

### Pytania Oferentów i odpowiedzi z dn. 03.01.2020r.

**Pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadań inwestycyjnych pn.: „Remont i modernizacja zespołu zabudowań Hotelu „Royal” w Krakowie w zakresie elewacji i dachu budynku oraz izolacji przeciwwodnej zewnętrznych ścian fundamentowych” oraz „Przebudowa oraz modernizacja wewnętrzna pełnobranżowa (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z przebudową stacji transformatorowej i sieci elektrycznych w Hotelu „Royal” w Krakowie i dostosowaniem obiektu do standardu 5\*”.**

Załącznik nr 1 - SWIZ

1. Dla zadania A oraz B – przy miesięcznych rozliczeniach – kwota wystawianych przez IZ faktur jest bezpośrednio powiązana z przerobem GW. Rozumiemy intencje, ale niestety może zdarzyć się, iż pomimo dużego wysiłku ze strony Inwestora Zastępczego efekty realizowane przez GW będą nieadekwatne do planów realizacji, a kary przez płacone GW, a termin przedłużany. Czy w takim przypadku IZ będzie miał możliwość fakturowania na bieżąco?  
**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający nie przewiduje zmiany sposobu naliczania wynagrodzenia.
2. W jaki sposób Inwestor planuje realizować płatności wobec GW? Czy płatności będą realizowane za zaawansowanie robót, czy też po wykonaniu danego etapu prac, np.: na kondygnacji?  
**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający przewiduje rozliczanie GW na podstawie zaawansowania robót.
3. Punkt VIII ppkt. 2  
Czy można złożyć ofertę osobiście w biurze podawczym pod wskazanym adresem?  
**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający dopuszcza złożenie oferty w sekretariacie siedziby firmy przy ul. Żwirki i Wigury 1 w Warszawie, jeśli zostaną zachowane wymogi co do oznakowania oferty i zostanie ona złożona w zamkniętej kopercie w sposób uniemożliwiający jej bezśladowe otwarcie.
4. W pkt IX ppkt. 2 i 3.  
W ppkt. 2 Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych, czy częściowych. Natomiast w punkcie 3 Zamawiający dopuszcza składanie ofert wariantowych – jako opcja do oferty głównej – inne zapisy w zapytaniu kategorycznie tego zabraniają (pkt 16 zał nr 3). Prosimy o jednoznaczne stanowisko w tej sprawie, gdyż w kilku pozycjach zapytania jest to różnie klasyfikowane i nie do końca wiadomo, w jakiej formule ma być złożona oferta.  
**Odpowiedź Zamawiającego:** Oferta, która zostanie zakwalifikowana do oceny powinna odnosić się do wymagań określonych w załącznikach do ogłoszenia o postępowaniu.  
  
Zamawiający dopuszcza złożenie oferty wariantowej jako dodatkowej opcji, jednak będzie ona miała charakter informacyjny, który nie wpłynie na ocenę oferty głównej.
5. W pkt XI ppkt. 3  
Zgodnie z zapisem Zamawiający dopuszcza możliwość negocjowania zapisów zawartych we wzorze umowy. Rozumiemy, iż będzie to możliwe po etapie wyboru IZ przez Zamawiającego i dogrywania szczegółów współpracy?  
**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający dopuszcza możliwość negocjowania zapisów we wzorze umowy, jednak odbędzie się to po wyborze Inwestora Zastępczego. Oferty składane w

---

postępowaniu powinny uwzględniać zapisy umowne w takim kształcie, w jakim zostały zamieszczone we wzorze umowy.

6. W pkt XI ppkt. 6 i 7

Na jaki konkretnie okres przewidywane jest zatrzymanie 2,5% wartości wynagrodzenia z tytułu gwarancji i rękojmi i czy możliwe jest zabezpieczenie w formie polisy ubezpieczeniowej? Czy okres rękojmi będzie liczony od okresu gwarancji GW?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający przewiduje dwa przeglądy gwarancyjne: po roku i po 5 latach od uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Po dokonaniu każdego z nich uwolnione zostanie 50% zabezpieczenia gwarancyjnego. Dopuszcza się wniesienie zabezpieczenia w formie pieniężnej, gwarancji bankowej, bądź ubezpieczeniowej.

7. Punkt XII ppkt. 4

Czy możliwe jest zorganizowanie wizji lokalnej w dniu 13 grudnia około godz. 12.30-13.00?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Pytanie z uwagi na problemy techniczne, nieaktualne. Zapraszamy do kontaktu telefonicznego jeśli zachodzi potrzeba zorganizowania wizji lokalnej.

Załącznik nr 2

1. Punkt A ppkt. 11

Prosimy o doprecyzowanie zapisów dotyczących oczekiwanego zakresu obsługi prawnej inwestycji. Zapis w tym punkcie jest bardzo ogólny i nie wynika co dokładnie ma być świadczone przez Inwestora Zastępczego. Czy będzie konieczne zaangażowanie prawnika do prowadzenia spraw i ewentualnie w jakim zakresie?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający przewiduje, że w razie konieczności Inwestor Zastępczy będzie dostarczał merytoryczny wkład do pism, umów i porozumień sporządzanych przez Biuro Prawne Zamawiającego.

