

Łódź, dnia 27 lipca 2026 roku

Do wszystkich Wykonawców

Dot. postępowania pn. „Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla inwestycji polegającej na budowie obiektu hotelowego w Łodzi”.

Zamawiający informuje, że w przedmiotowym postępowaniu wpłynęły pytania jednego z Wykonawców. Poniżej Zamawiający przedstawia treść pytań wraz z odpowiedziami.

I. Pytania dotyczące możliwości negocjowania postanowień umowy

Pytanie

W pkt V zaproszenia Zamawiający zastrzegł sobie prawo do prowadzenia negocjacji z wykonawcami, w szczególności w zakresie warunków handlowych, technicznych, finansowych, organizacyjnych oraz innych elementów istotnych dla wykonania zamówienia.

Czy Zamawiający potwierdza, że przedmiotem negocjacji mogą być również postanowienia wzoru Umowy stanowiącego Załącznik nr 3 do zaproszenia, w tym w szczególności postanowienia dotyczące zakresu świadczeń Wykonawcy, terminów realizacji, zasad odbioru, wynagrodzenia, nadzoru autorskiego, kar umownych, odpowiedzialności oraz zasad rozwiązania Umowy?

Proponowane doprecyzowanie zaproszenia:

„Negocjacje mogą obejmować również treść wzoru Umowy stanowiącego Załącznik nr 3 do zaproszenia, w szczególności postanowienia dotyczące zakresu świadczenia, terminów realizacji, wynagrodzenia, zasad płatności, odbiorów, nadzoru autorskiego, odpowiedzialności, kar umownych, zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz przesłanek jej rozwiązania.”

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia uzgodnień oraz doprecyzowania treści wzoru Umowy (Załącznik nr 3 do Zaproszenia) wyłącznie z Wykonawcą, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą. Przedmiotem uzgodnień mogą być w szczególności postanowienia umowy wymagające uszczegółowienia, kwestii techniczno-organizacyjnych, jak również postanowienia wynikające z odpowiedzi na pytania Wykonawców udzielonych przed terminem składania ofert.

Uzgodnienia, o których mowa powyżej, nie stanowią ponownych negocjacji warunków cenowych i nie wymagają zapraszania pozostałych Wykonawców do składania ofert dodatkowych.

Pytanie

W formularzu ofertowym Wykonawca zobowiązany jest oświadczyć, że akceptuje wszystkie warunki zaproszenia, zobowiązuje się zawrzeć Umowę na warunkach określonych we wzorze Umowy oraz nie wnosi zastrzeżeń do zaproszenia.

Czy Zamawiający zmieni powyższe oświadczenie w taki sposób, aby jego złożenie nie wyłączało możliwości późniejszego negocjowania postanowień Umowy zgodnie z pkt V zaproszenia?

Proponowane nowe brzmienie oświadczenia:

„Akceptujemy warunki udziału w postępowaniu oraz zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej oferty, do zawarcia Umowy na warunkach wynikających ze wzoru Umowy, z uwzględnieniem zmian dokonanych przez Zamawiającego w toku postępowania albo uzgodnionych przez Strony w toku negocjacji przewidzianych w zaproszeniu.”

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zmienia formularz ofertowy w zakresie oświadczenia, dotyczącego akceptacji warunków umowy i nadaje mu brzmienie: „Akceptujemy warunki udziału w postępowaniu oraz zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej oferty, do zawarcia Umowy na warunkach wynikających ze wzoru Umowy, z uwzględnieniem zmian dokonanych przez Zamawiającego w toku postępowania albo uzgodnionych przez Strony w toku negocjacji przewidzianych w zaproszeniu.”

Pytanie

Czy Zamawiający potwierdza, że w przypadku prowadzenia negocjacji z więcej niż jednym wykonawcą wszyscy wykonawcy objęci negocjacjami otrzymają możliwość negocjowania tego samego zakresu zagadnień oraz zostaną poinformowani o zmianach warunków zamówienia mających wpływ na przygotowanie oferty?

Proponowane doprecyzowanie zaproszenia:

„Negocjacje będą prowadzone z zachowaniem równego traktowania wykonawców. Zmiany warunków zamówienia wynikające z negocjacji, które mogą mieć wpływ na treść lub cenę ofert, zostaną przekazane wszystkim wykonawcom zaproszonym do złożenia ofert dodatkowych lub ostatecznych.”

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia uzgodnień oraz doprecyzowania treści wzoru Umowy (Załącznik nr 3 do Zaproszenia) wyłącznie z Wykonawcą, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą. Przedmiotem uzgodnień mogą być w szczególności postanowienia umowy wymagające uszczegółowienia, kwestii techniczno-organizacyjnych, jak również postanowienia wynikające z odpowiedzi na pytania Wykonawców udzielonych przed terminem składania ofert.

Uzgodnienia, o których mowa powyżej, nie stanowią ponownych negocjacji warunków cenowych i nie wymagają zapraszania pozostałych Wykonawców do składania ofert dodatkowych.

Pytanie

Czy Zamawiający przewiduje możliwość prowadzenia negocjacji również po wyborze najkorzystniejszej oferty, a przed zawarciem Umowy, czy też negocjacje mogą być prowadzone wyłącznie przed ostateczną oceną ofert?

W przypadku dopuszczenia negocjacji po wyborze oferty prosimy o potwierdzenie, że nie będą one prowadziły do rozszerzenia zakresu świadczenia Wykonawcy bez odpowiedniej zmiany wynagrodzenia.

Proponowane doprecyzowanie zaproszenia:

„Negocjacje mogą zostać przeprowadzone przed dokonaniem ostatecznego wyboru oferty albo z wykonawcą, którego oferta została oceniona najwyżej. Uzgodnienia nie mogą prowadzić do zwiększenia zakresu świadczenia Wykonawcy bez odpowiedniej zmiany wynagrodzenia i terminu realizacji.”

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia uzgodnień oraz doprecyzowania treści wzoru Umowy (Załącznik nr 3 do Zaproszenia) wyłącznie z Wykonawcą, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą. Przedmiotem uzgodnień mogą być w szczególności postanowienia umowy wymagające uszczegółowienia, kwestii techniczno-organizacyjnych, jak również postanowienia wynikające z odpowiedzi na pytania Wykonawców udzielonych przed terminem składania ofert.

Uzgodnienia, o których mowa powyżej, nie stanowią ponownych negocjacji warunków cenowych i nie wymagają zapraszania pozostałych Wykonawców do składania ofert dodatkowych.

Pytanie

Czy Zamawiający zmieni pkt XIII ust. 1 zaproszenia, zgodnie z którym po wyborze oferty zostanie zawarta Umowa według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3, poprzez wskazanie, że Umowa zostanie zawarta z uwzględnieniem zmian dokonanych w toku wyjaśnień oraz negocjacji?

Proponowane nowe brzmienie:

„Po dokonaniu wyboru Zamawiający zawrze z wybranym Wykonawcą Umowę w formie pisemnej, na podstawie wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do zaproszenia, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych przez Zamawiającego w toku postępowania oraz warunków uzgodnionych w toku przeprowadzonych negocjacji.”

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający informuje, że po dokonaniu wyboru Zamawiający zawrze z wybranym Wykonawcą Umowę w formie pisemnej, na podstawie wzoru

stanowiącego Załącznik nr 3 do zaproszenia, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych przez Zamawiającego w toku postępowania oraz warunków uzgodnionych w toku przeprowadzonych negocjacji.

PYTANIA DO UMOWY

II. Przedmiot i zakres świadczenia

§ 1 ust. 1 – niedookreślony przedmiot umowy

Zwrot „m.in.” oznacza, że katalog dokumentacji jest otwarty. Jednocześnie użyto ogólnych określeń, takich jak „niezbędna infrastruktura”, bez wyraźnego wskazania wszystkich branż, instalacji, projektów technologicznych, opracowań specjalistycznych i ekspertyz.

Wnioskowana zmiana: usunąć „m.in.” i wprowadzić zamknięty katalog opracowań, ewentualnie jednoznacznie odwołać się do wyczerpującego wykazu w OPZ.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę. Zamawiający oczekuje kompleksowego projektu, który będzie obejmował całość zagadnień niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji.

§ 1 ust. 1 – odpowiedzialność za parametry zależne od decyzji Zamawiającego

Wykonawca ma zaprojektować hotel **do 8 500 m² i do 180 pokoi**, natomiast część parametrów pozostawiono decyzji zespołu projektowego. Nie wiadomo, jakie są minimalne i docelowe parametry inwestycji ani kto ponosi ryzyko późniejszej zmiany decyzji Zamawiającego.

Wnioskowana zmiana: należy wskazać, że docelowe parametry zatwierdza Zamawiający, a Wnioskowana zmiana zatwierdzonych parametrów stanowi zmianę zakresu i podstawę zmiany wynagrodzenia oraz terminów.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgodę na zmianę, natomiast wskazuje, że docelowe parametry będą zatwierdzane przez Zamawiającego.

§ 1 ust. 2 – „zalecenia Zamawiającego”

Przedmiot ma być wykonywany zgodnie z OPZ, umową, ale także z bliżej nieokreślonymi „zaleceniami Zamawiającego”. Pozwala to rozszerzać zakres w toku realizacji.

Wnioskowana zmiana: zalecenia Zamawiającego powinny być wiążące wyłącznie wtedy, gdy pozostają w granicach OPZ i zatwierdzonych założeń. Zalecenia zmieniające zakres, funkcję, standard lub parametry powinny wymagać aneksu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wyjaśnia, że pod pojęciem «zalecenia Zamawiającego» należy rozumieć instrukcje i wytyczne o charakterze porządkowym, technologicznym lub organizacyjnym, mające na celu prawidłowe wykonanie przedmiotu zamówienia w granicach określonych w Opisie Przedmiotu Zamówienia (OPZ) oraz Umowie. Zalecenia nie mogą stanowić podstawy do zmiany zakresu, funkcji, standardu określonych w OPZ.

Ewentualna zmiana tych elementów wymaga zachowania procedury przewidzianej dla zmiany Umowy (aneksu).

§ 1 ust. 3 – przedłużenie nadzoru bez zasad wynagrodzenia

Termin zakończenia inwestycji może zostać przesunięty o czas trwania przeszkód, ale umowa nie przewiduje dodatkowego wynagrodzenia za przedłużony nadzór autorski, koszty personelu, ubezpieczenia i zabezpieczenia.

Wnioskowana zmiana: przedłużenie Etapu IV z przyczyn niezależnych od Wykonawcy musi powodować odpowiednie zwiększenie wynagrodzenia.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zaproszenia do składania ofert. Zamawiający wskazuje, że wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i uwzględnia wszelkie ryzyka oraz koszty związane z realizacją umowy w granicach opisanych w dokumentacji postępowania..

§ 1 ust. 4 – zakaz wskazywania znaków towarowych

Zakaz ma charakter bezwzględny, mimo że w dokumentacji projektowej może być obiektywnie konieczne wskazanie produktu referencyjnego z dopuszczeniem rozwiązań równoważnych.

Wnioskowana zmiana: dopuścić wskazywanie znaków towarowych w przypadkach technicznie uzasadnionych, wraz ze wskazaniem kryteriów równoważności.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: W uzasadnionych przypadkach przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli wykonawca nie może opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważny". Wykonawca zobowiązany jest wskazać kryteria stosowane w celu oceny równoważności.

§ 1 ust. 6 – nieostre wymagania jakościowe

Określenia „nowoczesny”, „efektywny energetycznie”, „pełne przygotowanie infrastrukturalne” i „nowoczesne technologie operacyjne” nie mają mierzalnych kryteriów.

