

## WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ

Dane	Opis
Tryb postępowania	Tryb podstawowy na podstawie art. 275 pkt. 1 ustawy Pzp
Nazwa zamówienia	Remont zabytkowego budynku Młodzieżowego Ośrodka Socjoterapii w Białej – etap I
Znak sprawy	IZ.272.5.2024.PS
Data złożonych pytań	17.06.2024r.; 18.06.2024r.; 22.06.2024r.; 23.06.2024r.; 25.06.2024r.;
Data pisma	01.07.2024r.

**Działając na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych Zamawiający informuje, że w postępowaniu w terminie, o którym mowa w art. 284 ust. 2 wpłynęły zapytania do treści SWZ. W związku z tym poniżej zamawiający przedstawia treść zapytań wraz z wyjaśnieniami.**

### **Pytanie Wykonawcy nr 1:**

Pominięcie przez Zamawiającego XIII kategorii obiektów budowlanych, w warunkach udziału w postępowaniu podyktowane jest specyfiką zamówienia?

### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 1:**

Zamawiający podtrzymuje zapisy Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Tak, zamówienie jest szczególnie skomplikowane technicznie i wymaga bardzo rozległego zakresu prac projektowych i uzgodnień z organami administracji państwowej takimi jak Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej, Wielkopolski Urząd Ochrony Zabytków.

### **Pytanie Wykonawcy nr 2:**

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany warunku udziału w postępowaniu, poprzez dołączenie XIII kategorii obiektów budowlanych w warunku „b) w okresie ostatnich trzech lat, przed dniem składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, należyte wykonanie minimum jednej usługi polegającej na opracowaniu projektu budowlanego który uzyskał pozwolenie/zgłoszenie lub inną zgodę właściwego organu na realizację zadania polegającej na zaprojektowaniu: budowy/przebudowy/rozbudowy/nadbudowy/remontu dachu obiektu zaliczanego do jednej z wymienionych kategorii: IX-XII; XIV-XVI o powierzchni dachu nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> (zgodnie z załącznikiem do ustawy Prawo budowlane) będącym jednocześnie zabytkiem nieruchomym w rozumieniu art. 3 i art. 22 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022.0.840).”? Wykonawca zaprojektował

oraz należycie wykonał roboty budowlane w formule "zaprojektuj i wybuduj", polegające na przebudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o powierzchni dachu minimum 500m<sup>2</sup>, będącego zabytkiem nieruchomości. Zakres robót pokrywa się z robotami przewidzianymi przedmiotem zamówienia.

### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 2:**

Zamawiający podtrzymuje zapisy Specyfikacji Warunków Zamówienia.

### **Pytanie Wykonawcy nr 3:**

Budynek przewidziany przedmiotem zamówienia, zgodnie z dokumentacją, objęty został preferencyjną stawką VAT 8% zarówno na roboty budowlane, jak i roboty projektowe. Budynek można zaliczyć do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, jako budynek stałego zamieszkania?

### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 3:**

Stawkę VAT w wysokości 8% stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy lub robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym nie zalicza się budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>, oraz mieszkań, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>. Preferencyjną stawkę VAT w tych przypadkach stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej. Stanowi o tym art. 41 ust. 12-12c ustawy o VAT.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o VAT przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11. W dziale tym sklasyfikowane są:

- 1110 -Budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 1121 -Budynki o dwóch mieszkaniach,
- 1122 -Budynki o trzech i więcej mieszkaniach,
- 1130 -Budynki zbiorowego zamieszkania, w tym domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, dzieci i innych grup społecznych, np. domy opieki społecznej, hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, domy dziecka, domy dla bezdomnych itp. Do grupowania 1130 zalicza się także budynki mieszkalne na terenie koszar, zakładów karnych i poprawczych, aresztów śledczych a także budynki rezydencji prezydenckich i biskupich. Rozporządzenie z dnia 30 grudnia z 1999 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)(Dz. U. z 1999, poz. 112, nr 1316 wraz ze zmianami z 2002 r. Dz. U. nr 18, poz. 170) pkt. I5 stanowi iż budynki klasyfikuje się zgodnie z ich głównym sposobem użytkowania co w przypadku budynku internatu powoduje, że należy go uznać za obiekt budownictwa mieszkaniowego. **W świetle powyższego do usług remontu budynku internatu (budynku sklasyfikowanego w PKOB 1130) zastosowanie będzie miała 8% stawka VAT.**

#### **Pytanie Wykonawcy nr 4:**

Prosimy o podanie prawidłowej stawki VAT, jaką wykonawca ma przyjąć w wycenie na roboty budowlane, oraz stawki VAT, jaką ma przyjąć na roboty projektowe.

#### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 4:**

Stawkę VAT w wysokości 8% stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy lub robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym nie zalicza się budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m<sup>2</sup>, oraz mieszkań, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m<sup>2</sup>. Preferencyjną stawkę VAT w tych przypadkach stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej. Stanowi o tym art. 41 ust. 12-12c ustawy o VAT. Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o VAT przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11. W dziale tym sklasyfikowane są:

- 1110 -Budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 1121 -Budynki o dwóch mieszkaniach,
- 1122 -Budynki o trzech i więcej mieszkaniach,
- 1130 -Budynki zbiorowego zamieszkania, w tym domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, dzieci i innych grup społecznych, np. domy opieki społecznej, hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, domy dziecka, domy dla bezdomnych itp. Do grupowania 1130 zalicza się także budynki mieszkalne na terenie koszar, zakładów karnych i poprawczych, aresztów śledczych a także budynki rezydencji prezydenckich i biskupich. Rozporządzenie z dnia 30 grudnia z 1999 roku w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)(Dz. U. z 1999, poz. 112, nr 1316 wraz ze zmianami z 2002 r. Dz. U. nr 18, poz. 170) pkt. 15 stanowi iż budynki klasyfikuje się zgodnie z ich głównym sposobem użytkowania co w przypadku budynku internatu powoduje, że należy go uznać za obiekt budownictwa mieszkaniowego. **W świetle powyższego do usług remontu budynku internatu (budynku sklasyfikowanego w PKOB 1130) zastosowanie będzie miała 8% stawka VAT.**

#### **Pytanie Wykonawcy nr 5:**

W związku z prowadzonym postępowaniem przetargowym zwracam się z uprzejmą prośbą o sprecyzowanie zakresu robót sanitarnych do wykonania w ramach zadania (instalacja kanalizacyjna, CO, woda, wentylacja).

#### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 5:**

W związku z koniecznymi rozbiórkami ścian i stropów, opisanymi powyżej, jest konieczność przebudowy instalacji wod-kan. Przy czym należy w tym etapie robót przewidzieć i wykonać elementy instalacji w obrębie kondygnacji budynku podlegających przebudowie w związku z remontem dachu tak aby inwestor mógł je wykorzystać w następnych etapach przebudowy budynku. W szczególności należy wykonać w pokryciu dachu kominki dla odpowietrzenia pionów kanalizacyjnych i wentylacji pomieszczeń obiektu. Zakres prac instalacyjnych będzie przedmiotem

oddzielnego opracowania projektowego przygotowywanego w ramach przedmiotu zamówienia. W wybranych pomieszczeniach których Zamawiający nie planuje użytkować na tym etapie inwestycji (wg szczegółowych ustaleń z dyrektorem Młodzieżowego Ośrodka Socjoterapii w Białej – użytkownikiem) instalacje należy przebudować i przygotować do następnych etapów inwestycji bez konieczności montażu armatury sanitarnej.

W wyniku demontażu naczynia wzbiorczego zlokalizowanego na poddaszu nieużytkowym oraz w związku z koniecznymi rozbiórkami ścian i stropów, opisanymi powyżej, jest konieczność przebudowy instalacji co w obrębie przebudowywanych pomieszczeń. Instalacje, które ulegną zabudowie („zakryciu”) należy wymienić na nowe. Należy wykorzystać istniejące grzejniki c.o. W wybranych pomieszczeniach których Zamawiający nie planuje użytkować na tym etapie inwestycji (wg szczegółowych ustaleń z dyrektorem MOS – użytkownikiem) instalacje należy przebudować i przygotować do następnych etapów inwestycji bez konieczności montażu grzejników i armatury sanitarnej.

#### **Pytanie Wykonawcy nr 6:**

W związku z prowadzonym postępowaniem przetargowym zwracam się z uprzejmą prośbą o zamieszczenie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na którą powołuje się autor PFU, jeżeli jest w posiadaniu Zamawiającego.

#### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 6:**

Zamawiający nie dysponuje opinią WUOZ, dysponuje kopią karty zabytku, która jest załącznikiem do PFU. Zamawiający odbył spotkanie robocze z kierownik delegatury w Pile WUOZ w Poznaniu i na tej bazie określił wstępne wymagania co do zakresu i parametrów technicznych materiałów budowlanych opisane w PFU. Opinia – zalecenia konserwatorskie WUOZ jest elementem opracowań projektowych i uzgodnień jakie ma zrealizować Wykonawca zamówienia.

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

Jaki zakres Wykonawca ma uwzględnić w związku z planowanym remontem elewacji budynku przy wycenie zadania?

#### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 7:**

Jak opisano w PFU. Przeprowadzić badania stratygraficzne, wykonać i uzgodnić z WUOZ projekt elewacji, dokonać jej remontu, możliwego docieplenia w obrębie dwóch ostatnich kondygnacji budynku.

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

Prosimy o potwierdzenie, że wykonanie instalacji oświetlenia awaryjne i ewakuacyjnego jest do wykonania w obrębie ostatniej kondygnacji (poddasza).

#### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 8:**

Jak opisano w PFU. W obrębie kondygnacji objętych remontem/przebudową w tym klatki schodowej. Projekt i wykonane instalacje muszą być tak przygotowane aby

pozwoły Zamawiającemu, bez konieczności ewentualnych modernizacji, realizować w przyszłości kolejne etapy remontu/przebudowy budynku. Projekt musi być uzgodniony przez rzeczoznawcę p-poz oraz WUOZ w Pile.

**Pytanie Wykonawcy nr 9:**

Czy projekt budowlany do wykonania przez Wykonawcę ma dotyczyć tylko zakresu objętego PFU czy całości budynku ?

**Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 9:**

Jak opisano w PFU. W obrębie kondygnacji objętych remontem/przebudową w tym klatki schodowej. Projekt i wykonane roboty budowlane muszą być tak przygotowane aby pozwoliły Zamawiającemu, bez konieczności ewentualnych modernizacji, realizować w przyszłości kolejne etapy remontu/przebudowy budynku. Projekt musi być uzgodniony przez rzeczoznawcę p-poz oraz WUOZ w Pile.

**Pytanie Wykonawcy nr 10:**

Prosimy o potwierdzenie, że zakres prac zewnętrznych objętych zamówieniem kończy się na gzymsie.

**Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 10:**

Jak opisano w PFU. W obrębie kondygnacji objętych remontem/przebudową oraz w zakresie jaki będzie następstwem szkód, ubytków powstałych podczas realizacji zamówienia w tym naprawy/wymiany belek stropowych i murłat jeśli ich wymiana będzie konieczna i wskazana w ekspertyzie budowlanej przygotowywanej przez Wykonawcę.

**Pytanie Wykonawcy nr 11:**

Czy Zamawiający w ramach zamówienia wymaga wykonania kompletnej instalacji odgromowej (łącznie z otokiem)?

**Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 11:**

Jak opisano w PFU. Tak wymaga, w tym również projektu i pomiarów w ramach dokumentacji kolaudacyjnej.

**Pytanie Wykonawcy nr 12:**

W jakim zakresie ma być wykonany remont poddasza (ściany, podłogi, sanitariaty, stolarka wewnętrzna)?

**Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 12:**

Szczegółowy zakres robót został przedstawiony w opisie zakresu robót w PFU oraz wynika z załączonej dokumentacji fotograficznej.

W związku z koniecznością bezwzględnego sprawdzenia, a w konsekwencji, jeśli ekspertyza budowlana przygotowywana przez Wykonawcę wskaże konieczność, naprawy/wymiany elementów konstrukcyjnych dachu zakres obejmuje związane z tym:

- rozbiórkę stropu pomiędzy poddaszem użytkowym i nieużytkowym;
- rozbiórkę obudowy ścian kolankowych i połączeń dachowych;
- rozbiórkę ścian wewnętrznych w zakresie umożliwiającym dostęp do elementów więźby dachowej – słupy, miecze, płatwie itp.;
- częściową rozbiórkę stropu poddasza użytkowego tak aby umożliwić dostęp do murłaty i połączeń z nią krokwi;
- odtworzenie rozebranych elementów j.w. w zakresie ustalonym z Inwestorem i Wielkopolskim Urzędem Ochrony Zabytków w Pile a przedstawionym w dokumentacji technicznej przygotowywanej w ramach zamówienia przez Wykonawcę. Zamawiający zwraca uwagę, iż docelowym przeznaczeniem obiektu będzie internat szkolny. Projektowane i realizowane przez Wykonawcę roboty, w tym czynione z odpowiednimi służbami p-poż, sanepid, WUOZ w Pile muszą uwzględnić taki sposób użytkowania obiektu.

