

Warszawa, 28 stycznia 2019 roku

Zestaw odpowiedzi nr 6

Pytania i odpowiedzi są numerowane w sposób ciągły w kolejności w jakiej są przesyłane do Zamawiającego.

Dotyczy postępowania nr 1/PN/2019 w sprawie wyboru Wykonawcy świadczącego usługi Nadzoru Inwestorskiego nad realizacją Zespołu budynków biurowo - usługowych „Marina Office” z garażem podziemnym, infrastruktura, zjazdami, placem miejskim, kolektorem elementami zagospodarowania terenu, z możliwością etapowania inwestycji przy ul. Hryniewickiego w Gdyni.

W związku z ogłoszeniem ww. postępowania Zamawiający otrzymał następujące pytania od podmiotu potencjalnie zainteresowanego udziałem w postępowaniu:

Pyt. nr 39

Z treści Umowy nie wynikają terminy zakończenia Etapu I, Etapu II, Etapu III inwestycji. Prosimy o wskazanie liczby miesięcy, jaką należy przyjąć do sporządzenia oferty na świadczenie usługi Nadzoru Inwestorskiego. **Z treści zapytania ofertowego rozdział V wynika, że okres świadczenia usługi może trwać od około 40 miesięcy do około 60 miesięcy.** Umowa nie określa sytuacji, w której wynagrodzenie NI ulegnie zmianie, gdy okres realizacji robót wydłuży się z przyczyn niezależnych od NI. Biorąc pod uwagę, że ilość okoliczności mających wpływ na zmianę terminu realizacji robót lub prac przygotowawczych nie związanych z działaniem NI jest znacząca, prosimy o umieszczenie mechanizmu umożliwiającego skalkulowanie rozsądnego stopnia ryzyka w ofercie. Analogiczne mechanizmy stosują już nawet publiczni zamawiający, ponieważ pozwala to na uzyskanie porównywalności cen ofertowych. Brak jasno określonego stopnia ryzyka terminowego dla usług NI (w zamówieniach publicznych traktowane jest jako niedookreślenie zakresu zamówienia i może podlegać oprotestowaniu w KIO), gdzie głównym czynnikiem kosztu usługi jest okres zatrudnienia personelu powoduje, że w postępowaniu Zamawiający będzie miał do wyboru oferty atrakcyjne cenowo, zakładające najbardziej optymistyczny termin realizacji robót według harmonogramu oraz te uwzględniające możliwość wystąpienia wydłużenia np. z powodu nierzadko występujących błędów lub pominięć w projekcie.

Odp. nr 39

Zamawiający informuje, iż zgodnie z zapytaniem ofertowym: Etap I Nadzoru (wsparcie przy wyborze generalnego wykonawcy) został określony na okres 12 miesięcy. W przypadku Etapu II Nadzoru Zamawiający poprosił o przygotowanie oferty wariantowej:

- 1) **Wariant A:** Wykonanie budynku B i C, a następnie budynku A. Plac miejski tzw. Etap III realizacji musi być zakończony nie później niż w terminie zakończenia Etapu II budynku A. Czas nadzory 27 + 16 miesięcy. = 43 miesiące.
 - ✓ dla Etapu I w ciągu 108 tygodni (24 + 3 = 27 miesięcy) od dnia przekazania Terenu Budowy Wykonawcy (wprowadzenia Wykonawcy na budowę), wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie w części minimum zakresu S&C,
 - ✓ dla Etapu II w ciągu 64 tygodni (16 miesięcy) od dnia zlecenia Etapu II Wykonawcy wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie w części minimum zakresu S&C. Inwestor zakłada rozpoczęcie Etapu II nie później niż po zakończeniu Etapu I.

- ✓ dla Etapu III w ciągu 26 tygodnia (6 miesięcy) od dnia zlecenia Etapu III przy założeniu, że termin zakończenia nie będzie późniejszy niż termin zakończenia Etapu II (wprowadzenia Wykonawcy na budowę) wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie.
- ✓ Aranżacje Najemców w ciągu 26 tygodni od dnia otrzymania zlecenia wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie w części dla zleczonej Aranżacji Najemców (w trakcie wykonywania S&C lub po wykonaniu S&C).

2) **Wariant B** : Wykonanie równoległe budynku A, B i C oraz Palcu Miejskiego. Czas nadzoru 27 miesięcy.

Zamawiający zwraca uwagę na zapis umowy : Strony zgodnie ustalają, iż w zakresie Wynagrodzenia za Etap I Nadzoru oraz Wynagrodzenia za Etap II Nadzoru dopuszczają okres opóźnień względem harmonogramu określonego w Załączniku nr 4 do niniejszej Umowy wynoszący cztery miesiące dla każdego z Etapów Nadzoru, a okres ten objęty jest dotychczas ustalonym wynagrodzeniem, które nie ulegnie zwiększeniu. W przypadku opóźnień przekraczających okres cztery miesiące w stosunku do harmonogramu określonego w Załączniku nr 4 do niniejszej Umowy, Strony postanawiają, iż w ramach zgodnej współpracy dokonają zmiany Załącznika nr 4 stanowiącego harmonogram płatności, w szczególności dokonają zmiany terminów zapłaty kolejnych rat o czas opóźnienia powyżej wskazanych trzech miesięcy oraz ustalą ewentualne dodatkowe wynagrodzenie z tym związane.

