

Małkinia Górna, 08.03.2021 r.

Oznaczenie sprawy: INT 271.04.2018.

dotyczy: postępowania pn. „Budowa mieszkań komunalnych w Gminie Małkinia Górna ” realizowanego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego

Na podstawie art. 38 ust 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (dalej „uPzp”), **Zamawiający przekazuje treść pytań jednego z Wykonawców z dnia 2 marca 2021 r. wraz z odpowiedzią.** Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że na podstawie art. 38 ust 4 uPzp, dokona zmian w SIWZ lub w załącznikach w zakresie wskazanym w odpowiedzi na pytanie.

Pytanie 1.

Stawka VAT dla usługi budowlanej

Zgodnie z pkt 12.8.2.SIWZ, w ofercie należy przyjąć dla usługi budowlanej VAT w wysokości 23%.

W ocenie Partnera Prywatnego objęty Przedsięwzięciem niepodpiwniczony mieszkalny budynek komunalny stanowi budynek mieszkalny stałego zamieszkania sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) w dziale 11, a jak wynika z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 106 ze zm.) (dalej: „Ustawa o VAT”), tak sklasyfikowane budynki mieszkalne stałego zamieszkania uważa się za obiekty budownictwa mieszkaniowego.

W doktrynie podkreśla się, że w przypadku budynków mieszkalnych wielomieszkaniowych oraz budynków zbiorowego zamieszkania część „mieszkaniowa” budynku mieszkalnego obejmuje pomieszczenia mieszkalne (kuchnie, pokoje wypoczynkowe, sypialnie), pomieszczenia pomocnicze, piwnice oraz pomieszczenia ogólnego użytkowania (np. wózkarnie, suszarnie). Te części budynku zaliczać się będą do obiektów budownictwa mieszkaniowego (A. Bartosiewicz [w:] VAT. Komentarz, wyd. XIV, Warszawa 2020, art. 41).

W myśl art. 41 ust 12a Ustawy o VAT, obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części należą do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, przy czym jak wskazane zostało w art. 41 ust 12b Ustawy o VAT, do takiej kategorii budownictwa nie można zaliczyć lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150m². Należy jednak podkreślić, że w skład objętego Przedsięwzięciem budynku komunalnego wchodzić będzie 40 samodzielnych lokali o powierzchni 25-45m².

W stosunku do budowy obiektów budowlanych zaklasyfikowanych jako budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym stosowana jest 8% -towa stawka podatku, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (np. wyrok NSA z 1 lutego 2019 r., sygn. akt I FSK 93/17; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 22 maja 2018 r., sygn. akt ISA/Gd 348/18; Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 24 października 2018 r., sygn. akt I SA/Bk 569/18).

Podany w SIWZ VAT w wysokości 23% naliczany jest do mieszkań o powierzchni większej niż 150 m² oraz lokali usługowych, które nie wystąpią w ramach Przedsięwzięcia.

W konsekwencji, Partner Prywatny zwraca się z wnioskiem o zmianę pkt 12.8.2. SIWZ poprzez wskazanie, że w ofercie należy przyjąć VAT w wysokości 8% (wobec usługi budowlanej).

Odpowiedź na pytanie 1:

Zamawiający wyraża zgodę na ww. modyfikację. Jednocześnie informuje, że pkt 12.8.2. SIWZ otrzymuje brzmienie:

„12.8.2. usługa budowlana – 8% VAT”

Kolejno, Zamawiający informuje, że w Załączniku nr 1 do SIWZ, Tabela1 KALKULACJA WYNAGRODZENIA PARTNERA PRYWATNEGO otrzymuje brzmienie:

SZCZEGÓŁOWA KALKULACJA WYNAGRODZENIA PARTNERA PRYWATNEGO									
LP	WYNAGRODZENIE ZA ETAP ROBÓT							WYNAGRODZENIE ZA ETAP UTRZYMANIA	SUMA WYNAGRODZENIA (KOLUMNA 8 + 9)
	KOSZTY INWESTYCYJNE				SUMA BRUTTO (KOLUMNY 2-5)	KOSZTY FINANSOWANIA BRUTTO (zw. z VAT)	SUMA WYNAGRODZENIA (KOLUMNA 6+7)	KOSZTY UTRZYMANIA BRUTTO	
	USŁUGA PROJEKTOWANIA	KWOTA VAT OD KWOTY W KOLUMNIE 2 - W STAWCE 23%,	USŁUGA BUDOWLANA	KWOTA VAT OD KWOTY W KOLUMNIE 3 - W STAWCE 8%					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SUMA									

Pytanie 2.

PFU - kuchnie

Zgodnie z Załącznikiem nr 3 do SIWZ pn. program funkcjonalno – użytkowy („PFU”), każde mieszkanie ma mieć wyposażoną kuchnię w zlew z blachy satynowej na szafce wraz z kranem stojącym oraz w kuchnię indukcyjną/elektryczną czteropolową. Zlewozmywak i kuchnia indukcyjna/elektryczną mają być obsadzone w blacie postformingu gr. min. 3 cm.

Partner Prywatny wnosi o zmianę w/w części PFU, tak aby w mieszkaniach (12 kawalerek o powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 25 m², 20 mieszkań z dwoma pokojami i kuchnią o powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 35 m² oraz 8 mieszkań z trzema pokojami i kuchnią o powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 45 m²) możliwe było zastosowanie „aneksów kuchennych” zamiast wydzielonych „kuchni”.

Odpowiedź na pytanie 2.

Zamawiający dopuszcza zastosowanie „aneksów kuchennych.

Pytanie 3.

PFU – impregnacja konstrukcji dachu

Punkt 2.3 PFU wymaga konstrukcji dachu drewnianej impregnowanej p.poż i przeciwgrzybowo. Wnosimy o usunięcie w/w wymogu, gdyż ma on bezpośredni wpływ na cenę oferty, nie przekładając się jednocześnie na jakość oferowanego produktu.

Odpowiedź na pytanie 3.

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów w pkt. 2.3. PFU.

Pytanie 4.

Ogrzewanie gazowe

Na załączonych do PFU planach wskazano, że na sąsiedniej ulicy w stosunku do planowanego budynku jest instalacja gazowa, zatem w ocenie Partnera Prywatnego rozsądne jest, aby to do niej podpiąć budynek (zamiast montowania zbiorników gazowych podziemnych – zgodnie z PFU). W konsekwencji Partner Prywatny wnosi o potwierdzenie, że planowany budynek może być podłączony do sieci gazowej istniejącej w pobliżu (takie rozwiązanie ma w oczywisty sposób wpływ na wskazaną w ofercie cenę). W przypadku potwierdzenia, Partner Prywatny wnosi o stosowną zmianę w PFU.

Odpowiedź na pytanie 4.

Planowany budynek może być podłączony do sieci gazowej. Zamawiający informuje, że sieć gazowa o śr. 90 mm znajduje się ok. 400 m od działki na której planowana jest inwestycja. Budowa sieci gazowej wymaga przejścia przez tereny zamknięte PKP. Operatorem sieci gazowej na terenie Małkini Górnej jest firma DUON Dystrybucja Sp. z o.o.

W załączeniu mapa poglądowa z przebiegiem sieci gazowej.

Pytanie 5.

Budynek śródmiejski

Czy planowany w ramach Przedsięwzięcia budynek należy traktować jako „budynek śródmiejski” t.j. czy leży on w strefie zabudowy śródmiejskiej Małkini?

Odpowiedź na pytanie 5.

Według Zamawiającego na terenie planowanej inwestycji nie występuje zgrupowana, intensywna zabudowa. Brakuje również charakterystycznych funkcji dla centrum jednostki administracyjnej takich jak handel, usługi, urzędy itd. Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy omawiany teren ma funkcje zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej, usług i przemysłu.

WOJTA
Bożena Kędziś
mgr Bożena Kędziś