

Warszawa, 1 lutego 2021 rok

Dotyczy postępowania nr 51/PN/2020 na wybór Wykonawców ramowych prac remontowo-budowlanych w branżach ogólnobudowlanej, dekarckiej, elektrycznej i inżynierii środowiska wykonywanych na terenie nieruchomości znajdujących się w zasobach wybranych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A.

W związku z ogłoszeniem ww. postępowania Zamawiający otrzymał pytania od podmiotów potencjalnie zainteresowanych udziałem w postępowaniu. Ich treść wraz z odpowiedziami zamieszczona została poniżej:

PYTANIA:

1. W części VIII pkt 1. „Posiadanie niezbędnej wiedzy i niezbędnego doświadczenia.” Zamawiający wymaga dla części III realizacji prac z wyszczególnieniem prac w budynkach objętych ochroną konserwatorską. Proszę o potwierdzenie, iż warunek ten nie jest obligatoryjny i Zamawiający uzna referencję z obiektu nieobjętego ochroną konserwatorską.
2. Proszę o doprecyzowanie czy Zamawiający wymaga minimum jednej referencji o wartości nie mniejszej niż 2 000 000,00 zł netto, czy kilku referencji o łącznej wartości 2 000 000,00 zł netto?
3. W pkt 3 „Posiadanie niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego.” dla części III prac elektrycznych Zamawiający wymaga kierownika robót i projektanta z uprawnieniami budowlanymi. Czy Zamawiający uzna, aby obydwie funkcje pełniła jedna osoba posiadająca zarówno uprawnienia budowlane do kierowania robotami jak i projektowania bez ograniczeń?
4. Załącznik nr 10 – Projekt Umowy. § 16 ust. 5 lit. a,b,c – wnosimy o wykreślenie tego zapisu. Rozumiemy stanowisko Zamawiającego, iż od Wykonawcy wymaga pełnego zaangażowania i lojalności, jednocześnie nie może to odbywać się kosztem Wykonawcy, który będzie zmuszony do znacznego ograniczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Zamawiający oczekuje bowiem, iż Wykonawca zrezygnuje ze współpracy „z podmiotami innymi niż Zamawiający”. Katalog podmiotów, których mają dotyczyć zakazy i nakazy opisane w § 16 jest katalogiem otwartym (Zamawiający posługuje się określeniem „w szczególności”). Pozostawienie takich ograniczeń w projekcie Umowy wnosi istotne ryzyko dla Wykonawcy, co niewątpliwie wpłynie na kalkulację kosztową oferty i przyczyni się do wzrostu zaoferowanej ceny za realizację przedmiotu zamówienia.

W sytuacji, gdyby Zamawiający nie wyraził zgody na wykreślenie z projektu Umowy § 16 ust. 5 lit. a,b,c wnosimy, o wyjaśnienie i wskazanie pełnej listy podmiotów, które są klientami Zamawiającego, jego wykonawcami czy najemcami. Brak informacji o podmiotach, w stosunku

do których Wykonawca musiałby zastosować się do żądań Zamawiającego uniemożliwia rzetelną wycenę ofert z tego powodu, iż Wykonawca nie ma możliwości zmierzyć i zarządzić ryzykiem, jakie wiąże się z realizacją przedmiotu zamówienia.

5. Proponujemy, aby Państwo wysłali do wszystkich oferentów jakiś wybrany temat, który jest już zaprojektowany na podstawie, którego określacie ceny jednostkowe i porównacie oferty.

ODPOWIEDZI:

Ad. 1

Zamawiający wyjaśnia, iż doświadczenie przy budynkach objętych ochroną konserwatorską stanowić będzie dodatkowy atut Wykonawcy, doświadczenie takie nie będzie traktowane jako warunek obligatoryjny.

Ad. 2

Zamawiający informuje, iż zgodnie z zapisami zawartymi w zapytaniu ofertowym, dopuszcza referencje o łącznej wartości w okresie ostatnich pięciu lat dla danej części (dla branży elektrycznej 2 000 000,00 zł).

Ad. 3

Zamawiający wyjaśnia, iż dopuszcza, aby funkcje kierownika robót oraz projektanta pełniła jedna osoba, posiadająca niezbędne uprawnienia.

Ad. 4

Zamawiający informuje, iż przytoczone postanowienia § 16 ust. 5 lit. a,b,c mają na celu uniknięcie sytuacji w której Wykonawca będąc związany umową z Zamawiającym nie wykonuje swoich obowiązków z uwagi na zaangażowanie w ramach projektu (nieruchomości) należącej do Zamawiającego jednak na rzecz innego podmiotu. Intencją Zamawiającego nie jest pozbawianie wykonawców ramowych w ogóle możliwości współpracy z innymi podmiotami a wyłącznie wyeliminowanie patologicznych sytuacji w których inni kontrahenci Zamawiającego „podkupują” wykonawców ramowych. Nie wykluczamy więc dalej idących doprecyzowań tych postanowień na dalszym etapie postępowania odzwierciedlających ww. intencję.

Ad. 5

Zamawiający informuje, iż nie dopuszcza zmiany w sposobie określania cen jednostkowych proponowanych przez oferentów. Jednocześnie Zamawiający wskazuje możliwość określenia przez oferenta cen jednostkowych na podstawie dowolnie wybranej realizacji własnej. Sposób udzielania przyszłych zamówień jest opisany szczegółowo w § 2 Załącznika nr 10 – Projekt Umowy.