



1400-OAG.263.86.2025

Warszawa, dnia 04 czerwca 2025r.

Do wszystkich Wykonawców

Dotyczy: ogłoszenia o zamówieniu na *pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa docelowej siedziby Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Przasnyszu”*

(dostawa/usługa/robota budowlana)

Pytania i odpowiedzi

Szanowni Państwo,

Informujemy, iż zamawiający przedstawia poniżej treść pytań i udzielonych odpowiedzi do treści ogłoszenia o zamówieniu, w postępowaniu na wyżej opisany zakres przedmiotowy.

Pytanie 1:

W nawiązaniu do udzielonych odpowiedzi Zamawiającego z dnia 30.05.2025 r. w tym braku jednoznacznego określenia terminu i zakresu wykonania usługi Inwestora Zastępczego uprzejmie proszę o odpowiedź na poniższe pytanie;

Zgodnie z przepisami pzp Zamawiający ma obowiązek określenia terminu realizacji zamówienia publicznego, co do zasady wyrażonego w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach

Termin wykonania zamówienia to czas, w jakim wykonawca zobowiązuje się zrealizować świadczenie określone w umowie w sprawie zamówienia publicznego i jako taki, to właśnie termin świadczenia usługi, stanowi istotny element kalkulacji ceny oferty.

Z tego też powodu termin świadczenia usług stanowiących przedmiot zamówienia nie może być podany w przybliżeniu lub niejednoznacznie. Nieuwzględnienie wszystkich okoliczności mogących mieć wpływ na sporządzenie przez wykonawcę oferty, a którymi dysponuje lub powinien dysponować zamawiający, w postępowaniu może doprowadzić do nieporównywalności ofert.

Niewątpliwie termin świadczenia usługi jest jedną z najistotniejszych okoliczności mających wpływ na sposób sporządzenia oferty. Na zamawiającym ciąży obowiązek opisanie przedmiotu zamówienia w sposób wyczerpujący, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty (wyrok KIO z 20.01.2009 r., sygn. akt KIO/UZP 3/09). Obowiązkiem zamawiającego jest dokonanie opisu w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, a więc taki, który zapewnia, że wykonawcy będą w stanie, samodzielnie i bez jakichkolwiek dodatkowych interpretacji, określić, co jest przedmiotem zamówienia i że wszystkie elementy istotne dla wykonania zamówienia będą w nim uwzględnione (wyrok KIO z 29.03.2012 r., sygn. akt KIO 526/12). Opis przedmiotu zamówienia ma bowiem wpływ nie tylko na przebieg całego postępowania, ale także na sposób realizacji przyszłej umowy. Opis powinien być więc sporządzony "w sposób, który nie pozostawia wykonawcom pola

do domysłów i interpretacji, a co za tym idzie, umożliwi prawidłowe sporządzenie oferty." (por. wyrok KIO z 2.04.2012 r., sygn. akt KIO 550/12).

W związku z powyższym prosimy Zamawiającego o jednoznaczne określenie terminu świadczenia usług w celu umożliwienia wykonawcom złożenia porównywalnych ofert zachowując tym samym zasadę konkurencyjności.

Odpowiedź na pytanie 1:

Zamawiający udzielając odpowiedzi na poprzednie pytania pismem z dnia 30.05.2025 roku dość jednoznacznie określił termin świadczenia usługi wskazując przy tym poszczególne etapy jakie będą miały wpływ na jej przebieg i zakończenie. Jednoznaczne określenie terminu świadczenia usługi (wskazanie konkretnego dnia jej zakończenia) nie jest możliwym, ponieważ po wyborze inwestora zastępczego zweryfikuje on dokumentację projektową, a następnie zostanie przygotowane i przeprowadzone postępowanie przetargowe na wybór wykonawcy robót budowlanych. Prace budowlane będą trwały około 12 miesięcy. Do tego okresu należy doliczyć okres gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych (od 36 do 60 miesięcy).

Pytanie 2:

Ponieważ z zapisów umowy & 2 (obowiązki wykonawcy) wynika, że Zamawiający oczekuje:

a) weryfikacji i oceny dokumentacji projektowej w tym w przypadku uwag przygotowania wniosków do Biura Projektowego i prowadzenie korespondencji w celu wyegzekwowania istotnych elementów w przedmiotowej dokumentacji,

b) działania na etapie przygotowania procedury przetargowej i wyłonienia przyszłego wykonawcy – zapis w §2 ust 1 pkt 2), w tym uczestniczenia w przez cały okres tej procedury aż do wyłonienia Wykonawcy również w przypadku ewentualnych odwołań Oferentów,

a jednocześnie w umowie § 3 Warunki Płatności – ust. 1 Zamawiający nie przewidział płatności za te etapy prac, wnioskujemy o zmianę zapisów w § 3 Warunki Płatności – ust. 1.

Z wieloletnich doświadczeń na prowadzonych projektach jako profesjonalny Inwestor Zastępczy mamy doświadczenie, że etap w szczególności ogłoszenia przetargu na Wykonawcę w tym przygotowania dokumentów typu SWZ i OPZ oraz umowy trwa od 3 do nawet 6 m-cy. Z zapisów umowy wynika, że pierwsza płatność może nastąpić dopiero po wykonaniu części prac budowlanych a więc Inwestor Zastępczy przez ten okres będzie pozbawiony jakiegokolwiek wynagrodzenia.

Wnioskujemy o zmianę zapisu umownego dotyczącego płatności i określenie za ten etap płatności w wysokości 20% kwoty umowne, 70% za etapy realizacyjnej i 10% zgodnie z ust. 1 pkt 2).

Odpowiedź na pytanie 2:

Zamawiający podtrzymuje zapisy zawarte we wzorze umowy w zakresie warunków płatności.

Pytanie 3:

Wnioskujemy o zmianę zapisów umowy, gdyż w przedmiotowym dokumencie znajdują się dwa paragrafy o numerze § 2 wykluczające się w tym:

a) § 2 – Obowiązki Wykonawcy

b) § 2 – Wynagrodzenie.

Odpowiedź na pytanie 3:

Zamawiający zmienia zapisy wzoru umowy w wyżej wymienionym zakresie - wzór umowy w załączeniu.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że w związku z wniesionymi pytaniami, przedłuża termin składania ofert **do dnia 09 czerwca 2025r. do godziny 12:00.**

DYREKTOR
OR KRUS w Warszawie


mgr Anna Choma