

Sejny, dnia 18 sierpnia 2025 r.

RPG.271.12.2025

ZESTAW NR 1
PYTANIA I ODPOWIEDZI DO POSTĘPOWANIA

**Dotyczy: „Budowa dwóch osiedli budynków komunalnych dla Miasta Sejny
- 17 budynków dwulokalowych”.**

Pyt.1:

Zwracamy się z prośbą o dopuszczenie możliwości domknięcia elementów ścian zewnętrznych i wewnętrznych na placu budowy.

Uzasadnienie:

—

Ograniczenie uczciwej konkurencji: Obecne wymagania znacząco ograniczają krąg potencjalnych wykonawców, eliminując firmy, które mogą zapewnić realizację z wykorzystaniem prefabrykacji opartej o szkielet drewniany, ale dostarczają na budowę gotowe elementy jednostronnie zamknięte płytami. Taki opis przedmiotu zamówienia może być postrzegany jako utrudniający uczciwą konkurencję.

—

Równowaga technologii: Prefabrykacja z wykorzystaniem jednostronnie zamkniętych płyt również zapewnia wysoką jakość wykonania, skrócenie czasu realizacji oraz ochronę przed szkodliwymi czynnikami atmosferycznymi. Wprowadzenie możliwości stosowania takich rozwiązań pozwoli na udział większej liczby wykonawców, co może przynieść korzyści zarówno Zamawiającemu, jak i całemu procesowi przetargowemu.

—

Elastyczność w realizacji: Dopuszczenie jednostronnie zamkniętych elementów prefabrykowanych może zwiększyć elastyczność w realizacji projektu, umożliwiając dostosowanie technologii do specyficznych warunków i wymagań placu budowy, bez uszczerbku dla jakości i trwałości budynku. Mając na uwadze powyższe argumenty, uprzejmie prosimy o ponowne rozważenie wymagań przetargowych poprzez zniesienie konieczności dostawy gotowych zamkniętych obustronnie modułów w celu zapewnienia większej konkurencyjności oraz możliwości udziału szerszego grona wykonawców.

Ad.1: Proponowany przez oferenta sposób wznoszenia budynku łączący poniekąd technologię prefabrykowaną z metodą tradycyjną, cytując: „domknięcia elementów ścian zewnętrznych i wewnętrznych na placu budowy”, jest z mojego punktu widzenia metodą nie gwarantującą jakości i szybkości wykonania, która jest oczekiwana przez Zamawiającego.

Metoda wznoszenia budynków wymagana w SWZ, czyli nakazująca stosowanie elementów prefabrykowanych dostarczanych w całości na budowę, zapewnia utrzymanie wysokiego standardu technicznego elementów budowlanych. W ten sposób przygotowane struktury zwiększają szansę zachowania wysokich standardów m.in. termicznych i szczelności. Wykonanie elementów prefabrykowanych w kontrolowanych warunkach minimalizuje wpływ czynników zmiennych takich jak warunki atmosferyczne. Składanie elementów na budowie w sposób proponowany przez Oferenta zmniejsza szansę wychwycenia przez nadzór ewentualnych mankamentów wykonawczych, a w połączeniu z wpływem zmiennej pogody niweczy szansę na wykonanie budynków w należyty sposób.

Należy nadmienić, że Zamawiający w przedmiotowym postępowaniu nie występuje w roli komercyjnego dewelopera nastawianego na zysk przy sprzedaży, jedynie przy zapewnieniu trwałości w okresie gwarancji. Zamawiający stanie się zarządcą budynków przez cały okres ich eksploatacji, więc faktyczna trwałość tkanki budowlanej jest dla niego bardzo istotna. Metoda prefabrykowana ma to zapewnić.

Wobec powyższego nie rekomenduję dopuszczenia w zapisach SWZ możliwości domykania elementów ścian zewnętrznych i wewnętrznych na budowie.

Pyt.2: Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający wyraża zgodę na zmiany wymiarów budynku zachowując tolerancję +/- 2% pod warunkiem nieprzekroczenia wartości określonych przez Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Ad.2: Zmiany wymiarów budynku mogą następować przy zachowaniu poniższych zasad:

- Zachowania zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
- W zgodzie z Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane; Art.36a – dokonywane zmiany muszą mieścić się w katalogu zmian nieistotnych. Katalog jest podany w ww. artykule.