

**Wykonawcy biorący udział  
w postępowaniu  
nr ZW.271.2.11.2022.MK**

Dotyczy: postępowania na realizację zadania pn: „**BUDOWA I EKSPLOATACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW W GMINIE CZERNICA**”, prowadzonego na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 407) w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 132 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 ze zm., zwana dalej „ustawa Pzp”).

Zamawiający, w związku z wpływieniem wniosków o wyjaśnienie treści specyfikacji warunków zamówienia (dalej zwanej „SWZ”), stosownie do art. 135 ust. 6 ustawy Pzp niniejszym udziela wyjaśnień dotyczących treści SWZ:

**Pytanie nr 1:**

Czy Zamawiający eksploatując zbiorniki retencyjne gwarantuje, że w przypadku występowania intensywnych opadów maksymalny godzinowy przepływ kierowany do oczyszczalni nie będzie przekraczał podanego w PFU przepływu 333 m<sup>3</sup>/h?

**Odpowiedź nr 1:**

Zamawiający informuje, że od 2023 roku będzie mieć w dyspozycji retencję ścieków w wielkości 3 393,0 m<sup>3</sup>. Do tej ilości ścieków gwarantujemy przepływ 333 m<sup>3</sup>/h.

**Pytanie nr 2:**

Czy Zamawiający eksploatując zbiorniki retencyjne gwarantuje, że podczas opróżniania zbiorników retencyjnych nie będzie przypadków podawania do oczyszczalni piasku i osadów zalegających na dnie zbiorników ?

**Odpowiedź nr 2:**

Zamawiający informuje, że zbiorniki retencyjne zaprojektowane są w taki sposób, aby cały skład ścieków trafiał do oczyszczalni ścieków. Wyjątkiem są ścieki dowożone beczkowozami, które to są podczyszczane z piasku i skratek w urządzeniu Hubera.

**Pytanie nr 3:**

Czy Zamawiający może udostępnić oferentom dokumentację techniczną zbiorników retencyjnych oraz pompowni ścieków?

**Odpowiedź nr 3:**

Zamawiający udostępni na stronach internetowych prowadzonego postępowania dokument pn.: CWPŚ.  
Jednocześnie informujemy, iż dokumentacja techniczna zbiorników retencyjnych oraz pompowni ścieków znajduje się pod poniższym linkiem :  
<https://bip.czernica.pl/pl/2385/633/przebudowa-istniejącej-oczyszczalni-sciekow-na-wezel-przerzutowy-do-kanalizacji-miejskiej-wroclawia.html>

**Pytanie nr 4:**

Jaki jest maksymalny chwilowy dopływ ścieków do istniejących zbiorników retencyjnych w pogodzie deszczowej ?

**Odpowiedź nr 4:**

Zamawiający informuje, że nie posiada opomiarowania chwilowego dopływu ścieków do istniejących zbiorników.

**Pytanie nr 5:**

Czy Zamawiający zaakceptuje zastosowanie jednego zagęszczacza grawitacyjnego oraz jednej wirówki ?

### **Odpowiedź nr 5:**

Zamawiający przewiduje zastosowanie dwóch zagęszczaczy zgodnie z PFU.

### **Pytanie nr 6:**

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę SWZ poprzez ustanowienie maksymalnej wartości nakładów koniecznych poniesionych w celu budowy oczyszczalni do dnia rozwiązania umowy na poziomie 80.000.000,00 zł (osiemdziesiąt milionów złotych).

I. Maksymalny próg wartości nakładów koniecznych:

Art. XVIII ust. 1 projektu umowy PPP przewiduje obowiązek dokonania przez podmiot publiczny zwrotu na rzecz partnera prywatnego równowartości nakładów koniecznych poniesionych w celu budowy oczyszczalni do dnia rozwiązania umowy (w razie zaistnienia wskazanych w przepisie okoliczności). Zgodnie natomiast z art. XVIII ust. 7 projektu umowy PPP ustanowiony został maksymalny próg wysokości nakładów koniecznych, które mogą być zwrócone partnerowi prywatnemu – tj. 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych).

Powyższy próg został ustanowiony przy następującym kształcie uregulowań dotyczących terminów realizacji umowy / związania ofertą:

1. art. XII ust. 1 pkt 1) projektu umowy PPP stanowi, że prace projektowe mogą trwać maksymalnie do 12 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy. Zgodnie z art. I ust. 38 projektu umowy PPP prace projektowe będą polegać w szczególności na konieczności podjęcia wszelkich czynności mających na celu:

- 1) wykonanie projektu budowlanego,
- 2) uzyskanie pozwolenia na budowę,
- 3) zaprojektowanie przebudowy i dostosowania CWPŚ (oraz uzyskanie pozwoleń budowlanych w tym zakresie),

2. art. V ust. 2 projektu umowy PPP wskazuje, że etap budowy będzie trwać do 36 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy. Zgodnie z art. I ust. 1 i 14 projektu umowy PPP etap budowy będzie polegać w szczególności na:

- 1) wykonaniu robót budowlanych w zakresie oczyszczalni oraz CWPŚ oraz
- 2) uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz pozwolenia wodnoprawnego,
3. zgodnie z art. X ust. 1 projektu umowy PPP wykonawca pozostaje związany ofertą do dnia 12.01.2023 r.

Niniejszy, ustanowiony przez zamawiającego schemat dopuszcza więc sytuację, w której umowa PPP została zawarta dopiero po koniec 2022 r., względnie w styczniu 2023 r. Wówczas wedle umowy PPP również dopuszczalne byłoby zakończenie prac projektowych na przełomie 2024 r. – oraz faktyczne rozpoczęcie robót budowlanych w 2024 r. Tego rodzaju scenariusz (terminarz) wydaje się być niezwykle realny. Po pierwsze zainteresowanie przedsięwzięciem wyraziło do tej pory co najmniej kilku przedsiębiorców – o czym świadczy w szczególności obecność przedsiębiorców na zebraniu wykonawców. Oznacza to, że w ramach niniejszego postępowania z dużym prawdopodobieństwem zostanie złożonych co najmniej kilka ofert. W tym zakresie konieczne jest uwzględnienie zarówno aspektu związanego z analizą ich treści, jak i finalnym oraz skutecznym wyborem – co w praktyce może wymagać czasu. Po drugie, niezbędne jest zwrócenie uwagi na wysoką złożoność merytoryczną projektu oraz jego specjalistyczny charakter. Analogiczne przedsięwzięcia nie są w sposób standardowy realizowane na terenie kraju. Szczególne wymagania techniczne oczyszczalni w sposób bezpośredni przekładać się będą na stopień skomplikowania wykonywanego projektu budowlanego. Konieczne będzie uwzględnienie wszelkich czynników (w tym fizycznych), które na przestrzeni 30 lat będą (lub mogłyby) oddziaływać na pracę obiektu budowlanego. Przy sporządzaniu projektu budowlanego kluczowe będzie zachowanie najwyższych zasad profesjonalizmu i ostrożności – w tym w związku z istotnym znaczeniem oczyszczalni dla prawidłowego funkcjonowania społeczności lokalnej. Jednocześnie ze względu na specyfikę przedsięwzięcia, możliwość ewentualnego wzorowania się przez zespół projektowy na dotychczasowych doświadczeniach (w ramach projektów budowy oczyszczalni) będzie istotnie ograniczona. Z uwagi na bezpośrednią, technologiczną zależność od oczyszczalni – analogiczne trudności będą związane z zaprojektowaniem przebudowy oraz dostosowaniem CWPŚ. Jednocześnie brak jest możliwości jednoznacznego stwierdzenia, w jakim terminie zostanie wydana decyzja w sprawie pozwolenia na budowę. Co do zasady zgodnie z art. 35 ust. 6 pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) organ administracji architektoniczno – budowlanej jest uprawniony do wydania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. Powyższe okoliczności świadczą o tym, że etap prac projektowych z dużym prawdopodobieństwem osiągnie

maksymalny, dopuszczalny umową PPP czas trwania. W razie jego zakończenia na przełomie 2023/2024 r., faktyczna realizacja robót budowlanych została rozpoczęta dopiero w 2024 r. oraz mogłaby trwać aż do końca 2025 r. (względnie do początku 2026 r. - w razie zawarcia umowy PPP na początku 2023 r.).

Dokonując porównania wysokości maksymalnego progu nakładów koniecznych (które mogą być zwrócone partnerowi prywatnemu, tj. 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych)) do powyższych uregulowań co do terminów realizacji etapów projektowego oraz budowy, należy zauważyć rażącą dysproporcję. Przejawia się ona w tym, że rzeczony próg nie uwzględnia w sposób wystarczający istotnego ryzyka dalszych zmian cen – które z dużym prawdopodobieństwem wciąż będą mieć miejsce (analogicznie, jak w aktualnej sytuacji kryzysu gospodarczego). Wedle danych opublikowanych przez Grupę PSB Handel S.A. w dniu 8.08.2022 r. (<https://www.grupapsb.com.pl/centrum-prasowe/trendy-cenowe/trend/zmiany-cen-materialow-budowlanych-oraz-do-domu-i-ogrodu-w-lipcu-i-za-7-miesiecy-2022-r.html>), w perspektywie wyłącznie jednego roku (porównanie lipca 2021 r. do lipca 2022 r.) odnotowano następujący wzrost cen przykładowych materiałów budowlanych:

1. + 51% dla izolacji termicznych,
2. + 46% dla ścian i kominów,
3. + 39% dla cementu i wapna,
4. + 37% dla izolacji wodochronnych,
5. + 37% dla dachów i rynien,
6. + 29% dla suchej zabudowy,
7. + 28% dla stolarki,
8. + 23% dla farb, lakierów,
9. + 22% dla chemii budowlanej.