Wnioskowana zmiana: określić konkretne standardy, systemy, parametry i zakres przygotowania infrastrukturalnego. W przeciwnym razie zapis może być wykorzystywany do żądania nieograniczonych uzupełnień.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 7 – „najwyższa staranność”

Wykonawca ma działać z „**najwyższą starannością**”, podczas gdy właściwym standardem jest należyta staranność zawodowa. Sformułowanie to może podwyższać odpowiedzialność Wykonawcy ponad standard ustawowy.

Wnioskowana zmiana: zastąpić „najwyższą staranność” określeniem „należyta staranność właściwa dla zawodowego charakteru działalności”.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dokonuje zmiany określenia użytego w 1 ust. 7 – „najwyższa staranność” na „należyta staranność”.

§ 1 ust. 7 – kwalifikacje wymagane przez Zamawiającego

Wymagane są kwalifikacje wynikające nie tylko z prawa i dokumentacji postępowania, ale także bliżej nieokreślone kwalifikacje „**wymagane przez Zamawiającego**”.

Wnioskowana zmiana: ograniczyć wymagania do przepisów prawa i warunków określonych w dokumentacji postępowania na dzień składania ofert.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 7 – ryzyko zmian prawa

Wykonawca na własne ryzyko ma weryfikować stan prawny przez cały okres umowy. W połączeniu z obowiązkiem bezpłatnego wprowadzania zmian oznacza to przerzucenie na niego pełnego ryzyka legislacyjnego.

Wnioskowana zmiana: dokumentację należy dostosować do prawa obowiązującego na dzień jej przekazania. Zmiany prawa po zatwierdzeniu etapu powinny stanowić podstawę zmiany wynagrodzenia i terminu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 10 – Wnioskowana zmiana głównego projektanta

Wymagana jest zgoda Zamawiającego, ale nie określono terminu jej udzielenia ani przypadków, w których można odmówić.

Wnioskowana zmiana: zgoda nie może być bezzasadnie wstrzymywana, a brak odpowiedzi np. w ciągu pięciu dni roboczych powinien oznaczać akceptację.

Postanowienia te tworzą otwarty zakres i pozwalają Zamawiającemu doprecyzowywać wymagania już po zawarciu umowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zobowiązany będzie do dokonania akceptacji/odmowy akceptacji zmiany głównego projektanta w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia zmiany. Zamawiający może odmówić akceptacji w przypadku, gdy główny projektant będzie miał niższe kompetencje, kwalifikacje i doświadczenia od projektanta wskazanego w ofercie.

III. Decyzje administracyjne i koszty zewnętrzne

§ 1 ust. 11 pkt 1-3 – „uzyskanie” decyzji i uzgodnień

Wykonawca ma nie tylko przygotować dokumenty i wystąpić z wnioskami, ale „uzyskać” wszelkie decyzje, opinie i uzgodnienia. Wynik i termin postępowania administracyjnego nie zależą wyłącznie od projektanta.

Wnioskowana zmiana: obowiązek powinien polegać na należytych przygotowaniu i prowadzeniu postępowań, bez gwarantowania wydania decyzji określonej treści i w określonym terminie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje § 11 ust. 3 i nadaje mu brzmienie:

„Wykonawca w ramach wynagrodzenia określonego w Umowie będzie w szczególności zobowiązany do:

1. dokonania w imieniu Zamawiającego, jako jego pełnomocnik, wszelkich niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy zgłoszeń i zawiadomień do odpowiednich organów, instytucji oraz osób, z zachowaniem należytej staranności oraz obowiązujących przepisów prawa;
2. uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich niezbędnych do wykonania Umowy, w tym wykonania prac projektowych, potwierdzeń, opinii, uzgodnień i stanowisk organów administracji oraz innych właściwych instytucji i osób, w zakresie zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę, z zachowaniem należytej staranności oraz obowiązujących przepisów prawa;
3. uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich niezbędnych uzgodnień, opinii i decyzji administracyjnych wymaganych do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym Wykonawca odpowiada za należyte i terminowe prowadzenie czynności zmierzających do uzyskania tych rozstrzygnięć, natomiast nie ponosi odpowiedzialności za odmowę wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub inne rozstrzygnięcia organów administracji publicznej wynikające z przyczyn od niego niezależnych, w szczególności związanych z brakiem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zmianą stanu prawnego lub faktycznego nieruchomości albo zmianą przepisów prawa;
4. aktualizacji kosztorysu inwestorskiego – w ramach wynagrodzenia ryczałtowego określonego w niniejszej Umowie – przez okres 24 miesięcy od dnia protokolarnego odbioru Przedmiotu Umowy, każdorazowo na pisemną (w tym e-mailową) prośbę i wniosek Zamawiającego, w terminie 14 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Zamawiającego.”

§ 1 ust. 11 – brak wskazania, kto ponosi opłaty

Nie określono, kto finansuje mapy, warunki przyłączenia, opłaty administracyjne, uzgodnienia, ekspertyzy, rzeczoznawców, gestorów sieci czy opłaty za wyłączenia gruntów.

Wnioskowana zmiana: wskazać zamknięty katalog kosztów objętych wynagrodzeniem i ustalić, że opłaty administracyjne oraz opłaty podmiotów trzecich ponosi Zamawiający.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Wszelkie koszty związane z realizacją umowy, w szczególności koszty map, warunków przyłączenia, opłaty administracyjne, uzgodnienia, ekspertyzy, rzeczoznawców, gestorów sieci ponosi Wykonawca.

§ 1 ust. 11 pkt 4 – nieograniczone aktualizacje kosztorysu

Przez 24 miesiące Wykonawca ma „každorazowo” aktualizować kosztorys w ciągu 14 dni. Nie ma limitu liczby aktualizacji ani zakresu zmian.

Wnioskowana zmiana: maksymalnie jedna aktualizacja w cenie; kolejne za odrębnym wynagrodzeniem. Aktualizacje wynikające ze zmiany zakresu, standardu lub cen nie mogą być traktowane jako usuwanie wad.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: W ramach wynagrodzenia Wykonawca zobowiązany jest do dokonania aktualizacji kosztorysów nie więcej niż trzykrotnie.

§ 1 ust. 12 – wszelkie zmiany w dokumentacji

Postanowienie obejmuje wszelkie zmiany, także wynikające ze zmiany prawa, żądań organów, instytucji lub osób, bez rozróżnienia przyczyn i bez wynagrodzenia.

Wnioskowana zmiana: bezpłatnie tylko poprawki wynikające z zawinionych wad dokumentacji. Zmiany prawa, wymagań Zamawiającego, programu inwestycji, warunków gestorów lub nowych okoliczności – na podstawie aneksu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 12-13 – terminy jednostronnie wyznaczane

Zamawiający może wskazywać terminy wyjaśnień i zmian bez obowiązku uwzględnienia ich zakresu.

Wnioskowana zmiana: terminy muszą być technicznie uzasadnione, realne i ustalone z uwzględnieniem zakresu czynności.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający będzie wyznaczał terminy technicznie uzasadnione, realne i ustalone z uwzględnieniem zakresu czynności.

§ 1 ust. 13 pkt 3 – „najkorzystniejsze rozwiązania”

Nie wiadomo, czy pierwszeństwo ma koszt inwestycji, koszt eksploatacji, trwałość, estetyka czy standard hotelu.

Wnioskowana zmiana: rozwiązania mają odpowiadać zatwierdzonym kryteriom i budżetowi, a ostatecznego wyboru dokonuje Zamawiający na własną odpowiedzialność.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 14 – liczba egzemplarzy „nie mniejsza niż”

Zapis pozwala żądać dowolnej liczby egzemplarzy papierowych.

Wnioskowana zmiana: określić dokładnie pięć egzemplarzy papierowych oraz jeden komplet elektroniczny. Dodatkowe egzemplarze odpłatnie.

Powyższe obowiązki są nieograniczone ilościowo i przerzucają na Wykonawcę również ryzyka niezależne od jego działania.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wymaga pięciu egzemplarzy papierowych (chyba że większa ilość egzemplarzy wynika z obowiązujących przepisów prawa) oraz jednego kompletu elektronicznego.

IV. Nadzór autorski

§ 1 ust. 16 pkt 1 – kontrola równoważności

Wykonawca ma kontrolować parametry materiałów zaproponowanych przez wykonawcę robót, choć nie określono procedury, terminów, liczby wniosków materiałowych ani odpowiedzialności za dane dostarczane przez producentów.

Wnioskowana zmiana: opinia projektanta powinna być wydawana na podstawie kompletnego wniosku materiałowego i dokumentów producenta, bez przejmowania odpowiedzialności za ich prawdziwość.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 16 pkt 3–4 – uzupełnianie dokumentacji i dodatkowe rysunki

Zapis może oznaczać obowiązek nieodpłatnego tworzenia nowych opracowań, niezależnie od tego, czy potrzeba wynika z wady projektu, decyzji wykonawcy robót czy zmiany inwestorskiej.

Wnioskowana zmiana: nieodpłatnie tylko wyjaśnienia i poprawki wad. Dodatkowe rysunki wynikające ze zmian wykonawczych, technologii robót lub żądań Zamawiającego – odpłatnie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 16 pkt 5 – brak limitu pobytów

Liczbę pobyków każdorazowo określa Zamawiający lub inspektor nadzoru. Brak maksymalnej liczby wizyt, godzin i osób.

Wnioskowana zmiana: wskazać limit wizyt lub roboczogodzin oraz stawkę za świadczenia ponad limit.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 16 pkt 6 – udział we wszystkich odbiorach częściowych

Nie określono liczby odbiorów, branż ani zasad wezwania.

Wnioskowana zmiana: udział wyłącznie w odbiorach wymagających obecności projektanta danej branży, po wezwaniu z odpowiednim wyprzedzeniem.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: „Zamawiający uwzględnia wniosek i modyfikuje treść § 1 ust. 16 pkt 6 Projektu Umowy poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

«Wykonawca zobowiązany jest do udziału w odbiorach częściowych w zakresie i branżach uzasadnionych przedmiotem danego odbioru, na pisemne/e-mailowe wezwanie Zamawiającego (lub Inżyniera Kontroli/Inspektora Nadzoru) przekazane z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni».

§ 1 ust. 17 – nadzór „na każde wezwanie”

Brak minimalnego terminu wezwania i ograniczeń co do częstotliwości. Jednocześnie Wykonawca ma odpowiadać za brak opóźnień całej inwestycji.

Wnioskowana zmiana: wezwanie co najmniej trzy–pięć dni roboczych wcześniej, z wyjątkiem rzeczywistych awarii lub zagrożeń. Termin powinien uwzględniać charakter zagrożenia.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wskazuje, że Wykonawca musi zareagować na wezwanie nie później niż w terminie 3 dni, z wyjątkiem rzeczywistych awarii lub zagrożeń, w których Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowej reakcji.

§ 1 ust. 18 i § 3 ust. 1 pkt 4 – nieograniczony czas nadzoru

Nadzór trwa do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Ryzyko opóźnienia robót, wykonawcy budowlanego, finansowania i postępowań administracyjnych ponosi projektant.

Wnioskowana zmiana: wynagrodzenie obejmuje nadzór do określonej daty lub przez oznaczoną liczbę miesięcy. Dalszy okres podlega miesięcznemu wynagrodzeniu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: W przypadku wydłużenia czasu realizacji robót budowlanych i konieczności sprawowania nadzoru autorskiego ponad ten okres z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, za każdą miesiąc sprawowania nadzoru strony ustalą dodatkowe wynagrodzenie. Wysokość dodatkowego wynagrodzenia za jeden miesiąc stanowić będzie iloraz

kwoty wynagrodzenia za nadzór autorski (określonego w § IV ust. 1 pkt 4 Umowy) oraz liczby miesięcy, w których Wykonawca sprawował nadzór autorski w okresie podstawowym.

”§ 1 ust. 19 – projekt zamienny na własny koszt

Wykonawca ma na własny koszt przygotować projekt zamienny przy każdym istotnym odstępstwie, bez względu na to, kto zainicjował zmianę.

Wnioskowana zmiana: bezpłatnie wyłącznie wtedy, gdy odstępstwo jest skutkiem błędu Wykonawcy. Zmiany inwestorskie, wykonawcze lub wynikające z okoliczności zewnętrznych – odpłatnie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający doprecyzuje umowę i doda postanowienie o treści:

„W przypadku konieczności wykonania opracowań zamiennych lub uzupełniających na skutek okoliczności nieależących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zobowiązuje się do ich opracowania przez osoby wymienione w Ofercie, na koszt Zamawiającego i w terminie ustalonym z Zamawiającym. Strony oświadczają, że wycena kosztów prac projektowych dla ww. zmian będzie się odbywać w oparciu o zasady określone w aktualnych Środowiskowych Zasadach Wyceny Prac Projektowych, jednak tak ustalona cena zostanie obniżona o 25% i będzie stanowiła ustalone wynagrodzenie Wykonawcy. . W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z zastrzeżenia do prawa zlecenia wykonania innemu projektantowi rozwiązań zamiennych lub uzupełniających, Projektant Wykonawcy zakwalifikuje przedmiotową zmianę zgodnie z art. 36a ustawy Prawo budowlane, w terminie 5 dni od jej przedłożenia i zobowiązuje Inwestora do niezwłocznego administracyjnego zgłoszenia nowego Projektanta sprawującego nadzór autorski w określonym (zamiennym) zakresie.”

§ 1 ust. 20 – nadzór nad robotami dodatkowymi i zamiennymi

Nadzór ma obejmować także zakres, którego nie dało się wycenić w ofercie podstawowej.

Wnioskowana zmiana: wykreślić albo objąć odrębnym wynagrodzeniem.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 1 ust. 21 – wszystkie koszty dojazdów

Przy braku limitu wizyt Wykonawca ponosi nieograniczone koszty podróży.

Wnioskowana zmiana: koszty objęte ryczałtem tylko w ramach ustalonego limitu wizyt.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 2 ust. 4.1.2 – udział wszystkich branż

Postanowienie może być interpretowane jako obowiązek obecności przedstawicieli wielu branż na każdej naradzie.

Wnioskowana zmiana: udział wyłącznie projektanta branży, której dotyczy konkretne zagadnienie.

Zakres nadzoru jest obecnie nieograniczony ani czasowo, ani ilościowo.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający będzie wymagał udziału wyłącznie projektanta branży, której dotyczy konkretne zagadnienie.

V. Koncepcja, budżet i optymalizacja

§ 2 ust. 1.1.7 – zatwierdzenie koncepcji

Nie wskazano terminu na zatwierdzenie, liczby rund uwag ani skutków braku odpowiedzi Zamawiającego.

Wnioskowana zmiana: jedna lub dwie rundy uwag, termin na ich zgłoszenie i milczące zatwierdzenie po bezskutecznym upływie terminu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie określa maksymalnej liczby rund akceptacyjnych z Zamawiającym.

§ 2 ust. 1.1.9 – automatyczna redukcja wynagrodzenia według m²

Nakład pracy projektowej nie maleje liniowo wraz z powierzchnią. Część prac ma charakter stały.

Wnioskowana zmiana: obniżenie wynagrodzenia wyłącznie w zakresie prac rzeczywiście niewykonanych, po wspólnym ustaleniu skutków redukcji.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 2 ust. 3.1.1 – „bezbłędna realizacja”

Projekt wykonawczy ma umożliwić „bezbłędą realizację” robót. Jest to zobowiązanie rezultatu zależnego także od wykonawcy robót.

Wnioskowana zmiana: dokumentacja ma umożliwiać prawidłową realizację przy zachowaniu należytej staranności przez wykonawcę robót.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Dokumentacja ma umożliwiać prawidłową realizację przy zachowaniu należytej staranności przez wykonawcę robót.

§ 2 ust. 3.1.4 – zgodność kosztorysu z budżetem

Kosztorys ma jednocześnie odzwierciedlać wartość rynkową i być zgodny z budżetem Zamawiającego. Te wymagania mogą być sprzeczne.

Wnioskowana zmiana: kosztorys ma przedstawiać wartość rynkową. Budżet Zamawiającego stanowi ograniczenie projektowe tylko wtedy, gdy został ujawniony przed datą złożenia oferty i jest realny.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 2 ust. 3.1.4 – nieograniczona optymalizacja

Wykonawca ma na własny koszt doprowadzić projekt do budżetu, bez obniżania standardu. Może to być technicznie niemożliwe.

Wnioskowana zmiana: określić jedną rundę optymalizacji i zastrzec, że osiągnięcie budżetu zależy od cen rynkowych oraz akceptacji zmian przez Zamawiającego. Brak możliwości pogodzenia budżetu i standardu nie może obciążać Wykonawcy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie określa maksymalnej liczby rund optymalizacyjnych.

§ 2 ust. 5 – zakaz rozpoczęcia kolejnego etapu

Wykonawca ma sztywne terminy liczone **od zawarcia umowy**, ale nie może rozpocząć kolejnego etapu bez odbioru poprzedniego. Ryzyko opóźnienia odbioru obciąża wyłącznie Wykonawcę.

„1) Etap I - w terminie do 75 dni od daty zawarcia Umowy; 2) Etap II – w terminie do 165 dni od daty zawarcia Umowy; 3) Etap III – w terminie do 300 dni od daty zawarcia Umowy; ...”

Wnioskowana zmiana: terminy kolejnych etapów liczyć od zatwierdzenia etapu poprzedniego albo automatycznie przedłużać o opóźnienie Zamawiającego.

W zakresie budżetu Wykonawca zostałby obciążony odpowiedzialnością za czynnik rynkowy oraz za realność budżetu przyjętego przez Zamawiającego.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający doprecyzuje w § 2 ust. 5 poprzez dodanie sformułowania: „Terminy wykonania poszczególnych Etapów ulegną automatycznemu przedłużeniu o czas opóźnienia Zamawiającego w dokonaniu odbioru danego Etapu lub przekazaniu uwag ponad terminy przewidziane w Umowie, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy”.

VI. Terminy i współdziałanie Zamawiającego

§ 3 ust. 1 – terminy od zawarcia umowy

Terminy nie są uzależnione od akceptacji poprzedniego etapu, przekazania danych, pełnomocnictw, decyzji, materiałów i zatwierdzeń przez Zamawiającego.

Wnioskowana zmiana: Terminy poszczególnych etapów powinny zostać utrzymane, jednak ich rozpoczęcie nie powinno być od dnia podpisania Umowy, a od dnia zakończenia etapu poprzedzającego.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Terminy wykonania poszczególnych Etapów ulegną automatycznemu przedłużeniu o czas opóźnienia Zamawiającego w dokonaniu odbioru danego Etapu lub przekazaniu uwag ponad terminy przewidziane w Umowie, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

Brak obowiązków Zamawiającego

Umowa nie zawiera kompleksowego katalogu obowiązków inwestora, w szczególności:

- 1) przekazania dokumentów i danych;
- 2) udzielania odpowiedzi;
- 3) zatwierdzania rozwiązań;
- 4) zapewnienia dostępu do nieruchomości;
- 5) udzielania pełnomocnictw;
- 6) ponoszenia opłat;
- 7) koordynacji z operatorem hotelowym;
- 8) zapewnienia współpracy wykonawcy robót.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający doprecyzuje swoje obowiązki na etapie negocjacji.

Brak klauzuli zmiany terminów

Poza siłą wyższą i kilkoma zdarzeniami umowa nie reguluje przedłużenia terminów z powodu:

- 1) opóźnionych uzgodnień;
- 2) zmian wytycznych;
- 3) działań gestorów;
- 4) odwołań i środków prawnych;
- 5) braku danych;
- opóźnień innych uczestników inwestycji;
- 6) zawieszenia postępowania;
- 7) konieczności wykonania dodatkowych prac.

Wnioskowana zmiana: wnioskujemy o wprowadzenie klauzul z pozwalających na zmiany terminów w ww. przypadkach.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający doprecyzuje możliwość zmian umowy na etapie negocjacji.

§ 3 ust. 2 – „wszelkie koszty”

Postanowienie może obejmować koszty niemożliwe do przewidzenia, także wynikające z przedłużenia inwestycji i zmian zakresu.

Wnioskowana zmiana: wynagrodzenie obejmuje wyłącznie koszty możliwe do przewidzenia na podstawie dokumentacji postępowania.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 3 ust. 3 – rezygnacja z nadzoru bez roszczeń

Zamawiający może zrezygnować z nadzoru, a Wykonawcy nie przysługuje żadne roszczenie.

Wnioskowana zmiana: zagwarantować minimalne wynagrodzenie za gotowość albo rozliczenie wykonanej części oraz uzasadnionych kosztów.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

VII. Wynagrodzenie i płatności

§ 4 ust. 2 pkt 2 – jedna płatność za cały nadzór

Wynagrodzenie za wieloletni Etap IV jest płatne dopiero po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

Wnioskowana zmiana: miesięczne lub kwartalne fakturowanie nadzoru albo płatność za wizyty i czynności.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dopuszcza miesięczne wynagrodzenie za sprawowanie nadzoru autorskiego. Postanowienia w tym zakresie zostaną dostosowane na etapie negocjacji. W ofercie należy podać ryczałtową kwotę za sprawowanie nadzoru autorskiego.

§ 4 ust. 2 pkt 2 – płatność zależna od pozwolenia na użytkowanie

Zapłata zależy od zdarzenia, na które Wykonawca nie ma pełnego wpływu.

Wnioskowana zmiana: płatność za faktycznie wykonane czynności, niezależnie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający będzie dokonywał płatności za faktycznie wykonane czynności.

§ 4 ust. 11 – pełne ryzyko podatkowe Zamawiającego

Wykonawca ma ponosić każde obciążenie podatkowe nałożone na Zamawiającego, nawet gdy wynika ono z działania lub błędu Zamawiającego.

Wnioskowana zmiana: wykreślenie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody.

§ 4 ust. 13 – wynagrodzenie tylko za prace odebrane

W przypadku rozwiązania umowy Wykonawca może utracić wynagrodzenie za zaawansowane prace, jeżeli Zamawiający ich formalnie nie odebrał.

Wnioskowana zmiana: wynagrodzenie za wszystkie prace rzeczywiście wykonane do dnia rozwiązania, ustalone na podstawie stopnia zaawansowania.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje § 4 ust. 13 umowy i nadaje mu brzmienie:

„W przypadku rozwiązania Umowy przed zakończeniem procesu inwestycyjnego Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie jedynie za prace wykonane do dnia pozyskania informacji o rozwiązaniu Umowy, zgodnie z zasadami określony w § 11 ust. 3 i/lub 4”.

§ 4 ust. 14 – zakaz cesji

Całkowity zakaz cesji ogranicza możliwość finansowania działalności lub zabezpieczenia bankowego.

Wnioskowana zmiana: zgoda Zamawiającego nie może być bezzasadnie odmówiona; wnioskujemy dopuścić cesję na bank lub instytucję finansującą.