2. Punkt B ppkt. 14

Prosimy o doprecyzowanie zapisów dotyczących oczekiwanego zakresu obsługi prawnej inwestycji. Zapis w tym punkcie jest bardzo ogólny i nie wynika co dokładnie ma być świadczone przez Inwestora Zastępczego. Czy będzie konieczne zaangażowanie prawnika do prowadzenia spraw i ewentualnie w jakim zakresie?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Jak wyżej.

3. W kilku miejscach widnieje zapis: „Zamawiający zastrzega możliwość zakończenia współpracy z Generalnym Wykonawcą (lub Projektantem) oraz Inwestorem Zastępczym w każdym momencie poszczególnych etapów”. Czy w takim wypadku przewidziane jest wypłacenie wynagrodzenia dla Inwestora Zastępczego? Jak przewidziany jest sposób rozliczenia kontraktu w takim przypadku?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Wynagrodzenie wypłacane Inwestorowi Zastępczemu będzie wypłacane proporcjonalnie do wykonanych obowiązków przy realizacji umów z Projektantem bądź Generalnym Wykonawcą do momentu rozwiązania umowy.

4. W punkcie „Informacje dodatkowe”:

Pkt I ppkt. 1.

„Inwestor Zastępczy (IZ)...., będzie zobowiązany do stworzenia swojego biura terenowego w Krakowie....”. Takie biuro powinno się znaleźć na terenie INWESTYCJI. W przypadku konieczności ustawienia kontenerów, czy IZ ma wycenić dostawę, montaż i najem kontenerów (sala konferencyjna + własne Biuro + biuro dla Inwestora)? Zazwyczaj jest to w gestii GW. Czy wyposażenie baraku własnego i sali konferencyjnej jest po stronie IZ?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Przy zadaniu A – Zamawiający zapewni pomieszczenie wraz ze stołami i krzesłami na terenie Hotelu. Przy zadaniu B – Pomieszczenia dla Inwestora zastępczego zapewni Generalny Wykonawca.

Pkt I ppk.t 5

Czy w przypadku wystąpienia okresu urlopowego i braku konieczności obecności w tym czasie inspektora nadzoru konieczne jest zastępowanie takiej osoby?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Tak.

Załącznik nr 3

1. Punkt A ppkt 1 .

Czy INSPEKTORZY NADZORU muszą posiadać uprawnienia do projektowania? Czy jest to warunek konieczny? W naszej opinii nie ma takiej konieczności prowadząc nadzór inwestorski.

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający dopuszcza Inspektorów Nadzoru nieposiadających uprawnień do projektowania. Dokonano stosownej zmiany załączników.

2. Punk A ppkt. 9

Znajduje się tu zapis mówiący o zakazie zlecania podwykonawcom prac objętych zamówieniem. Czy to oznacza, że wszystkie osoby zaangażowane w projekt mają być zatrudnieni na umowę o pracę? Czy Inwestor dopuszcza zatrudnienie osób na umowy kontraktowe (cywilno-prawne)? W aktualnej sytuacji rynkowej trudne będzie znalezienie kompletu osób, które będą zainteresowane podpisaniem umowy o pracę na każde z oczekiwanych stanowisk. ,

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający nie będzie narzucał Inwestorowi Zastępczemu sposobu zatrudnienia osób biorących udział przy realizacji zadań inwestycyjnych. Osoby biorące udział przy realizacji powinny być prawnie usankcjonowanymi przedstawicielami podmiotu, z którym zostanie umowa o pełnieniu funkcji Inwestora Zastępczego.

3. Punkt A ppkt. 10

W jakim terminie należy wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Najpóźniej w dniu podpisania umowy. W przypadku wykonaniu przelewu bankowego wymagane będzie przesłanie potwierdzenia przelewu najpóźniej w dniu podpisania umowy.

4. Punkt A ppkt. 16

Ponownie zapis o odrzuceniu ofert wariantowych. Do wyjaśnienia przez Zamawiającego.

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zapis został wyjaśniony przy poprzednim pytaniu.

5. Punkt D ppk.t 3

Czy poza złożoną ofertą w formie papierowej należy dodatkowo złożyć ją na platformie zakupowej? Jeśli tak to prosimy o określenie miejsca docelowego dla złożenia oferty w formie elektronicznej.

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający wymaga wyłącznie formy papierowej.

Dodatkowe pytania:

1. Czy możliwe jest uzyskanie załączników/formularzy w wersji edytowalnej w celu pełnego uzupełnienia ich i wydrukowania?

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający nie udostępnia załączników w formie edytowalnej.

  
Dyrektor  
Biura Inwestycji