Tymczasem wedle omawianych wyżej założeń realizacja robót budowlanych z dużym prawdopodobieństwem:

1. zostanie rozpoczęta dopiero w 2024 r. (około półtora roku od opublikowania powyższej informacji o wzroście cen),
2. może zostać zakończona nawet na początku 2026 r. (około trzy i pół roku od opublikowania powyższej informacji o wzroście cen).

W razie utrzymywania się powyższej, negatywnej koniunktury rynkowej, ceny materiałów budowlanych mogą być nawet kilkakrotnie wyższe w porównaniu do obecnej sytuacji cenowej. Oznacza to, że omawiany próg 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) nie będzie wystarczający dla pokrycia nakładów koniecznych poniesionych przez partnera prywatnego. Wówczas posiadane przez podmiot publiczny przysporzenie majątkowe będzie istotnie wyższe, niż ustanowiony pułap maksymalny – kosztem partnera prywatnego.

Istotne jest to, że art. XVIII projektu umowy PPP nie nakłada na podmiot publiczny obowiązku bezwarunkowej akceptacji przedłożonego przez partnera prywatnego wyliczenia wysokości nakładów koniecznych. Wręcz przeciwnie – ustanowiona została procedura wyjaśnień oraz ewentualnej korekty wyliczeń, przy czym wedle art. XVIII ust. 6 projektu umowy PPP:

1. podmiot publiczny przedstawia partnerowi prywatnemu kwotę, którą uznaje za bezsporną oraz
2. partner prywatny może wystawić fakturę wyłącznie na ww. kwotę, która jest bezsporna.

Oznacza to, że nawet w razie zwiększenia progu do wnioskowanego pułapu 80.000.000,00 zł (osiemdziesiąt milionów złotych) – w dalszym ciągu od samodzielnej, jednostronnej decyzji podmiotu publicznego będzie zależeć to, w jakim zakresie nakłady konieczne zostaną zwrócone. Modyfikacja pułapu nie będzie więc narzucać na podmiot publiczny obowiązku poniesienia określonych kosztów, lecz będzie otwierać możliwość przeprowadzenia dodatkowych konsultacji / uzgodnień co do wysokości rzeczywiście poniesionych przez partnera prywatnego wydatków. Po drugie, fakt zwiększenia maksymalnego progu zwrotu nakładów koniecznych będzie mógł być uwzględniony w szacowaniu przez oferentów ryzyk – co prowadzić będzie do obniżenia cen zawartych w ofertach. Oba powyższe argumenty świadczą o tym, że dokonanie modyfikacji zgodnie z niniejszym wnioskiem będzie korzystne w szczególności dla zamawiającego.

#### **Odpowiedź nr 6:**

Zamawiający nie przychyła się do wniosku Wykonawcy i nie wprowadza modyfikacji treści SWZ w powyższym zakresie.

#### **Pytanie nr 7:**

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę SWZ poprzez nałożenie na podmiot publiczny obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

II. Pozwolenie wodnoprawne:

Projekt umowy PPP przewiduje w szczególności w art. V ust. 4, że za uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego odpowiedzialny jest partner prywatny. Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego jednocześnie jest jednym z warunków dla możliwości stwierdzenia, że zakończony został etap budowy.

Powyższe uregulowanie jest nieproporcjonalne. Przerzuca w całości na partnera prywatnego wszelkie ryzyka związane z utrudnieniami albo brakiem możliwości uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Dotyczy to w szczególności sytuacji, w której pomiędzy wnioskodawcą a organem właściwym w sprawach pozwoleń wodnoprawnych zaistnieje spór administracyjny (względnie sędowo administracyjny). Tego rodzaju sytuacja może w sposób istotnie negatywny wpływać na terminowość / możliwość finalizacji etapu budowy – w szczególności w razie braku uzyskania ostatecznego i prawomocnego rozstrzygnięcia w terminie 36 miesięcy trwania etapu budowy. Wówczas negatywne skutki zaistniałych okoliczności obarczać będą partnera prywatnego – a tym samym powodować ryzyko stwierdzenia niewykonania albo nienależytego wykonania umowy PPP oraz obowiązku poniesienia ustanowionych konsekwencji finansowo-prawnych (m. in. kary umowne).

Co więcej, zgodnie z art. I ust. 18 projektu umowy PPP, warunkiem należytego wykonywania umowy na etapie eksploatacji jest spełnianie przez oczyszczalnię gwarancji procesowych – w szczególności norm określonych w załączniku nr 6 do umowy PPP. Zgodnie z punktem II ust. 1 rzeczzonego załącznika nr 6 do umowy PPP, jedna z norm odnosi się do obowiązku nieprzekraczania podczas funkcjonowania oczyszczalni stężeń zanieczyszczeń (określonych odpowiednio w tabelach). Tymczasem partner prywatny nie ma możliwości zagwarantowania, że dopuszczalne (maksymalne) wskaźniki (stężenia) zanieczyszczeń ustanowione przez organ w pozwoleniu wodnoprawnym będą analogiczne do tych, które wynikają z ww. tabel (załącznika nr 6 do umowy PPP). Istnieje więc ryzyko zaistnienia rozbieżności. Przerzucenie na partnera prywatnego odpowiedzialności za pozyskanie pozwolenia wodnoprawnego nie uwzględnia więc również tego, że partner prywatny może mieć ograniczony wpływ na ostateczną treść decyzji ws. pozwolenia wodnoprawnego. Tymczasem przeniesienie ww. odpowiedzialności z partnera prywatnego na podmiot publiczny istotnie zmniejszałoby ryzyko obarczania partnera prywatnego negatywnymi konsekwencjami ewentualnych różnic pomiędzy treścią SWZ a treścią decyzji ws. pozwolenia wodnoprawnego.

#### **Odpowiedź nr 7:**

Zamawiający nie przychylił się do wniosku Wykonawcy i nie wprowadza modyfikacji treści SWZ w powyższym zakresie. Zamawiający wskazuje, że owszem, uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego należy do obowiązków Wykonawcy, ale zastosowanie będzie miał w tej sytuacji art. VIII ust. 2 pkt 3 Wzoru umowy PPP, zgodnie z którym Podmiot Publiczny ponosi: ryzyko opóźnień w uzyskaniu Decyzji Administracyjnych z przyczyn nie leżących po stronie Partnera Prywatnego. W konsekwencji jeśli Podmiot Prywatny nie uzyska w terminie pozwolenia wodnoprawnego z niezawinionych przez siebie przyczyn, będzie to stanowiło Przypadek Kompensacyjny.

#### **Pytanie nr 8:**

Termin składania ofert

Mając na uwadze złożony zakres projektu oraz okres urlopowy wnosimy o wydłużenia terminu składania ofert do 20.10. Pragniemy zauważyć, że w podobny wniosek ostatnio składali inni potencjalni wykonawcy. Nieuwzględnienie takiego wniosku może doprowadzić do sytuacji, w której liczba złożonych ofert na realizację projektu będzie niższa a tym samym, któraś potencjalnie korzystniejszych ofert nie wpłynie do zamawiającego.

#### **Odpowiedź nr 8:**

Zamawiający nie przychylił się do wniosku Wykonawcy i nie wprowadza modyfikacji treści SWZ w powyższym zakresie.

#### **Pytanie nr 9:**

Waloryzacja

Na zebraniu z potencjalnymi wykonawcami w Urzędzie Gminy Czernica 22.07 br. jedną z najdłużej diskutowanych kwestii była problematyka waloryzacji stawki ofertowej w szczególności dzień, od którego będzie liczona. Warto podkreślić, że z 5 obecnych potencjalnych wykonawców czterech generalnie popierało przedstawione pomysły. Ponownie wnosimy zatem o wprowadzenie do umowy waloryzacji obejmującej okres od podpisania umowy do Pierwszego Dnia Eksploatacji.

Mechanizm indeksacji mógłby być zbliżony do zaproponowanego w punkcie 3 załącznika nr 2 do SWZ uwzględniając niepewność na rynku budowlanym tj, dodatkowe dwa wskaźniki:

$W_{CPSP}$  – miesięczny ogólny wskaźnik cen produkcji sprzedanej w przemyśle,

$W_{CPBM}$  – miesięczny ogólny wskaźnik cen produkcji budowlano- montażowej,

Proponujemy, aby mechanizm indeksacji opierał się w 60 % o zaproponowany w punkcie 3 załącznika nr 2 do SWZ a w 40 % o przywołane wyżej wskaźniki (po 20% na każdy) .

**Odpowiedź nr 9:**

Zamawiający nie przychyła się do wniosku Wykonawcy i nie wprowadza modyfikacji treści SWZ w powyższym zakresie.

**Niniejsze pismo stanowi integralną część Specyfikacji warunków zamówienia.**