

Pytanie 1

W nawiązaniu do postawionego warunku udziału w postępowaniu który został zawarty w punkcie 2.1.4 zapytania ofertowego, zgodnie z którym oferent musi wykazać się „w okresie ostatnich 7 lat poprzedzających termin składania ofert potwierdzający iż oferent wykonał należycie oraz zgodnie z wiedzą techniczną i normami technicznymi , a także obowiązującym prawem budowlanym co najmniej 5 obiektów o zbliżonych do obiektu stanowiącego przedmiot wykonania zamówienia parametrach kubaturowych i technicznych , każdy o charakterze produkcyjnym(wyklucza się obiekty o charakterze wyłącznie mieszkalnym, biurowym, lub magazynowym)i o powierzchni użytkowej przekraczającej 10 tys m². Zamawiający zastrzega sobie również prawo nieuznania referencji dot. obiektów , w których funkcja produkcyjna stanowi mniej niż 40% powierzchni użytkowej ogółem. Zamawiający zastrzega również, iż zadania inwestycyjne stanowiące przedmiot referencji, muszą być zrealizowane bezpośrednio przez oferenta (samodzielnie lub w ramach konsorcjum) Zamawiający nie uznaje wobec tego referencji wystawionych na rzecz podwykonawcy oferenta lub innych osób trzecich”, zwracamy się z uprzejmą prośbą o rozpatrzenie modyfikacji warunku w następującym zakresie:

Proponowana treść zmienionego warunku udziału w postępowaniu:

„W okresie ostatnich 10 lat poprzedzających termin składania ofert oferent wykonał należycie oraz zgodnie z wiedzą techniczną, normami technicznymi oraz obowiązującym prawem budowlanym co najmniej 5 obiektów o zbliżonych do obiektu stanowiącego przedmiot wykonania zamówienia parametrach kubaturowych i technicznych, każdy o charakterze produkcyjnym (wyklucza się obiekty o charakterze wyłącznie mieszkalnym, biurowym lub magazynowym) i o powierzchni użytkowej przekraczającej 10 000 m². Zamawiający zastrzega sobie prawo do nieuznania referencji dotyczących obiektów, w których funkcja produkcyjna stanowi mniej niż 40% powierzchni użytkowej ogółem. Zadania inwestycyjne stanowiące przedmiot referencji muszą być zrealizowane bezpośrednio przez oferenta (samodzielnie lub w ramach konsorcjum). Zamawiający nie uznaje referencji wystawionych na rzecz podwykonawcy oferenta lub innych osób trzecich.”

Wymaganie przez Zamawiającego posiadania doświadczenia jest niezbędne do należytej realizacji przedmiotu zamówienia. Jednakże wymóg przedstawienia aż 5 zakończonych w ostatnich 7 latach dużych obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej >10 000 m² w naszej ocenie ma charakter nadmiernie restrykcyjny i dyskryminujący względem wykonawców, którzy posiadają zasoby i doświadczenie adekwatne do zamówienia, lecz w tym okresie realizowali mniejszą liczbę projektów z uwagi na dłuższe, kompleksowe realizacje, lub koncentrację na projektach powiązanych technologicznie, lecz różniących się kubaturą.

Realizacje dużych obiektów produkcyjnych są inwestycjami złożonymi i czasochłonnymi. W praktyce nawet wyspecjalizowani wykonawcy mogą w okresie 7 latach zrealizować jedynie 1–3 tego typu przedsięwzięć, zamiast wielokrotnych mniejszych projektów.

Ponadto, w ostatnich latach na rynek budowlany wpływ miały czynniki niezależne od wykonawców — takie jak spowolnienie inwestycyjne w okresie pandemii, zaburzenia łańcuchów dostaw czy przesunięcia inwestycyjne związane z wojną na Ukrainie oraz wysoką inflacją — które ograniczyły liczbę inwestycji. Z tego względu proponowana modyfikacja, tj. wydłużenie okresu referencyjnego do 10 lat — zapewnia proporcjonalność wymagań oraz zachowuje możliwość rzetelnej oceny doświadczenia Wykonawcy.

Zdaniem Wykonawcy, doświadczenie w realizacji z ostatnich 10 lat, podczas których wybudowano budynki produkcyjne o wymaganych przez Zamawiającego parametrach uwiarygadnia zdolność techniczną i zawodową Wykonawcy i daje taką samą gwarancję

należytego wykonania przedmiotu zamówienia z dbałością o jakość i rzetelność. Z punktu widzenia racjonalnego zarządzania ryzykiem Zamawiający dysponuje alternatywnymi i mniej restrykcyjnymi narzędziami oceny zdolności Wykonawcy (np. wykaz zasobów technicznych i kadrowych, polisy ubezpieczeniowe, gwarancje, wykazy sprzętu, opis technologii wykonania, harmonogram budowy, plan logistyki) które w połączeniu z udokumentowanymi realizacjami z okresu ostatnich 10 lat dają równoważne gwarancje należytego wykonania.

Zwracamy się z uprzejmą prośbą jak na wstępie o rozpatrzenie proponowanej modyfikacji warunku udziału, polegającej na wydłużeniu okresu referencyjnego do 10 lat. Proponowana zmiana jest proporcjonalna, zachowuje standardy oceny zdolności wykonawcy i sprzyja uczciwej konkurencji, przy jednoczesnym zmniejszeniu ryzyka błędnej eliminacji podmiotów faktycznie zdolnych do realizacji zamówienia.

Odpowiedź Zamawiającego na pytanie 1:

Zamawiający wyraża zgodę na wydłużenie okresu referencyjnego z 7 do 10 lat.

Pytanie 2.

Zwracamy się z prośbą o dopuszczenie do oceny dokumentów potwierdzających należyte wykonanie robót w postaci: referencji od inwestora, świadectw przejęcia, protokołów odbioru końcowego lub certyfikatów odbioru wydanych przez inwestora lub równoważnych dokumentów. Proponowana zmiana jest uzasadniona różnorodnością praktyk rynkowych, w szczególności na rynkach zagranicznych, gdzie inwestorzy nie zawsze wystawiają dedykowane „referencje”, natomiast wydają protokoły odbioru, świadectwa przejęcia lub świadectwa przekazania obiektu. Z tych dokumentów wynika jednoznacznie, równie dobrze jak z samych referencji to, czy inwestycja została przez danego wykonawcę zrealizowana w stopniu zadowalającym dla Inwestora. Jednocześnie proponujemy pozostawić Zamawiającemu prawo do weryfikacji przedłożonych dokumentów oraz do żądania poświadczonych tłumaczeń w przypadku wątpliwości co do ich treści."

Odpowiedź Zamawiającego na pytanie 2:

Zamawiający dopuszcza zaliczenie do dokumentów potwierdzających spełnienie warunków o których mowa w pkt. 2.1.2.: pisemnych referencji od inwestora, świadectw przejęcia, protokołów odbioru końcowego lub certyfikatów odbioru wydanych przez inwestora lub równoważnych dokumentów. W przypadku przedstawienia w/w dokumentów w języku innym niż język polski, Zamawiający wymaga przetłumaczenia ich treści na język polski sporządzonego przez tłumacza przysięgłego.