Wynagrodzenie za nadzór może pozostawać niezapłacone przez wiele lat, mimo bieżącego wykonywania usług.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Umowa nie wyłącza cesji, ale wymaga zgody Zamawiającego. Odmowa udziela zgody wymaga uzasadnienia Zamawiającego.

VIII. Odbiory

§ 5 ust. 2 – oświadczenie o kompletności „z punktu widzenia celu”

To pojęcie szersze niż zgodność z umową i może obejmować elementy niewskazane w dokumentacji postępowania.

Wnioskowana zmiana: kompletność oceniać wyłącznie według zakresu umowy, OPZ i prawa.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 5 ust. 3 – oświadczenia wszystkich autorów przy każdym etapie

Obowiązek może być niemożliwy lub nadmiernie formalistyczny, szczególnie przy opracowaniach pomocniczych.

Wnioskowana zmiana: oświadczenia wymagane tylko od projektantów, od których wymagają ich przepisy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający będzie wymagał podpisów od projektantów, od których wymagają tego przepisy prawa.

§ 5 ust. 5 – wszystkie dodatkowe egzemplarze na koszt Wykonawcy

Brak limitu.

Wnioskowana zmiana: koszt Wykonawcy tylko w zakresie liczby egzemplarzy wymaganych prawem i wskazanych w OPZ.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Wykonawca poniesie koszty tylko w zakresie liczby egzemplarzy wymaganych prawem i wskazanych w OPZ.

§ 5 ust. 9-10 – brak milczącego odbioru

Termin dziesięciu dni nie ma żadnej sankcji. Zamawiający może po prostu nie podpisać protokołu.

Wnioskowana zmiana: brak uwag w terminie oznacza odbiór. Uwagi muszą być kompletne i przekazane jednorazowo.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody. Zamawiający nie przewiduje milczącego odbioru.

§ 5 ust. 10 – brak rozróżnienia wad istotnych i nieistotnych

Każda uwaga może prowadzić do odmowy odbioru.

Wnioskowana zmiana: odmowa tylko w przypadku wad istotnych uniemożliwiających wykorzystanie dokumentacji. Wady nieistotne wpisuje się do protokołu i nie wstrzymują płatności.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający potwierdza, że odmowa odbioru będzie następowała tylko w przypadku wad istotnych dokumentacji. Wady nieistotne Wykonawca zobowiązany będzie usunąć w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego pod rygorem zapłaty kar umownych.

§ 5 ust. 11 – potwierdzenie pobytów przez trzy podmioty

Zapłata może zależeć od podpisu kierownika budowy, inspektora i Zamawiającego, mimo że osoby te mogą bezpodstawnie odmówić podpisu.

Wnioskowana zmiana: wystarczające potwierdzenie przedstawiciela Zamawiającego albo inne dowody, np. protokół narady, e-mail, lista obecności.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dokonuje zmiany § 5 ust. 11 nadając mu następujące brzmienie: „Dokumentem potwierdzającym przyjęcie przez Zamawiającego wykonanych usług nadzoru autorskiego będzie sporządzony przez Wykonawcę wykaz pobytów potwierdzony przez przedstawiciela Zamawiającego.

§ 5 ust. 12 – faktura tylko po protokole bez zastrzeżeń

Drobne uwagi blokują całą płatność.

Wnioskowana zmiana: protokół z wadami nieistotnymi uprawnia do wystawienia faktury.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dokonuje zmiany § 5 ust. 12 nadając mu następujące brzmienie: „Data podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego przez Zamawiającego stanowi podstawę do uznania, iż Zamawiający dokonał odbioru części przedmiotu umowy określonej w protokole i wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT.

§ 5 ust. 13 – „jakiegokolwiek zastrzeżenia”

Zamawiający może żądać nieodpłatnego usuwania również braków, które nie są wadami i wynikają ze zmiany oczekiwań.

Wnioskowana zmiana: nieodpłatnie tylko wady, czyli niezgodności z umową istniejące po stronie Wykonawcy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dokonuje zmiany § 5 ust. 13 nadając mu następujące brzmienie: „Wykonawca zobowiązany jest usunąć wszelkie zaistniałe w Przedmiocie Umowy wady/braki w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 7 (słownie: siedmiu) dni roboczych, bez prawa do żądania odrębnego wynagrodzenia z tego tytułu. Po usunięciu wad/braków w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim Wykonawca ponownie przedstawi Zamawiającemu Przedmiot Umowy do odbioru. Jeżeli wady/braki zostaną wykryte po odbiorze Przedmiotu Umowy, Wykonawca zobowiązuje się do poprawy Przedmiotu Umowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie. Powyższe nie ma wpływu na terminy realizacji wskazane w § 3 Umowy.

§ 5 ust. 13 – termin minimum pięć dni

Termin może być nieadekwatny do skali zmian.

Wnioskowana zmiana: termin uzgodniony, technicznie realny, proporcjonalny do zakresu.

technicznie realny, proporcjonalny do zakresu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wydłużył termin do 7 dni roboczych.

§ 5 ust. 13 – poprawki nie wpływają na termin

Nawet długotrwała procedura odbioru lub nowe uwagi Zamawiającego nie przedłużają terminów umownych.

Wnioskowana zmiana: termin ulega przedłużeniu o czas odbioru ponad termin umowny oraz o czas wykonywania zmian niewynikających z wad Wykonawcy.

Mechanizm odbiorowy umożliwia wstrzymywanie płatności z powodu dowolnej uwagi i bez ograniczenia liczby rund weryfikacji.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę. § 5 ust. 13 dot. wad i braków dokumentacji, czyli elementów, które uzależnione są od działań Wykonawcy.

IX. Prawa autorskie

§ 6 ust. 4 – przyszłe pola eksploatacji

Zobowiązanie do nieodpłatnego przeniesienia praw na pola, które powstaną w przyszłości, jest niedopuszczalne jako automatyczne rozporządzenie i nierównoważne ekonomicznie.

Wnioskowana zmiana: wykreślić. Ewentualne nowe pola mogą być objęte odrębną umową za wynagrodzeniem.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dokonuje zmiany § 6 ust. 4 umowy, który otrzymuje brzmienie: „W przypadku, gdy po zawarciu Umowy pojawią się nowe, nieznane w dniu jej podpisania pola eksploatacji, Wykonawca zobowiązuje się – na pisemne żądanie Zamawiającego – do zawarcia w terminie do 30 dni od dnia otrzymania takiego żądania, aneksu do Umowy (lub odrębnej umowy) przenoszącego na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do Przedmiotu Umowy na tych nowych polach eksploatacji, na pełen czas trwania tych praw i bez ograniczeń terytorialnych. Przeniesienie praw, o którym mowa wyżej, nastąpi za dodatkowym wynagrodzeniem ustalonym przez Strony w drodze negocjacji w oparciu o stawki rynkowe, nie wyższym jednak niż 10% wynagrodzenia podstawowego za wykonanie Dokumentacji określonego w niniejszej Umowie.”

§ 6 ust. 7 – bezwarunkowe przejęcie roszczeń osób trzecich

Wykonawca odpowiada za wszelkie roszczenia, szkody, straty, kary i wydatki, również gdy naruszenie wynika ze zmian Zamawiającego lub użycia dokumentacji poza celem umowy.

Wnioskowana zmiana: odpowiedzialność wyłącznie za zawinione naruszenia wynikające z dokumentacji przekazanej przez Wykonawcę i używanej zgodnie z umową. Wyłączyć zmiany osób trzecich.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Wykonawca odpowiada za naruszenia za które ponosi odpowiedzialność.

Brak prawa do publikacji projektu

Umowa nie gwarantuje Wykonawcy prawa do prezentowania projektu w portfolio, konkursach i materiałach promocyjnych.

Wnioskowana zmiana: dodać prawo do publikacji po upublicznieniu inwestycji, z poszanowaniem poufności.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dodaje w § 6 ust. 10 – 12 o treści:

„10. Zamawiający wyraża zgodę na wykorzystanie przez Wykonawcę Przedmiotu Umowy (lub jego części) w celach promocyjnych i marketingowych Wykonawcy, w szczególności poprzez

umieszczenie go w portfolio, na stronie internetowej, w mediach społecznościowych, materiałach ofertowych oraz na potrzeby udziału w konkursach branżowych.

11. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 10, przysługuje Wykonawcy dopiero od momentu oficjalnego upublicznienia inwestycji/projektu przez Zamawiającego lub za jego uprzednią, pisemną zgodą.

12. Wykonawca zobowiązuje się do prezentowania projektu z poszanowaniem zasad poufności określonych w Umowie, w szczególności do nieujawniania informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Zamawiającego oraz niepublikowania materiałów roboczych lub poufnych dokumentów technicznych.”

Postanowienia autorskie przenoszą prawa w zakresie znacznie szerszym niż konieczny do realizacji inwestycji, jednocześnie nie wyłączając odpowiedzialności projektanta za cudze modyfikacje.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Wykonawca odpowiada za naruszenia za które ponosi odpowiedzialność.

X. Gwarancja, rękojmia i odpowiedzialność

§ 7 ust. 2-3 – wada odbiorowa połączona z gwarancją

W jednym paragrafie połączono procedurę odbioru, gwarancję i prawo odstąpienia. Nie rozróżniono wad istotnych, nieistotnych i zmian oczekiwań.

Wnioskowana zmiana: oddzielić odbiór od gwarancji i dokładnie zdefiniować wadę.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody. Jednocześnie potwierdza, że odmowa odbioru może nastąpić tylko z uwagi na wady istotne.

§ 7 ust. 3 – odstąpienie po dwóch rundach uwag

Samo dwukrotne zgłoszenie uwag może prowadzić do odstąpienia i kary, nawet gdy wady są nieistotne lub dotyczą różnych kwestii.

Wnioskowana zmiana: odstąpienie tylko w razie istotnej, nieusuwalnej wady albo bezskutecznego upływu odpowiedniego dodatkowego terminu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 7 ust. 4 – wykonanie zastępcze i kara

Brak procedury weryfikacji kosztów podmiotu trzeciego i prawa Wykonawcy do zakwestionowania zasadności lub zakresu prac.

Wnioskowana zmiana: uprzednie wezwanie, dokładny opis wady, odpowiedni termin, obowiązek minimalizacji kosztów i udokumentowanie kosztów rynkowych.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

Brak wyłączeń odpowiedzialności

Umowa nie wyłącza odpowiedzialności za:

- 1) dane i dokumenty Zamawiającego;
- 2) decyzje Zamawiającego;
- 3) zmiany wykonawcy robót;
- 4) niezgodne wykonanie robót;
- 5) materiały zamienne;
- 6) użycie projektu niezgodnie z przeznaczeniem;
- 7) zmiany prawa po odbiorze;
- 8) naturalne różnice kosztorysowe;
- 9) opóźnienia organów i gestorów.