W zakresie remontu stolarki okiennej informacja zawarta w pkt 1.1.4; 1.4.2 ppkt 11; 1.4.3 PFU (strona 11; 19; 21)

Zamówienie obejmuje również przebudowę i odbudowę rozebranych kominów.

### **Pytanie Wykonawcy nr 13:**

Czy w jakimś zakresie ma być przeprowadzony remont instalacji wod-kan?

### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 13:**

W związku z koniecznymi rozbiórkami ścian i stropów, opisanymi powyżej, jest konieczność przebudowy instalacji wod-kan. Przy czym należy w tym etapie robót przewidzieć i wykonać elementy instalacji w obrębie kondygnacji budynku podlegających przebudowie w związku z remontem dachu tak aby inwestor mógł je wykorzystać w następnych etapach przebudowy budynku. W szczególności należy wykonać w pokryciu dachu kominki dla odpowietrzenia pionów kanalizacyjnych i wentylacji pomieszczeń obiektu. Zakres prac instalacyjnych będzie przedmiotem oddzielnego opracowania projektowego przygotowywanego w ramach przedmiotu zamówienia. W wybranych pomieszczeniach których Zamawiający nie planuje użytkować na tym etapie inwestycji (wg szczegółowych ustaleń z dyrektorem Młodzieżowego Ośrodka Socjoterapii w Białej – użytkownikiem) instalacje należy przebudować i przygotować do następnych etapów inwestycji bez konieczności montażu armatury sanitarnej.

### **Pytanie Wykonawcy nr 14:**

Czy ściany i sufity mają być gładzone/malowane/tynkowane - czy projektowane lampy oświetlenia ogólnego, ewakuacyjne, awaryjne, ewentualnie instalacja ssp ma być wykonana w bruzdach (miejscowo zatynkowanych) i zamontowane na istniejących powierzchniach?

### **Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 14:**

Tak, wykonywane wg odrębnego, zatwierdzonego opracowania projektowego instalacje wewnętrzne należy prowadzić podtynkowo, ewentualne bruzdy i demontaże

okładzin należy uzupełnić i pomalować zachowując estetykę całych pomieszczeń (należy uwzględnić ewentualną konieczność całościowego malowania pomieszczeń).

**Pytanie Wykonawcy nr 15:**

Na czym ma polegać przebudowa instalacji c.o. - czy mają być wymienione grzejniki, piony, wykonane pomieszczenie węzła, instalacja ciepłej wody?

**Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 15:**

Tak w wyniku demontażu naczynia wzbiorczego zlokalizowanego na poddaszu nieużytkowym oraz w związku z koniecznymi rozbiórkami ścian i stropów, opisanymi powyżej, jest konieczność przebudowy instalacji c.o. w obrębie przebudowywanych pomieszczeń. Instalacje, które ulegną zabudowie („zakryciu”) należy wymienić na nowe. Należy wykorzystać istniejące grzejniki c.o. W wybranych pomieszczeniach których Zamawiający nie planuje użytkować na tym etapie inwestycji (wg szczegółowych ustaleń z dyrektorem Młodzieżowego Ośrodka Socjoterapii w Białej – użytkownikiem) instalacje należy przebudować i przygotować do następnych etapów inwestycji bez konieczności montażu grzejników i armatury sanitarnej.

**Pytanie Wykonawcy nr 16:**

Czy w zakresie zadania jest dostosowanie klatki schodowej do wymagań ppoż?

**Odpowiedź Zamawiającego na pytanie nr 16:**

Tak w zakresie jest dostosowanie klatki schodowej zlokalizowanej w obrębie przebudowywanych kondygnacji do wymagań p-poż. Wykonawca w tym zakresie przygotowuje oddzielne opracowanie techniczne uzgodnione przez rzeczoznawcę p-poż.

/-/ Grzegorz Bogacz  
Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki