawcą, jednocześnie wprowadzenie zmian przez Zamawiającego może prowadzić do konieczności zamówienia dodatkowych lub odmiennych materiałów budowlanych, których dostępność z uwagi na zachwiane łańcuchy dostaw może być ograniczona. Prosimy zatem o wprowadzenie takiej modyfikacji, która w przypadku zmian dokumentacji projektowej uwzględniała będzie zarówno interes Inwestora, jak i Wykonawcy i jego podwykonawców (dostawców).</p>	
5	<p>Wykonawca zwraca się z wnioskiem o modyfikację zapisów wzoru umowy w zakresie wystąpienia zmian dokumentacji projektowej, zlecenia przez Zamawiającego robót zamiennych lub dodatkowych:</p> <p>art. 3 ust 8</p> <p>Wykonawca będzie uprawniony do wnoszenia o zmiany terminu wykonania Przedmiotu Umowy, w tym terminów pośrednich w uzasadnionych przypadkach, a Zamawiający taką zmianę zaakceptuje w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wystąpienia Siły Wyższej, której działanie wstrzymało możliwość realizacji robót na więcej niż 7 kolejnych dni; 2) działań lub zaniechań zawinionych przez Zamawiającego powodujących opóźnienia w realizacji Robót; w tym w szczególności nie przekazaniem przez Zamawiającego w terminie frontów Robót, w tym zawieszenia Robót na łączny czas dłuższy niż 10 dni; 3) wprowadzenia do Dokumentacji Projektowej przez Zamawiającego zmian uniemożliwiających terminową realizację Robót; 	Wyrażamy zgodę na zmiany

	<p>4) konieczności przerwania Robót na skutek wydania stosownej decyzji przez organy państwowe do tego upoważnione z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;</p> <p>5) zlecenia przez Zamawiającego Robót Zamiennych lub Dodatkowych, które uniemożliwią wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie;</p> <p>6) wadliwym lub nieterminowym wykonaniem robót przez podmioty trzecie, działające na zlecenie Zamawiającego, w przypadku gdy stwierdzone nieprawidłowości spowodowały opóźnienie prac Wykonawcy;</p> <p>7) ujawnienia instalacji odmiennych niż zawarte w przekazanej przez Zamawiającego Dokumentacji Projektowej powodujących opóźnienie w realizacji Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę.</p>	
6	<p>Wykonawca zwraca się z wnioskiem o modyfikację zapisu art. 8 ust. 2 w następującym zakresie:</p> <p><i>Wykonawca ma prawo zaproponować Zamawiającemu wprowadzenie zmiany lub uzupełnień do Dokumentacji Projektowej. W takim przypadku koszty zmian Dokumentacji Projektowej zostaną w całości pokryte przez Wykonawcę, chyba że konieczność wprowadzenia zmian wynikać będzie z okoliczności nie leżących po stronie Wykonawcy. Powyższe zmiany podlegają zatwierdzeniu przez Zamawiającego, po przedstawieniu przez Wykonawcę zgody Biura Projektów.</i></p>	<p>Wyrażamy zgodę na tą zmianę</p>
7	<p>Wykonawca zwraca się z wnioskiem o obniżenie wysokości poszczególnych kar umownych, które w szczególności odnoszą się do realizacji etapów i są przy tym rażąco wygórowane. Prosimy o modyfikację w następującym zakresie:</p> <p>art. 16 ust. 2 Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej za niedotrzymanie przez Wykonawcę terminów:</p> <p>1) w wysokości 0,02% (dwóch setnych procenta) Wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w realizacji poszczególnych etapów - kamieni milowych, pokazanych w RHR. Powyższe kary zostaną anulowane przez Zamawiającego w przypadku dotrzymania przez Wykonawcę terminu określonego w art. 3 ust. 1 Umowy.</p> <p>art. 16 ust. 3 Zamawiający będzie miał prawo do naliczenia Wykonawcy kar umownych w każdym przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych wad lub usterek w okresie rękojmi lub gwarancji w następującej wysokości:</p> <p>1) dla usterek Kluczowych instalacji, Systemów i Urządzeń: 1 000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych i zero</p>	<p>Nie wyrażamy zgody na te zmiany</p>

	<p>groszy) za każdy dzień zwłoki z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, względem właściwego terminu usunięcia wad, określonego w Art. 4 ust 5 pkt 1) i 2) Karty Gwarancyjnej, której wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy,</p> <p>2) dla usterek innych: 500,00 PLN (słownie: pięćset złotych i zero groszy) za każdy dzień opóźnienia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy liczony od dnia/godziny wyznaczonego/-ej na usunięcie usterki lub wady.</p> <p>art. 16 ust. 11</p> <p>Wykonawca zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 2 000,00 PLN (słownie: dwa tysiące złotych i zero groszy) za każdy przypadek opóźnienia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w zapłacie wynagrodzenia należnego Podwykonawcom.</p>	
8	<p>Wykonawca wnosi o potwierdzenie, iż wszystkie terminy zastrzeżone niniejszą umową, a obciążające Wykonawcę, będą odpowiednio wydłużane w sytuacji kiedy z przyczyn technicznych, technologicznych lub organizacyjnych nie będzie możliwości ich dotrzymania przez Wykonawcę.</p>	<p>Ten pkt nie może być zapisany w umowie, jednak wynika on z powyższych punktów</p>
9	<p>Wykonawca wnosi o wprowadzenie do treści umowy zapisu „Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto określonego umową. Wykonawca uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość zastrzeżonej kary umownej”.</p>	<p>Nie wyrażamy zgody</p>
10	<p>Wykonawca wnosi o wprowadzenie do umowy uprawnienia dla Wykonawcy, który w terminie 30 dni od wystąpienia okoliczności wskazanych poniżej uprawniony będzie do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. gdy Inwestor odmawia, bez wskazania uzasadnionej przyczyny, odbioru robót wykonanych na podstawie umowy lub podpisania protokołu odbioru, b. w przypadku, gdy Inwestor opóźnia się z wypłatą wynagrodzenia należnego i wymagalnego powyżej 15 dni od upływu terminu płatności faktury, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu przez Wykonawcę do zapłaty i upływie dodatkowego 7 dniowego terminu na dokonanie zapłaty. 	<p>Nie wyrażamy zgody</p>