

Małkinia Górna, 16.04.2021 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 16 kwietnia 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:

W nawiązaniu do odpowiedzi Zamawiającego na pytania z dnia 13 kwietnia 2021 r. wskazujemy, że wydaje się, iż Zamawiający nie ustosunkował się do pytania nr 4.

Z tego względu ponownie wnosimy o zmianę pkt 30.2.6 Umowy w następujący sposób:

30.2.6 jeśli zajdzie konieczność uzyskania Decyzji Administracyjnej lub wyroku sądowego niezbędnych do zrealizowania Przedsięwzięcia, zarówno tych, których konieczności nie przewidziano w Dniu Zawarcia Umowy, jak i tych, których konieczność uzyskania była znana w Dniu Zawarcia Umowy – o czas niezbędny na uzyskanie Decyzji Administracyjnej lub wyroku oraz usunięcie skutków wynikłych z konieczności ich uzyskania.

Wskazujemy, że na spotkaniu wykonawców, które odbyło się w dniu 11 marca 2021 r. Zamawiający potwierdził, że do Umowy zostaną wprowadzone odpowiednie klauzule dotyczące pokrycia w jej treści kwestii związanych z wniesieniem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargi na Decyzję Wójta Gminy Małkinia Górna z dnia 15 października 2020 r. w przedmiocie ustalania warunków zabudowy. Podczas spotkania Zamawiający potwierdził m.in., że dokona zmiany pkt 30.2.6 Umowy w taki sposób, aby umożliwić wydłużenie terminu na realizację Etapu Robót w związku z trudnością pozyskania przez Partnera Prywatnego Decyzji Administracyjnych w przypadkach istniejących oraz wiadomych stronom w dacie zawarcia Umowy, postępowań sądowych lub sądowno-administracyjnych, w stosunku do nieruchomości objętej projektem.

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na ww. modyfikację. Jednocześnie informuje, że w Załączniku nr 2 do SIWZ pkt 30.2.6. otrzymuje brzmienie.

30.2.6 jeśli zajdzie konieczność uzyskania Decyzji Administracyjnej lub wyroku sądowego niezbędnych do zrealizowania Przedsięwzięcia, zarówno tych, których konieczności nie przewidziano w Dniu Zawarcia Umowy, jak i tych, których konieczność uzyskania była znana w Dniu Zawarcia Umowy – o czas niezbędny na uzyskanie Decyzji Administracyjnej lub wyroku oraz usunięcie skutków wynikłych z konieczności ich uzyskania.

Pytanie 2:

Wnosimy ponownie o zmianę pkt 7.7. Umowy w następujący sposób:

7.7 W przypadku niedokonania Zamknięcia Finansowego z upływem ostatecznego terminu określonego zgodnie z pkt 7.1. lub 7.2 powyżej z winy Partnera Prywatnego, Partnerowi Prywatnemu nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia względem Podmiotu Publicznego, w tym roszczenia odszkodowawcze ani kary umowne (za wyjątkiem płatności wskazanych w pkt 36.1. Umowy).

Wskazujemy, że z uwagi na strukturę realizacji Projektu, a w szczególności równoległy bieg terminu na Zamknięcie Finansowania oraz Etapu Robót, celowym jest wprowadzenie do Umowy postanowienia umożliwiającego rozliczenie poniesionych nakładów w związku z prowadzonym Etapem Robót. Zgodnie z Umową Etap Pozyskania Finansowania trwa 6 miesięcy, a zatem ¼ całego Etapu Robót. Całkowite przeniesienie na Partnera Prywatnego kosztów nakładów poniesionych w tym okresie nie znajduje uzasadnienia. Jednocześnie, wskazujemy, że brak rozliczenia poniesionych nakładów przez Partnera Prywatnego mógłby być bezpodstawne wzbogacenie Podmiotu Publicznego.

Jednocześnie wskazujemy, że we wstępnej wersji Umowy (będącej załącznikiem do zaproszenia do składania ofert), ten fragment brzmiał w następujący sposób: *w przypadku niedokonania Zamknięcia Finansowania z upływem ostatecznego terminu określonego zgodnie z pkt 7.2. Umowy, Umowa ulega rozwiązaniu. Partnerowi Prywatnemu nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia względem Podmiotu Publicznego, w tym roszczenia odszkodowawcze, kary umowne, z wyjątkiem Wynagrodzenia za wykonane prace w kwocie wyliczonej na podstawie Kalkulacji Wynagrodzenia Partnera Prywatnego* (i jednocześnie nie wskazano przyczyn, z jakich ten fragment został usunięty).