Pyt. nr 40

W związku z punktem 1 mówiącym o braku możliwości rzetelnego sporządzenia oferty ryczałtowej prosimy o możliwość sporządzenia oferty w formie stawki miesięcznej za świadczenie usługi Nadzoru Inwestorskiego w danym etapie inwestycji: Etap I Nadzoru, Etap II Nadzoru Etap I Inwestycji, Etap II Nadzoru Etap I i II Inwestycji (jednocześnie), Etap II Nadzoru Etap II Inwestycji, Etap II Nadzoru Etap II i III Inwestycji (jednocześnie), Etap II Nadzoru Etap III Inwestycji. Pozwoli to na zebranie przez Zamawiającego wiarygodnych, porównywalnych i rynkowych ofert od każdego z Oferentów.

Odp. nr 40

Zamawiający informuje, iż ofertę należy złożyć w dwóch wariantach tak jak wskazano w odpowiedzi na pyt nr 39.

Pyt. nr 41

Uwagi i pytania do umowy

Odp. nr 41

Zamawiający informuje, iż zgodnie z regulaminem Przetargu wszystkie uwagi i pytania do treści zapisów umowy należy złożyć wraz z ofertą cenową. Z oferentami, którzy przejdą etap prekwalfikacji odbędą się spotkania negocjacyjne na których zostaną omówione wszystkie uwagi do umowy.

Pyt. nr 42

Prosimy o sprecyzowanie, czy usługa Nadzoru Inwestorskiego ma uwzględniać nadzór nad Aranżacjami Najemców oraz prac Bezpośrednich Wykonawców po zakończeniu umowy z Generalnym Wykonawcą? Jeśli tak, prosimy o określenie czasu trwania prac związanych z realizacją Aranżacji Najemców po zakończeniu umowy z Generalnym Wykonawcą. Zgodnie z treścią umowy art. 2 ust. 3 „Nadzór Inwestorski będzie świadczył Usługi od dnia zawarcia Umowy do Daty Zakończenia Nadzorów, tj. 7 Dni od dnia podpisania przez Inwestora Protokołu

Odbioru Końcowego w rozumieniu Umowy GW, o ile z niniejszej Umowy lub Załącznika nr 3 nie wynikają wyraźnie inne terminy wykonania Usług, co w szczególności dotyczy Usług, które mają być wykonane w Okresie Gwarancji, w tym rocznych przeglądów Inwestycji. – zapis nie jest precyzyjny co do czasu trwania świadczenia usług Nadzoru Inwestorskiego. Załącznik nr 3 do Umowy nie definiuje zakresu prac Aranżacji Najemców, załącznik 3 do Umowy, ust. 3.1 „Nadzór Inwestorski będzie zobowiązany do pełnienia funkcji inspektorów nadzoru budowlanego dla całej Inwestycji, w tym również Aranżacji Najemców, oraz prac Bezpośrednich Wykonawców”.

Odp. nr 42

Zamawiający informuje, że oferta ma uwzględnić nadzór nad Aranżacjami Najemców oraz Bezpośrednimi Wykonawcami do czasu zakończenia realizacji budynku A, w przypadku etapowania Inwestycji. Nadzór nad Aranżacjami po zakończeniu robót na budynku B,C i A będzie podlegał późniejszym negocjacom.

Pyt. nr 43

Prosimy o potwierdzenie, że przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy będzie się odbywał na podstawie sporządzonej przez Projektanta na zlecenie Zamawiającego dokumentacji przetargowej.

Odp. nr 43

Zamawiający informuje, że przetarg odbywa się na podstawie koncepcji wielobranżowej, projektu budowlanego i projektów wykonawczych.

Pyt. nr 44

Prosimy o potwierdzenie, że realizacja robót przez Generalnego Wykonawcę będzie się odbywała na podstawie sporządzonego przez Projektanta na zlecenie Zamawiającego projektu wykonawczego.

Odp. nr 44

Zamawiający potwierdza, że realizacja robót przez Generalnego Wykonawcę będzie się odbywała na podstawie sporządzonego przez Projektanta na zlecenie Zamawiającego projektu wykonawczego.

Pyt. nr 45

Prosimy o potwierdzenie, że żadne prace projektowe w zakresie dokumentacji wykonawczej (wyluczając dokumentację warsztatową), również te związane z certyfikacją BREEAM, nie będą sporządzane przez Generalnego Wykonawcę.

Odp. nr 45

Zamawiający potwierdza, że za sporządzenie projektu odpowiada Zamawiający. Cały proces projektowy jest nadzorowany przez Asesora Breeam. W zakresie GW jest przekazanie dowodów na spełnianie wymagań poszczególnych kredytów certyfikacji na etapie wykonawczym zgodnie z listą wymaganej dokumentacji dowodowej zawartej w szczegółowych wytycznych dla Wykonawcy, zawartych w materiałach określonych w Załączniku nr 1 do Zapytania ofertowego na Generalnego Wykonawcę oraz ponowne przygotowanie dokumentacji dowodowej w przypadku znaczących zmian projektowych mających wpływ na możliwość uzyskania zakładanych kredytów BREEAM. Zamawiający dopuszcza zmiany w liście kredytów, o które projekt będzie ubiegał się podczas składania wniosku o certyfikat Final pod warunkiem, że wynik certyfikacji nie będzie gorszy od wyniku uzyskanego na etapie Interim. W zakresie Generalnego Wykonawcy jest przeprowadzenie próby szczelności budynków A, B i C (oddzielnie) pod względem przepuszczalności powietrznej.

A blue ink handwritten signature or mark is located in the bottom left corner of the page.