Wnioskowana zmiana: dodać pełny katalog wyłączeń.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający dodaje w § 10 ust. 11 umowy o następującej treści:

„Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie, nienależyte wykonanie lub opóźnienie w wykonaniu Umowy, jak również za jakiekolwiek wady lub szkody (w tym błędy w Dokumentacji lub opóźnienia w realizacji inwestycji), w zakresie, w jakim wynikają one z:

- a) Decyzji Zamawiającego – bezpośrednich poleceń, wytycznych, instrukcji lub decyzji Zamawiającego podjętych wbrew wyraźnym, pisemnym zastrzeżeniom lub rekomendacjom Wykonawcy;
- b) Zmiany wykonawcy robót – działań lub zaniechań wykonawców robót budowlanych;
- c) Niezgodnego z projektem wykonania robót – odstępstw od Dokumentacji Projektowej dokonanych przez wykonawcę robót budowlanych lub kierownika budowy bez uprzedniej, pisemnej zgody autorskiej Wykonawcy;
- d) Materiałów zamiennych – zastosowania na etapie budowy materiałów, urządzeń lub technologii zamiennych w stosunku do zaprojektowanych, zatwierdzonych przez Zamawiającego bez zgody Wykonawcy;
- e) Użycia projektu niezgodnie z przeznaczeniem – wykorzystania Dokumentacji Projektowej (w całości lub w części) do celów innych niż określone w Umowie lub jej modyfikacji przez podmioty trzecie bez zgody Wykonawcy;
- f) Zmian przepisów prawa – zmian w przepisach prawa, normach technicznych, wytycznych lub decyzjach organów administracyjnych, które weszły w życie po dacie dokonania odbioru danej części lub całości Dokumentacji;

- g) Opóźnień organów i gestorów – przedłużających się procedur, przekroczenia ustawowych terminów lub przewlekłości działań ze strony organów administracji publicznej, gestorów sieci, właścicieli infrastruktury lub innych podmiotów uzgadniających, o ile Wykonawca złożył kompletne i prawidłowe wnioski w terminie.”

Brak limitu odpowiedzialności

Odpowiedzialność Wykonawcy jest nieograniczona, mimo zabezpieczenia, ubezpieczenia, kar i odpowiedzialności odszkodowawczej uzupełniającej.

Wnioskowana zmiana: łączny limit odpowiedzialności np. 100% wynagrodzenia netto, z wyjątkiem szkody wyrządzonej umyślnie.

Postanowienia gwarancyjne nie ograniczają odpowiedzialności do wad zależnych od Wykonawcy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

XI. Zabezpieczenie należytego wykonania

§ 8 ust. 4 pkt 1 – zwrot 70% dopiero po nadzorze

Zabezpieczenie dotyczące całego wynagrodzenia pozostaje utrzymywane aż do zakończenia budowy, mimo wcześniejszego odbioru dokumentacji.

Wnioskowana zmiana: 70% zwracane po odbiorze Etapu III, ewentualnie pozostawić zabezpieczenie obliczone wyłącznie od wartości Etapu IV.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje § 8 ust. 4 pkt 1 umowy i nadaje mu brzmienie:

„Zwrot zabezpieczenia nastąpi według poniższych zasad:

- 1) Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwalniane częściowo, proporcjonalnie do wartości odebranych Etapów (I–IV).
- 2) Kwota w wysokości 70% części Zabezpieczenia przypadającej na dany Etap zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia protokolarnego odbioru końcowego danego Etapu i usunięcia stwierdzonych w nim wad.
- 3) kwota w wysokości 30% wartości Zabezpieczenia będzie stanowiła zabezpieczenie wykonania zobowiązań Wykonawcy w okresie rękojmi za wady i gwarancji jakości i zostanie zwrócona Wykonawcy po upływie najdalszego okresu rękojmi i gwarancji jakości oraz po stwierdzeniu usunięcia wad i usterek stwierdzonych w tym czasie, w terminie, o którym mowa w ust.5 poniżej.”

§ 8 ust. 4 pkt 2 – zwrot zależny od „stwierdzenia usunięcia wad”

Brak terminu i procedury wystawienia dokumentu przez Zamawiającego.

Wnioskowana zmiana: zwrot automatyczny po upływie okresu zabezpieczenia, chyba że przed jego upływem Zamawiający zgłosi konkretne, wymagalne roszczenie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 8 ust. 5 i 7 – zwrot na wniosek

Zwrot zabezpieczenia powinien nastąpić z urzędu, a nie zależeć od wniosku i dokumentów znajdujących się również w posiadaniu Zamawiającego.

Wnioskowana zmiana: automatyczny zwrot w terminie określonym w umowie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający modyfikuje § 8 ust. 5 umowy i nadaje mu brzmienie:

„Zwrot odpowiedniej części Zabezpieczenia Wykonawcy nastąpi w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania bez zastrzeżeń protokołu odbioru danego Etapu (lub odpowiednio od dnia upływu okresu rękojmi i gwarancji), stanowiącego dokument potwierdzający spełnienie przesłanek, o których mowa w ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej.”

§ 8 ust. 9 – przedłużenie zabezpieczenia w każdym przypadku

Wykonawca ponosi koszt przedłużenia także wtedy, gdy przedłużenie wynika wyłącznie z opóźnień Zamawiającego lub wykonawcy robót.

Wnioskowana zmiana: koszty przedłużenia z przyczyn niezależnych od Wykonawcy ponosi Zamawiający albo są dodawane do wynagrodzenia.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

XII. Siła wyższa

§ 9 – brak regulacji długotrwałej siły wyższej

Umowa przewiduje jedynie zawieszenie obowiązków. Nie reguluje dodatkowych kosztów ani prawa rozwiązania umowy, gdy przeszkoda trwa wiele miesięcy.

Wnioskowana zmiana: po np. 60 lub 90 dniach każda Strona może rozwiązać umowę z rozliczeniem wykonanych prac i kosztów.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 9 – brak innych przeszkód niezależnych od Wykonawcy

Klauzula nie obejmuje zdarzeń, które nie są siłą wyższą, ale których Wykonawca nie kontroluje, np. opóźnienia organów, gestorów, Zamawiającego lub wykonawcy robót.

Wnioskowana zmiana: odrębna klauzula okoliczności niezależnych od Wykonawcy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dodał w projekcie umowy § 10 ust. 11, który wskazuje okoliczności wyłączające odpowiedzialność Wykonawcy.

XIII. Kary umowne i potrącenia

§ 10 ust. 2 – wymagalność kary z chwilą powstania podstawy

Zamawiający sam ustala istnienie i wysokość wierzytelności, która od razu ma być wymagalna.

Wnioskowana zmiana: kara płatna po doręczeniu noty i bezskutecznym upływie terminu zapłaty.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający modyfikuje § 10 ust. 2 umowy nadając mu następujące brzmienie: „Naliczenie kar umownych zostanie udokumentowane notą obciążeniową Zamawiającego doręczoną Wykonawcy. Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy. Kary umowne stają się wymagalne po upływie 7 dni od dnia doręczenia Wykonawcy noty obciążeniowej”.

§ 10 ust. 4 pkt 1 – 20% całego wynagrodzenia

Kara jest liczona od całości umowy, nawet przy odstąpieniu od niewielkiej niewykonanej części.

Wnioskowana zmiana: maksymalnie 10% wynagrodzenia netto części niewykonanej.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający zmienia § 10 ust. 4 pkt 1 umowy i nadaje mu brzmienie: „20 % wartości wynagrodzenia brutto części niewykonanej, w przypadku, gdy rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze Stron (w tym odstąpienia od Umowy lub ją wypowiedzenia) z powodu okoliczności, leżących po stronie Wykonawcy,”

§ 10 ust. 4 pkt 2–4 – kary za opóźnienie, nie zwłokę

Kara 0,5% dziennie może być naliczana również za zdarzenia niezawinione.

Wnioskowana zmiana: wyłącznie za zwłokę, czyli zawinione opóźnienie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Kary umowne, o których mowa w § 10 ust. 4 pkt 2–4 będą naliczane za zwłokę a nie opóźnienie. Zamawiający modyfikuje w tym zakresie projekt umowy.

§ 10 ust. 4 pkt 2–4 – wysokość 0,5% dziennie

Stawka prowadzi do 15% wynagrodzenia etapu po 30 dniach.

Wnioskowana zmiana: 0,05–0,1% dziennie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zmniejsza kary umowne, o których mowa w § 10 ust. 4 pkt 2–4 do 0,2 % wynagrodzenia brutto.

§ 10 ust. 4 pkt 5 – nieostre „nienależyte wykonanie nadzoru”

Nie zdefiniowano, co stanowi przypadek naruszenia. Jedno zdarzenie może być wielokrotnie kwalifikowane.

Wnioskowana zmiana: zamknięty katalog naruszeń, obowiązek wcześniejszego wezwania i dodatkowy termin.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Kara będzie naliczana za nienależyte wykonanie nadzoru autorskiego lub niewykonanie nadzoru, po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego do wykonania lub należytego wykonania nadzoru w terminie nie krótszym niż 3 dni.

§ 10 ust. 4 pkt 6 – 5% za nieobecność przy odbiorze końcowym

Kara może być nałożona niezależnie od przyczyny i od tego, czy obecność konkretnego projektanta była konieczna.

Wnioskowana zmiana: kara tylko za zawinioną nieobecność mimo prawidłowego wezwania i po braku zapewnienia odpowiedniego zastępstwa.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego kary umowne nakładane są w przypadku wystąpienia okoliczności za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność. Zamawiający nie widzi potrzeby precyzowania § 10 ust. 4 pkt 6 umowy.

§ 10 – brak ust. 5

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dokona stosownej modyfikacji w finalnej wersji umowy.

§ 10 ust. 7 – kumulowanie kar za to samo zdarzenie

Zapis wprost pozwala wielokrotnie sankcjonować jedno naruszenie.

Wnioskowana zmiana: za jedno zdarzenie nalicza się jedną, najwyższą karę; zakaz kumulacji kar dotyczących tego samego naruszenia.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje ust. 7 i nadaje mu brzmienie: „Kary mogą być naliczane z każdego tytułu odrębnie. Rozwiązanie Umowy nie wpływa na prawo dochodzenia zapłaty kar przez Zamawiającego.”

§ 10 ust. 7 – brak łącznego limitu kar

Nie ma maksymalnej wysokości kar.

Wnioskowana zmiana: łączny limit np. 20% wynagrodzenia netto.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dodaje w § 10 ust. 12 umowy o następującej treści: „Maksymalna wysokość kar umownych nałożonych na Wykonawcę nie może przekroczyć 30 % wartości netto umowy.”

§ 10 ust. 8 – potrącenie wierzytelności niewymagalnych

Zamawiający może potrącać nawet wierzytelności niewymagalne, co nie odpowiada kodeksowemu mechanizmowi potrącenia i pozwala blokować wynagrodzenie przy spornych roszczeniach.

Wnioskowana zmiana: potrącenie wyłącznie wierzytelności wymagalnych, bezspornych albo stwierdzonych prawomocnym orzeczeniem.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje ust. 8 i nadaje mu brzmienie: „Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kar i należności z wynagrodzenia Wykonawcy.”

§ 10 ust. 9–10 – wykonanie zastępcze

Przesłanką jest „opóźnienie”, nie zwłoka. Zamawiający może zlecić prace na koszt i ryzyko Wykonawcy, a jednocześnie naliczać kary i odszkodowanie.

Wnioskowana zmiana: tylko zawiniona zwłoka, po szczegółowym wezwaniu i realnym dodatkowym terminie. Koszty muszą być celowe, uzasadnione i rynkowe.

System kar umożliwia jednoczesne naliczenie kilku kar, potrącenie ich przed wymagalnością, wykonanie zastępcze i dochodzenie nieograniczonego odszkodowania.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje ust. 9 i 10 zmieniając opóźnienie na zwłokę.

XIV. Odstąpienie, wypowiedzenie i Wnioskowana zmiana zakresu

§ 11 ust. 1 pkt 2–4 – nakładające się przesłanki

Te same opóźnienia są opisane kilkakrotnie i mogą równocześnie stanowić podstawę odstąpienia i wielu kar.

Wnioskowana zmiana: ujednolicić przesłanki i ograniczyć je do zwłoki przekraczającej określony termin.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 11 ust. 1 pkt 5 – każde nienależyte wykonanie

Postanowienie obejmuje nawet drobne naruszenie.

Wnioskowana zmiana: wyłącznie istotne naruszenie, uniemożliwiające realizację celu umowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 11 ust. 1 pkt 6 – Wnioskowana zmiana projektanta

Natychmiastowe odstąpienie z powodu zmiany osoby jest nieproporcjonalne.

Wnioskowana zmiana: najpierw wezwanie do przedstawienia osoby spełniającej wymagania.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

§ 11 ust. 4 – odstąpienie z przyczyn biznesowych do 2028 r.

Zamawiający może odstąpić w każdym czasie z dowolnych względów organizacyjnych lub biznesowych.

Wnioskowana zmiana: w takim przypadku zapłata za wszystkie wykonane prace, prace w toku, zamówione świadczenia podwykonawców, koszty demobilizacji i uzasadnione utracone wynagrodzenie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje § 11 ust. 4 umowy i nadaje mu brzmienie:

„Niezależnie od innych uprawnień przewidzianych w Umowie, Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej Umowy w całości lub w części w każdym czasie, z przyczyn o charakterze ekonomicznym, biznesowym, organizacyjnym lub innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy, w terminie do dnia 31 października 2028 r. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, rozliczenie Stron nastąpi na poniższych zasadach:

- a) Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za Etapy w całości wykonane i odebrane do dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu;
- b) Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za prace faktycznie i należycie wykonane w ramach Etapu rozpoczętego, w wysokości proporcjonalnej do stopnia ich zaawansowania, pod warunkiem że prace te mają dla Zamawiającego wartość użytkową i zostaną przekazane Zamawiającemu;
- c) Stopień zaawansowania prac oraz ich wartość uszczegółowiona zostanie w protokole inwentaryzacji, sporządzonym przez Strony w terminie 14 dni od dnia odstąpienia;
- d) Wykonawcy nie przysługują żadne inne roszczenia, w tym w szczególności roszczenia z tytułu utraconych korzyści (utraconego zysku za niewykonane etapy), odszkodowania czy kosztów demobilizacji.

Z dniem zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w pkt a i b powyżej, Zamawiający nabywa autorskie prawa majątkowe oraz prawa zależne do wszelkich odebranych prac i dokumentacji na zasadach określonych w § 6 Umowy.”

§ 11 ust. 4 – wynagrodzenie tylko za pełne, bezusterkowe etapy

Wykonawca traci zapłatę za prace w toku nawet wtedy, gdy odstąpienie nie ma związku z jego działaniem.

Wnioskowana zmiana: rozliczenie proporcjonalne według rzeczywistego zaawansowania.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zmodyfikował § 11 ust. 4 umowy.

§ 11 ust. 5 – limit 20% prac dodatkowych

Czy po przekroczeniu limitu Wykonawca może odmówić wykonywania dalszych prac.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie

§ 11 ust. 7 – jednostronna redukcja do 30%

Zamawiający może jednostronnie ograniczyć zakres o 30%, automatycznie zmniejszając wynagrodzenie, bez uwzględnienia kosztów stałych i już wykonanych prac.

Wnioskowana zmiana: określić minimalną gwarantowaną wartość umowy, sposób wyceny redukcji i zakaz obniżenia wynagrodzenia za prace już rozpoczęte lub koszty poniesione.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wskazał, że wartość redukcji wynagrodzenia nie może być wyższa niż 30% całkowitego wynagrodzenia netto określonego w Umowie. Zamawiający nie wyraża zgody na inne zmiany w tym zakresie.

XV. Poufność

§ 12 – brak okresu obowiązywania

Nie wskazano, jak długo po zakończeniu umowy obowiązuje poufność.

Wnioskowana zmiana: np. pięć lat, z wyjątkiem tajemnicy przedsiębiorstwa chronionej tak długo, jak zachowuje taki charakter.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: W § 12 dodaje się ust. 10 o treści:

„Obowiązek zachowania w tajemnicy Informacji Poufnych obowiązuje w okresie wykonywania niniejszej Umowy oraz przez okres 5 (pięciu) lat od dnia jej rozwiązania, wygaśnięcia lub wykonania (w tym podpisania ostatecznego protokołu odbioru końcowego). Bez względu na upływ terminu wskazanego powyżej, obowiązek zachowania poufności w odniesieniu do Informacji Poufnych stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (w tym w szczególności rozwiązań technologicznych oraz systemów bezpieczeństwa i zarządzania obiektem hotelowym) obowiązuje bezterminowo, tak długo, jak informacje te zachowują charakter tajemnicy przedsiębiorstwa.”

§ 12 – ujawnienie doradcom i podwykonawcom

Nie ma wyraźnego prawa przekazywania informacji kancelarii, ubezpieczycielowi, bankowi, projektantom i podwykonawcom.

Wnioskowana zmiana: dopuścić ujawnienie osobom zaangażowanym w realizację lub finansowanie, związanym poufnością.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje § 12 ust. 4 umowy i nadaje mu brzmienie:

„Obowiązek zachowania w tajemnicy Informacji Poufnych obejmuje w szczególności zakaz ich ujawniania i udostępniania osobom trzecim. Zakaz, o którym mowa powyżej, nie dotyczy udostępniania Informacji Poufnych podmiotom i osobom trzecim zaangażowanym w realizację lub finansowanie Umowy (w tym w szczególności podwykonawcom, projektantom, doradcom prawnym, bankom, instytucjom finansującym oraz ubezpieczycielom), pod warunkiem że:

- a) udostępnienie to jest niezbędne do prawidłowej realizacji lub finansowania Umowy,
- b) podmioty te zostały uprzednio zobowiązane do zachowania poufności w stopniu nie mniej rygorystycznym niż wynikający z niniejszej Umowy lub są związane ustawowym obowiązkiem zachowania tajemnicy zawodowej.

Strona ujawniająca ponosi odpowiedzialność za ewentualne naruszenie zasad poufności przez podmioty, którym Informacje Poufne udostępniła.”.

XVI. Przeniesienie umowy i spory

§ 14 ust. 2 – przeniesienie umowy na nieznaną spółkę celową

Wykonawca z góry wyraża bezwarunkową zgodę na zmianę kontrahenta, bez możliwości oceny jego wypłacalności.

Wnioskowana zmiana: przeniesienie tylko pod warunkiem przejęcia solidarnej odpowiedzialności przez dotychczasowego Zamawiającego albo przedstawienia zabezpieczenia płatności.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody. Spółka celowa będzie spółką – córką Aqua Park Łódź Sp. z o.o. <https://aquapark.lodz.pl/bip/plan-podzialu/>

§ 14 ust. 2 – obowiązek podpisania aneksu pod rygorem odstąpienia

Wykonawca ma siedem dni i nie może zgłosić żadnych zastrzeżeń.

Wnioskowana zmiana: brak sankcji odstąpienia, jeżeli proponowane porozumienie zmienia warunki ekonomiczne lub pogarsza sytuację Wykonawcy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody. Porozumienie będzie przenosiło prawa i obowiązki na spółkę celową w takim kształcie jak przewiduje to umowa podpisana z Wykonawcą.

§ 14 – brak ust. 3

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dostosuje numerację w finalnej wersji umowy.

9. Wspólne ubieganie się o zamówienie, doświadczenie oraz sposób dokumentowania referencji

Dopuszczalność udziału konsorcjum

9.1. Czy Zamawiający potwierdza, że dopuszcza złożenie oferty wspólnej przez konsorcjum składające się z polskiego podmiotu pełniącego funkcję lidera oraz zagranicznego partnera lub partnerów konsorcjum?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dopuszcza złożenie oferty wspólnej przez konsorcjum składające się z polskiego podmiotu pełniącego funkcję lidera oraz zagranicznego partnera lub partnerów konsorcjum.

9.2. Czy na etapie składania oferty wystarczające będzie ustanowienie lidera konsorcjum i udzielenie mu pełnomocnictwa do reprezentowania pozostałych członków, czy też Zamawiający wymaga przedłożenia wraz z ofertą pełnej umowy konsorcjum?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Na etapie składania oferty wystarczające będzie wskazanie członków konsorcjum, ustanowienie lidera konsorcjum i udzielenie mu pełnomocnictwa do reprezentowania pozostałych członków. **Wraz z ofertą Wykonawcy występujący wspólnie (Konsorcjum) zobowiązani są złożyć również oświadczenie, z którego jednoznacznie wynikać będzie, które części/etapy Przedmiotu Zamówienia wykonają poszczególni członkowie Konsorcjum. W przypadku gdy Wykonawcy występujący wspólnie (Konsorcjum) powołują się na doświadczenie lub kwalifikacje jednego z członków Konsorcjum w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu lub w celu uzyskania punktów w kryteriach oceny ofert, dany członek Konsorcjum jest zobowiązany do osobistego wykonania prac/usług, do których wykonania te kwalifikacje lub doświadczenie są wymagane.**

Podział prac wskazany w oświadczeniu, o którym mowa powyżej, musi być spójny z wykazywanym doświadczeniem i kwalifikacjami poszczególnych członków Konsorcjum.

Zamawiający wymaga przedłożenia pełnej umowy konsorcjum najpóźniej przed podpisaniem umowy. Członkowie konsorcjum będą ponosili solidarną odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.

Polskie uprawnienia budowlane i świadczenie usług transgranicznych

9.3. Czy osoba wskazana jako główny projektant w ramach kryterium nr 2 musi posiadać polskie uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej oraz członkostwo w polskiej izbie samorządu zawodowego już na dzień składania oferty?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wyjaśnia, że na dzień składania ofert osoba wskazana jako Główny Projektant nie musi posiadać polskich uprawnień budowlanych ani wpisu do polskiej izby samorządu zawodowego, pod warunkiem że posiada kwalifikacje zawodowe zdobyte w innym państwie członkowskim UE/EOG/Szwajcarii, odpowiadające tym wymaganiom zgodnie z przepisami ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.

W przypadku wyboru oferty danego Wykonawcy, osoba ta będzie zobowiązana do uzyskania odpowiedniego wpisu na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego w Polsce (lub dokonania zgłoszenia świadczenia usług transgranicznych) najpóźniej na dzień podpisania Umowy.

9.4. Czy Zamawiający dopuści wskazanie jako głównego projektanta architekta posiadającego kwalifikacje zawodowe uzyskane w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, który

będzie wykonywał czynności zawodowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi świadczenia usług transgranicznych?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wyjaśnia, że na etapie składania ofert dopuszcza wskazanie Głównego Projektanta posiadającego uprawnienia uzyskane w innym państwie członkowskim UE.

Zamawiający przypomina jednak, że zgodnie z art. 12 ust. 7 Ustawy Prawo budowlane, podstawą do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w Polsce (w tym do podpisania projektu budowlanego) jest wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

W związku z powyższym, najpóźniej na dzień rozpoczęcia realizacji umowy Wykonawca będzie zobowiązany przedstawić dokument potwierdzający wpis Głównego Projektanta na listę członków Izby Architektów RP (w tym zaświadczenie o wpisie na listę w ramach tymczasowego/okazjonalnego świadczenia usług transgranicznych lub decyzję o uznaniu kwalifikacji zawodowych).

9.5. Czy w przypadku wskazania zagranicznego architekta korzystającego z procedury świadczenia usług transgranicznych dokumenty potwierdzające dopełnienie formalności przed właściwą okręgową radą Izby Architektów RP mogą zostać przedłożone przed zawarciem Umowy lub przed rozpoczęciem wykonywania czynności projektowych, czy muszą zostać złożone już wraz z ofertą?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Na etapie składania ofert Wykonawca zobowiązany jest jedynie wykazać, że wskazana osoba posiada kwalifikacje zawodowe zdobyte w państwie członkowskim UE/EOG/Szwajcarii odpowiadające wymaganiom Zamawiającego. Przedłożenie dokumentu potwierdzającego dokonanie zgłoszenia do IARP oraz uprawniającego do legalnego wykonywania zawodu na terytorium RP musi nastąpić najpóźniej przed zawarciem Umowy.

Dokumentowanie doświadczenia głównego projektanta

W międzynarodowych projektach Inwestorzy zazwyczaj wystawiają referencje na rzecz pracowni projektowej jako podmiotu wykonującego usługę. Referencje takie nie zawsze wymieniają imiennie wszystkie osoby uczestniczące w projekcie, w tym głównego projektanta lub lidera projektowego.

9.6. Czy w celu potwierdzenia doświadczenia głównego projektanta Zamawiający zaakceptuje referencję lub poświadczenie Inwestora wystawione na rzecz pracowni projektowej wraz z oświadczeniem tej pracowni wskazującym imię i nazwisko głównego projektanta, jego funkcję oraz zakres odpowiedzialności w danym projekcie?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie. Zamawiający wymaga przedłożenia referencji lub poświadczeń wystawionych bezpośrednio przez Inwestora. Oświadczenia pracowni projektowej nie będą uznawane za wystarczający dowód należytego wykonania usługi.

9.7. Czy referencja wystawiona przez Inwestora musi imiennie wskazywać głównego projektanta, czy też udział i zakres odpowiedzialności tej osoby mogą zostać potwierdzone przez pracownię projektową, która wykonywała usługę?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Referencja wystawiona przez Inwestora musi imiennie wskazywać głównego projektanta oraz potwierdzać jego faktyczny udział i zakres odpowiedzialności w projekcie.

9.8. Czy w celu potwierdzenia udziału wskazanej osoby Zamawiający zaakceptuje także inne dokumenty, takie jak:

-
- oficjalna karta projektu;
 - wykaz zespołu projektowego;
 - zaświadczenie wystawione przez pracownię projektową;
 - dokumentacja projektowa;
 - umowa lub protokół;
 - dokumenty dotyczące powołania zespołu;
 - publikacja Inwestora lub operatora hotelowego?
-

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie. Wskazane dokumenty mogą stanowić uzupełnienie dowodowe, jednak podstawowym i bezwzględnie wymaganym dokumentem potwierdzającym doświadczenie pozostaje referencja lub poświadczenie wystawione przez Inwestora.

Zagraniczne odpowiedniki pozwolenia na użytkowanie

9.9. Czy w przypadku projektów realizowanych poza Polską Zamawiający zaakceptuje zagraniczne dokumenty odpowiadające funkcjonalnie polskiemu pozwoleniu na użytkowanie, w szczególności:

-
- Building Completion Certificate;
 - Occupancy Certificate;
 - Completion Approval;
 - dokument odbioru końcowego;
 - inny dokument właściwego organu potwierdzający możliwość użytkowania i otwarcia hotelu?
-

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Tak, Zamawiający zaakceptuje takie dokumenty jeżeli będzie z nich jednoznacznie wynikało prawo do użytkowania obiektu.

9.10. Czy użyte w zaproszeniu określenie „prawomocne pozwolenie na użytkowanie” należy rozumieć również jako odpowiadający mu dokument wydany zgodnie z przepisami państwa, w którym inwestycja została zrealizowana?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Tak, Zamawiający dopuszcza zagraniczne dokumenty urzędowe odpowiadające funkcjonalnie polskiemu pozwoleniu na użytkowanie. Dokument ten musi bezspornie potwierdzać, że wydano ostateczną decyzję lub zgodę na użytkowanie i otwarcie hotelu.

9.11. Czy dokumenty i referencje sporządzone w języku angielskim mogą zostać złożone wraz z tłumaczeniem zwykłym na język polski, czy też Zamawiający wymaga tłumaczenia wykonanego przez tłumacza przysięgłego?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający dopuszcza zwykłe tłumaczenie.

Hotel będący częścią inwestycji wielofunkcyjnej

9.12. Czy jako obiekt spełniający warunek doświadczenia zostanie uznany hotel stanowiący wyodrębnioną funkcjonalnie część większego obiektu wielofunkcyjnego, obejmującego również funkcje biurowe, mieszkaniowe, handlowe lub usługowe?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Tak. Zamawiający uzna takie doświadczenie.

9.13. Czy dla oceny spełnienia warunku wystarczające będzie, aby hotelowa część inwestycji:

- posiadała minimum 100 pokoi;
- funkcjonowała w standardzie minimum trzech gwiazdek;
- została objęta kompletnym zakresem dokumentacji wymaganym w postępowaniu;
- została oddana do użytkowania?

Wielobranżowość i udział lokalnych konsultantów

W międzynarodowych projektach dokumentacja poszczególnych branż jest często formalnie opracowywana i podpisywana przez lokalnych projektantów posiadających uprawnienia wymagane w państwie realizacji inwestycji. Główna pracownia projektowa odpowiada natomiast za projekt architektoniczny, zarządzanie procesem projektowym oraz pełną koordynację międzybranżową.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Tak. Zamawiający uzna takie doświadczenie pod warunkiem, że wyodrębniona funkcjonalnie część hotelowa będzie w całości i samodzielnie spełniać wszystkie postawione w postępowaniu wymagania (min. 100 pokoi, min. 3 gwiazdki, kompletna dokumentacja oraz oddanie do użytkowania).

9.14. Czy warunek wykonania kompleksowej dokumentacji wielobranżowej zostanie uznany za spełniony, jeżeli pracownia projektowa:

- była głównym projektantem i koordynatorem projektu;
- odpowiadała za architekturę;
- prowadziła pełną koordynację konstrukcji, instalacji, wnętrz i zagospodarowania terenu;
- weryfikowała lub zatwierdzała dokumentację branżową i warsztatową;

- prowadziła proces uzyskiwania pozwoleń oraz realizacji inwestycji,

natomiast część dokumentacji branżowej została formalnie opracowana i podpisana przez lokalnych konsultantów posiadających uprawnienia wymagane w danym państwie?

Projekty znajdujące się w budowie

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający uzna warunek za spełniony wyłącznie w sytuacji, gdy wskazana główna pracownia projektowa lub główny projektant ponosili pełną, ostateczną odpowiedzialność merytoryczną i formalną wobec Inwestora za całość wielobranżowej dokumentacji. Zamawiający nie zaakceptuje doświadczenia podmiotów, które pełniły jedynie rolę wspierającą w procesie.

9.15. Czy na potrzeby warunku określonego w pkt III.2 lit. b, dotyczącego usług projektowania wnętrz dla trzech różnych marek hotelowych, Zamawiający uzna usługę projektową, której uzgodniony zakres został należycie wykonany i odebrany, jeżeli sam hotel pozostaje jeszcze w budowie?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie, Zamawiający nie uzna takiego doświadczenia.

9.16. Czy dla uznania usługi za wykonaną decydujące jest zakończenie i odbiór zakresu prac projektowych powierzonych Wykonawcy, czy też konieczne jest również zakończenie robót budowlanych i oddanie hotelu do użytkowania?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Konieczne jest oddanie hotelu do użytkowania.

9.17. Czy projekt realizowany dla wybranej i zakontraktowanej marki hotelowej może zostać uwzględniony, jeżeli obiekt nie rozpoczął jeszcze działalności, ale została zawarta wiążąca umowa z operatorem lub właścicielem marki?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie.

9.18. Czy projekty pozostające w budowie mogą zostać uwzględnione w kryterium punktowym, jeżeli wskazany główny projektant lub biuro projektowe zakończyli i przekazali objęty umową zakres prac projektowych?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie.

Rozumienie pojęcia „projekt architektoniczny i wnętrz”

9.19. Czy określenie „projekt architektoniczny i wnętrz”, zastosowane w kryterium nr 2, oznacza konieczność wykonania przez wskazanego głównego projektanta lub biuro projektowe pełnego projektu wnętrza wszystkich:

- pokoi;
- łazienek;
- korytarzy;
- przestrzeni publicznych;
- pomieszczeń zaplecza;

- pomieszczeń technicznych;
- pozostałych pomieszczeń hotelu?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Tak. Poprzez „projekt architektoniczny i wnętrz” Zamawiający rozumie konieczność wykonania pełnego, kompleksowego projektu wnętrza dla wszystkich wymienionych w pytaniu przestrzeni.

9.20. Czy jako doświadczenie w projektowaniu wnętrza Zamawiający uzna zakres obejmujący opracowanie koncepcji wnętrza oraz określenie ogólnego kierunku projektowego obiektu?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie. Doświadczenia w projektowaniu oznacza konieczność wykonania przez wskazanego głównego projektanta lub biuro projektowe pełnego projektu wnętrza wszystkich pokoi, łazienek, korytarzy, przestrzeni publicznych, pomieszczeń zaplecza, pomieszczeń technicznych, pozostałych pomieszczeń hotelu.

9.21. Czy jako doświadczenie w projektowaniu wnętrza Zamawiający uzna projekt kluczowych przestrzeni publicznych, takich jak:

-
- lobby;
 - recepcja;
 - restauracja;
 - bar;
 - sale konferencyjne;
 - strefy wypoczynkowe;
 - pozostałe przestrzenie wspólne?
-

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie. Doświadczenia w projektowaniu oznacza konieczność wykonania przez wskazanego głównego projektanta lub biuro projektowe pełnego projektu wnętrza wszystkich pokoi, łazienek, korytarzy, przestrzeni publicznych, pomieszczeń zaplecza, pomieszczeń technicznych, pozostałych pomieszczeń hotelu.

9.22. Czy jako doświadczenie w projektowaniu wnętrza Zamawiający uzna opracowanie standardu pomieszczeń, projektu pomieszczeń wzorcowych lub projektu wybranych typów pokoi hotelowych?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie. Doświadczenia w projektowaniu oznacza konieczność wykonania przez wskazanego głównego projektanta lub biuro projektowe pełnego projektu wnętrza wszystkich pokoi, łazienek, korytarzy, przestrzeni publicznych, pomieszczeń zaplecza, pomieszczeń technicznych, pozostałych pomieszczeń hotelu.

9.23. Czy projekt może zostać uznany za spełniający kryterium, jeżeli główny projektant lub biuro projektowe odpowiadali za:

- architekturę obiektu;
- spójność koncepcji architektonicznej i wnętrzarskiej;
- określenie kierunku projektowego;
- projekt kluczowych przestrzeni publicznych;
- koordynację zakresu wnętrza,

natomiast szczegółowy projekt części pokoi lub pozostałych wnętrza został, na podstawie decyzji Inwestora, powierzony odrębnej pracowni specjalistycznej?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie. Taki projekt nie zostanie uznany za spełniający kryteria.

10. Wniosek o zmianę kryterium doświadczenia

Obecne kryterium nr 2 przyznaje punkty za doświadczenie głównego projektanta w realizacji dokumentacji obejmującej jednocześnie projekt architektoniczny i projekt wnętrza dla obiektów funkcjonujących pod globalnymi markami hotelowymi.

W naszej ocenie kryterium w obecnym brzmieniu nie odzwierciedla w pełni rzeczywistego sposobu organizacji dużych, międzynarodowych projektów hotelowych.

W tego rodzaju przedsięwzięciach główna pracownia projektowa często odpowiada za:

- opracowanie koncepcji architektonicznej;
- rozwój kompletnej dokumentacji;
- koordynację wielobranżową;
- proces uzyskiwania decyzji i pozwoleń;
- dokumentację przetargową i wykonawczą;
- nadzór nad realizacją;
- weryfikację dokumentacji warsztatowej;
- doprowadzenie obiektu do użytkowania i otwarcia hotelu.

Jednocześnie szczegółowe opracowanie części wnętrza, w szczególności wnętrza powtarzalnych pokoi hotelowych, jest często powierzane odrębnym, wyspecjalizowanym pracownikom wybranym bezpośrednio przez Inwestora lub operatora hotelowego.

Pełne wykonanie projektu wnętrza wszystkich pokoi i pomieszczeń nie świadczy samo w sobie o większym doświadczeniu w prowadzeniu całego procesu projektowego i realizacyjnego niż

kompleksowe doprowadzenie złożonego obiektu hotelowego od fazy koncepcji do oddania do użytkowania.

Należy również zauważyć, że doświadczenie w projektowaniu wnętrz dla co najmniej trzech różnych marek hotelowych stanowi już odrębny warunek udziału określony w pkt III.2 lit. b zaproszenia.

Ponowne uzależnienie punktacji od łącznego wykonania projektu architektonicznego i pełnego zakresu projektu wnętrz może prowadzić do nadmiernego ograniczenia konkurencji oraz wykluczenia pracowni posiadających bardzo duże doświadczenie w kompleksowym projektowaniu, koordynacji i realizacji obiektów hotelowych.

10.1. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę kryterium nr 2 poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

„Kryterium nr 2: Doświadczenie głównego projektanta lub firmy/biura projektowego w kompleksowym projektowaniu i doprowadzeniu do realizacji obiektów hotelowych funkcjonujących pod globalnymi markami hotelowymi.

Ocenie podlega liczba należycie wykonanych usług wykazanych jako doświadczenie wskazanego głównego projektanta lub firmy/biura projektowego, które będzie faktycznie uczestniczyło w realizacji zamówienia.

Za usługę spełniającą kryterium uznaje się usługę obejmującą prowadzenie projektu hotelowego od fazy koncepcji architektonicznej, poprzez rozwój dokumentacji projektowej i koordynację wielobranżową, do udziału w realizacji, nadzorze projektowym oraz oddaniu obiektu do użytkowania.

Dla uznania usługi za spełniającą kryterium nie jest wymagane wykonanie przez wskazanego głównego projektanta lub firmę/biuro projektowe pełnego projektu wnętrz wszystkich pokoi i pozostałych pomieszczeń hotelu.

Wykonawca wskazuje, czy daną usługę wykazuje jako doświadczenie głównego projektanta, czy jako doświadczenie firmy/biura projektowego. Ta sama usługa może zostać uwzględniona w punktacji wyłącznie jeden raz.”

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę brzmienia Kryterium nr 2 i podtrzymuje jego dotychczasową treść.

10.2. Czy Zamawiający wyraża zgodę na pozostawienie następującego sposobu przyznawania punktów:

-
- brak doświadczenia: 0 punktów;
 - od 1 do 2 usług: 10 punktów;
 - od 3 do 4 usług: 20 punktów;
 - od 5 do 6 usług: 30 punktów;
 - 7 lub więcej usług: 40 punktów?
-

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Punkty będą przyznawane zgodnie z zaproszeniem do składania ofert.

10.3. Czy w przypadku wykazywania doświadczenia firmy/biura projektowego Zamawiający uzna za wystarczające, że podmiot posiadający doświadczenie będzie członkiem konsorcjum i będzie faktycznie wykonywał kluczową część przedmiotu zamówienia?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: W przypadku wykazywania doświadczenia firmy/biura projektowego Zamawiający uzna za wystarczające, że podmiot posiadający doświadczenie będzie członkiem konsorcjum jednak pod rygorystycznym warunkiem, iż ten konkretny podmiot posiadający doświadczenie będzie osobiście i faktycznie wykonywał tę przedmiot zamówienia. W kryterium nr 2 Zamawiający będzie oceniał doświadczenie głównego projektanta a nie biura projektowego.

10.4. W przypadku nieuwzględnienia zmiany zaproponowanej w pytaniu 10.1, czy Zamawiający potwierdza, że za projekt wnętrz w rozumieniu kryterium nr 2 zostanie uznane również opracowanie:

-
- koncepcji wnętrz;
 - kierunku projektowego;
 - projektu kluczowych przestrzeni publicznych;
 - projektu pomieszczeń wzorcowych;
 - wybranych typów pokoi,
-

bez konieczności wykonania pełnej dokumentacji wnętrz wszystkich pokoi i pomieszczeń hotelu?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie. Opracowanie samej koncepcji wnętrz, przestrzeni publicznych czy pokoi wzorcowych bez wykonania pełnej dokumentacji wszystkich wnętrz hotelu nie zostanie uznane za projekt wnętrz w rozumieniu Kryterium nr 2.

10.5. W przypadku nieuwzględnienia zmiany zaproponowanej w pytaniu 10.1, czy Zamawiający dopuści przyznawanie punktów również za doświadczenie firmy/biura projektowego, pod warunkiem że podmiot ten będzie członkiem konsorcjum oraz będzie faktycznie uczestniczył w realizacji zamówienia?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie dopuszcza przyznawanie punktów za doświadczenie firmy/biura projektowego. Punkty będą przyznawane za doświadczenie głównego projektanta.

11. Standard hotelowy oraz wymagania operatora

Opis przedmiotu zamówienia przewiduje zaprojektowanie hotelu w standardzie czterech gwiazdek, nie wskazuje jednak konkretnego operatora, marki hotelowej ani standardów technicznych wybranej sieci.

Standardy poszczególnych operatorów mogą istotnie różnić się między innymi w zakresie:

- wielkości i układu pokoi;
 - struktury typów pokoi i apartamentów;
 - programu gastronomicznego;
 - zaplecza operacyjnego i Back of House;
 - liczby i standardu sal konferencyjnych;
 - technologii kuchni i F&B;
 - akustyki;
 - instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych;
 - systemów bezpieczeństwa i kontroli dostępu;
 - rozwiązań przeciwpożarowych;
 - standardu FF&E i OS&E;
 - wymagań dotyczących pomieszczeń wzorcowych;
 - standardów środowiskowych i certyfikacyjnych
 - liczby wymaganych etapów akceptacji.
-

Wymagania te mają bezpośredni wpływ na zakres prac projektowych, liczbę konsultantów, harmonogram oraz wysokość wynagrodzenia.

11.1. Czy Zamawiający wybrał już operatora hotelowego, sieć lub markę, pod którą ma funkcjonować projektowany obiekt?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Nie.

11.2. Czy Zamawiający prowadzi obecnie rozmowy z określonym operatorem, marką hotelową lub grupą potencjalnych operatorów?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający prowadzi rozmowy z kilku operatorami.

11.3. Jeżeli operator lub marka zostały już wybrane, czy Zamawiający przekaze Wykonawcom przed terminem składania ofert obowiązujące standardy projektowe, techniczne, funkcjonalne i operacyjne?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Operator nie został wybrany.

11.4. Jeżeli operator nie został jeszcze wybrany, według jakiego standardu należy skalkulować ofertę:

- wyłącznie według wymagań dla hotelu czterogwiazdkowego wynikających z polskich przepisów;
 - czy również z uwzględnieniem standardów międzynarodowej sieci hotelowej?
-

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Ofertę należy skalkulować opierając się na wymogach przewidzianych dla obiektu w standardzie 4-gwiazdkowym oraz wymaganiach narzuconych w Załączniku nr 1 do zaproszenia.

11.5. Czy wprowadzenie po zawarciu Umowy standardów operatora hotelowego, które nie zostały udostępnione Wykonawcom przed złożeniem ofert, będzie traktowane jako zmiana zakresu skutkująca odpowiednią zmianą wynagrodzenia oraz terminów realizacji?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Wprowadzenie po zawarciu Umowy standardów operatora hotelowego, które nie zostały udostępnione Wykonawcom przed złożeniem ofert, nie będzie traktowane jako zmiana zakresu skutkująca odpowiednią zmianą wynagrodzenia oraz terminów realizacji.

11.6. Ile rund uzgodnień i akceptacji z operatorem hotelowym należy uwzględnić w wynagrodzeniu ofertowym?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie określa maksymalnej liczby rund akceptacyjnych z Zamawiającym ani docelowym operatorem.

11.7. Kto będzie ponosił koszty dodatkowych konsultantów, audytów, certyfikacji, opłat oraz procedur akceptacyjnych wymaganych przez operatora lub właściciela marki hotelowej?

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Wykonawca, w ramach wynagrodzenia określonego w § 4 Umowy, pokrywa wszelkie koszty pracy swojego zespołu, w tym koszty dodatkowych konsultantów i inżynierów niezbędnych do opracowania kompletnej Dokumentacji spełniającej wymagania Umowy i OPZ. Koszty opłat urzędowych za certyfikacje czy opłaty audytorskie dla operatora/właściciela marki ponosić będzie Zamawiający.

12. Wniosek o przedłużenie terminu składania ofert

12.1. Czy Zamawiający wyraża zgodę na przedłużenie terminu składania ofert o 14 dni, tj. do dnia 10 sierpnia 2026 r. do godziny 12:00?

Wniosek uzasadniamy planowanym złożeniem oferty wspólnej z zagranicznym partnerem projektowym działającym poprzez sieć międzynarodowych biur.

Ze względu na międzynarodową strukturę organizacyjną partnera dokumentacja referencyjna dotycząca projektów realizowanych w różnych państwach nie znajduje się w posiadaniu jednego biura. Poszczególne dokumenty pozostają w dyspozycji właściwych jednostek zagranicznych oraz odrębnych działów administracyjnych, prawnych i komunikacyjnych.

Część posiadanych referencji wymaga ponadto aktualizacji lub uzupełnienia o dane szczegółowo wymagane w niniejszym postępowaniu, w szczególności:

-
- zakres wykonanej dokumentacji;
 - udział w projektowaniu architektury i wnętrz;
 - liczbę pokoi;

- standard hotelu;
 - datę zakończenia usługi;
 - zakres nadzoru podczas realizacji;
 - uzyskanie odpowiednika pozwolenia na użytkowanie;
 - nazwę marki i operatora hotelowego;
 - imię i nazwisko głównego projektanta;
 - zakres odpowiedzialności głównego projektanta.
-

Uzyskanie zaktualizowanych dokumentów od zagranicznych Inwestorów, ich wewnętrzna weryfikacja, podpisanie oraz przygotowanie odpowiednich tłumaczeń wymagają dodatkowego czasu.

Odpowiedzi Zamawiającego na pytania dotyczące:

- sposobu dokumentowania doświadczenia;
 - zagranicznych kwalifikacji zawodowych;
 - interpretacji zakresu projektu wnętrza;
 - możliwości wykazywania doświadczenia firmy/biura projektowego;
 - standardu operatora hotelowego;
 - postanowień projektu Umowy,
-

będą miały bezpośredni wpływ na strukturę konsorcjum, podział odpowiedzialności pomiędzy jego członków, skład zespołu projektowego, zakres prac oraz wysokość wynagrodzenia ofertowego.

Przedłużenie terminu składania ofert umożliwi przygotowanie kompletnej, prawidłowo udokumentowanej i rzetelnie skalkulowanej oferty oraz może przyczynić się do zwiększenia konkurencyjności postępowania.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający przedłużył termin składania ofert do dnia 30 lipca 2026 r.