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na ww. modyfikację SIWZ. Jednocześnie Zamawiający informuje, że zmiana treści pkt 7.7. projektu Umowy wynikała z faktu, że w przypadku rozpoczęcia jakichkolwiek prac projektowych lub budowlanych do czasu dokonania Zamknięcia Finansowego będą one wykonane na ryzyko Partnera Publicznego, gdyż w przeciwnym wypadku, Umowa przeniosłaby ryzyko budowy na Podmiot Publiczny, na co Zamawiający nie wyraża zgody. Zamawiający informuje, zgodnie z pkt 7.2. wzoru Umowy o PPP, „na pisemny wniosek Partnera Prywatnego wraz z uzasadnieniem, złożony przed upływem terminu wskazanego w pkt 7.1, Podmiot Publiczny może przedłużyć termin Zamknięcia Finansowego o okres nieprzekraczający kolejnych 60 dni. Wydłużenie terminu Zamknięcia Finansowego nie stanowi podstawy do wydłużenia terminu realizacji Etapu Robót, chyba, że Podmiot Publiczny wyrazi na to zgodę na piśmie.

W związku z powyższym Umowa przewiduje możliwość ograniczenia skutków wydłużenia terminu na dokonanie Zamknięcia Finansowego dla Partnera Prywatnego.

Pytanie 3:

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 8 odpowiedzi Zamawiającego na pytania z dnia 13 kwietnia 2021 r. Zamawiający dokonał następującej zmiany pkt 3.8.3 Umowy:

3.8.3. *współdziałanie z Partnerem Prywatnym i wsparcie w celu uzyskania Decyzji Administracyjnych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia (w tym w szczególności uzyskania Decyzji o Pozwoleniu na Budowę i Decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie), oraz uzyskania dostępu do działek o numerach ewidencyjnych 797/34 oraz 797/35, opisanych w PFU, o ile okaże się to niezbędne dla należytego wykonania Umowy, w szczególności poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.*

Wskazujemy, że zgodnie z treścią pkt 3.8.6 Umowy obowiązkiem Podmiotu Publicznego jest przekazanie Terenu Budowy oraz zapewnienia Partnerowi Prywatnemu dostępu do Nieruchomości, w terminach określonych w Harmonogramie Etapu Robót i w zakresie niezbędnym do realizacji Przedsięwzięcia, w tym na cele budowlane zgodnie z postanowieniami Prawa Budowlanego.

W naszej ocenie działki o numerach ewidencyjnych 797/34 oraz 797/35 stanowią część Terenu Budowy, zatem jako podmiot odpowiedzialny za uzyskanie do nich niezbędnego dostępu powinien być oznaczony Podmiot Publiczny.

Wnosimy zatem przywrócenie wcześniejszego brzmienia pkt 3.8.3 Umowy oraz o następujące doprecyzowanie:

1.70. Teren Budowy - przestrzeń, w której wykonywane będą Roboty Budowlane, wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy, w tym Nieruchomość, a także w zakresie niezbędnym do należytego wykonania Umowy, opisane w PFU działki o numerach ewidencyjnych 797/34 oraz 797/35.

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na ww. modyfikację. Jednocześnie informuje, że w Załączniku nr 2 do SIWZ pkt 1.70 otrzymuje brzmienie:

„1.70.Teren Budowy - przestrzeń, w której wykonywane będą Roboty Budowlane, wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy, w tym Nieruchomość, a także w zakresie niezbędnym do należytego wykonania Umowy, opisane w PFU działki o numerach ewidencyjnych 797/34 oraz 797/35.

pkt 3.8.3. otrzymuje brzmienie:

„3.8.3. współdziałanie z Partnerem Prywatnym i wsparcie w celu uzyskania Decyzji Administracyjnych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia, w szczególności poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw”.

Zamawiający informuje, że wyznaczony termin na składanie ofert na dzień 21 kwietnia 2021 r. do godz. 10:00. nie ulega zmianie.

z up. Wójta
mgr inż. Józef Bogucki
SEKRETARZ GMINY