

Pytania do przetargu nr 3, 4 i 5

3. Dotyczy :przetargu nieograniczonego z negocjacją ceny na wykonanie prac remontowych polegających na „Usunięciu przyczyn oraz skutków przecieków wody opadowej przez przegrody budynku przy ul. Zgoda 13 na poziomie „-1” w Warszawie”.

W związku z pracami jakie trzeba wykonać w przedmiotowym zadaniu jest demontaż kostki brukowej i warstw pod nią by dostać się do miejsc które trzeba zaizolować i zabetonować.

Zamawiający nakłada obowiązek uzyskania wszelkich zgód na Wykonawcę np zajęcie pasa drogowego, zajęcie chodnika itp.

W chwili obecnej na tym terenie są prowadzone prace budowlane przez firmę SKANSKA w zakresie Inwestycji Miasta Stołecznego Warszawa pod nazwą "Nowe Centrum Warszawy"

Co w takim przypadku ? Kto ma obowiązek uzgadniania z Generalnym Wykonawcą - SKANSKA prac na ich terenie?

4. Co jeśli do czasu wejścia Wykonawcy na Państwa zakres prace budowlane w tym rejonie się zakończą ? I będzie nowa nawierzchnia na gwarancji firmy SKANSKA ? - Kto bierze odpowiedzialność za załatwienie spraw administracyjnych ? Państwo jako Zamawiający czy Wykonawca ?

5. Czy Wykonawca może złożyć ofertę z zastrzeżeniem że nie bierze na siebie gwarancji na demontaż nowych warstw chodnikowych i ich ponowny montaż ?

Odpowiedzi Inwestora:

Odpowiedz na pytanie 3

W związku z Pana pytaniami, ponownie zadzwoniłem w tym temacie do Kierownika z firmy SKANSKA i otrzymałem informację, że planują oni prowadzić prace w tym konkretnym miejscu dopiero od połowy roku 2025. Dlatego mamy aż 6 miesięcy żeby wykonać prace w tym miejscu bez ryzyka, że ingerować będziemy w nową nawierzchnię chodnika. Po pracach będzie należało po prostu odtworzyć stan istniejący - z uwagi na to, że jest to stary chodnik i że będzie on rozbierany, nie było by w tym przypadku tematu gwarancji.

Poprosiłem go również o szczegółowe informacje co do zajęcia Pasa drogowego tego konkretnego miejsca. Uzyskałem informację, że w tym momencie, to konkretne miejsce nie jest zajęte przez SKANSKA. A to oznacza, że można wystąpić do ZDM o zajęcie tego miejsca w celu wykonania prac. Zgodnie z zapisami SWZ, które Pan przytoczył – chcemy, aby tego wystąpienia dokonała firma, która będzie wykonywała prace. Wykonawca musi również dokonać ZGŁOSZENIA prowadzenia robót budowlanych do Organu Administracji Architektoniczno-Budowlanej. Zgodnie z Prawem budowlanym prace te nie wymagają pozwolenia na budowę, a tylko Zgłoszenia i po upływie



określonej w ustawie ilości dni można przystępować do prac i naprawy elementów konstrukcyjnych.

Spółdzielnia wystawi odpowiednie upoważnienia, deklaruje pomoc w tych procesach, także w postaci kontaktów z najemcami lokali użytkowych, w kontaktach z sąsiednimi budynkami, czy właśnie z firmą SKANSKA, gdyby ZDM warunkował wyrażenie zgody na zajęcie fragmentu chodnika od np. notatki z firmą SKANSKA z uwagi na realizowany przez nich kontrakt.

Gdyby jednak doszło do wcześniejszego zajęcia pasa przez SKANSKĄ, czego w 100 % wykluczyć nie można, jesteśmy w stałym kontakcie z kierownikiem firmy SKANSKA. Zapewnił on, że deklaruje on współpracę w tym zakresie, gdyż także mu zależy, żeby nasze prace były wykonane przed finalnym wykonaniem chodnika.

Formalnie, mimo iż SM „Centrum I” deklaruje szeroko rozumianą pomoc, za wszelkie uzgodnienia odpowiada Wykonawca zgodnie z zapisami SWZ.

Odpowiedź na pytanie nr 4

Gdyby sprawdził się ten w tym momencie mniej prawdopodobny scenariusz – należy zaznaczyć że, formalnie, zgodnie z zapisami SWZ które Pan przytoczył, to Wykonawca musi uzyskać zgodę od firmy SKANSKA na wykonanie tych prac i uzgodnić temat gwarancji na nowy chodnik.

To nie jest teren SM „Centrum I” i nie my jesteśmy właścicielem chodnika, a więc również gwarancji na nowy chodnik. SM „Centrum I” nie może stać się stroną, która przejmie odpowiedzialność gwarancyjną za chodnik ZDM, nie jesteśmy firmą budowlaną.

W praktyce jednak, jestem przekonany że odtworzenie tak małego zakresu chodnika w bardzo dobrej jakości nie powinno być problemem dla solidnego Wykonawcy. Zakres odtworzenia jest bardzo mały, technologia odtworzenia chodnika jest prosta, mamy po sąsiedzku nadzór SKANSKA, można zawsze zadać pytania, aby nie pominąć żadnego ważnego elementu ich technologii. Nadzór Inwestorski z ramienia SM „Centrum I” będzie odbierał również te prace jako że są elementem zamówienia. A więc oczekujemy od Wykonawcy, że będzie pewny finalnej jakości takiego odtworzenia.

Odpowiedź na pytanie nr 5

Pomimo odpowiedzi na pytania nr 3 i 4, należy zauważyć, że SWZ nie zabrania złożenia takiego zastrzeżenia. Z uwagi na specyfikę tego elementu zadania, napiszę ponownie – nie mamy pewności czy w ogóle będzie konieczność rozbiórki nowego chodnika, wręcz bardziej prawdopodobny



scenariusz, zgodnie z posiadanymi informacjami jest taki, że ta sytuacja nie wystąpi. **A więc takie zastrzeżenie na tą chwilę na pewno, nie będzie dyskwalifikowało oferty.**

Nie wiemy też czy firma z takim potencjałem jak SKANSKA miała by problem z utrzymaniem swojej gwarancji na kilkanaście m2 chodnika, który stanowi jakiś zupełnie marginalny ułamek całej powierzchni ich prac w centrum miasta. Należy zadbać o to żeby prace etapowo były zgłaszane do nadzoru SM „Centrum I” oraz firmy SKANSKA, która jeszcze długo będzie obecna na ulicy Zgoda. Powinien być w to zaangażowany Nadzór Wykonawcy jak również Inwestorski czyli nasz. Taka metoda działania zapewne sprawi, że firma SKANSKA, , nie będzie miała problemu z utrzymaniem swojej gwarancji. Nie na miejscu było by natomiast zadawanie tego typu pytań firmie SKANSKA w tym momencie. My musimy być pewni, że odtworzenie małego fragmentu chodnika nie jest dla nas problemem, wtedy możemy liczyć na współpracę ze strony firmy SKANSKA w takim przypadku. O ile w ogóle będzie taka konieczność.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Centrum I”
00-049 Warszawa, ul. Świętokrzyska 31/33A
tel./fax (0-22) 827 83 14

Kierownik Działu Technicznego


Andrzej Krawczyk