

Wąbrzeźno, dnia 25 listopada 2024 r.

GMINA MIASTO WĄBRZEŹNO  
ul. Wolności 18  
87-200 Wąbrzeźno

ZP.271.10.2024

**Wykonawcy ubiegający się  
o udzielenie zamówienia**

**Dotyczy postępowania**

o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie zadania pn.:

**„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”.**

Zgodnie z art. 284 ust. 1 ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2024.1320 t.j.) dalej w skrócie Pzp, wykonawcy zwrócili się do zamawiającego o wyjaśnienie treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) dla przedmiotowego zamówienia.

Zamawiający zgodnie z art. 284 ust. 2 i 3 Pzp poniżej udziela wyjaśnień.

**Pytanie nr 1**

Dotyczy SWZ rozdział 13, pkt.2, ppkt4.

„Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże wykonanie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie minimum dwóch robót budowlanych, z których każda obejmowała lub między innymi obejmowała budowę i/lub przebudowę i/lub modernizację i/lub remont wielokondygnacyjnego budynku z przeznaczeniem do celów mieszkalnych wielorodzinnych, w którym wydzielono więcej niż 10 lokali mieszkalnych, gdzie zakres robót obejmował lub między innymi obejmował branżę architektoniczno-budowlaną, elektryczną, sanitarną o wartości każdej z robót nie mniejszej niż 2 000 000,00 zł brutto. Warunek zostanie spełniony również jeśli wykonawca wykaże się poza wykonaniem roboty dotyczącej budynku mieszkalnego dla rodzin robotą dotyczącą budynków zamieszkania zbiorowego, jak internat, schronisko, itp.”

Powyższy warunek w znaczny sposób ogranicza krąg wykonawców, którzy mogliby ubiegać się o udzielenie zamówienia a co za tym idzie ogranicza konkurencyjność.

Określenie warunków podmiotowych, musi polegać na wyznaczeniu „minimalnych poziomów zdolności”,

a więc nawiązywać do posiadania doświadczenia w realizacji np. robót budowlanych o zbliżonym charakterze do przedmiotu udzielanego zamówienia. Przepis art. 22 ust 1a Pzp2004 (aktualnie art. 112 ust. 1 ustawy Pzp) nie przewiduje, aby wykonawca legitymował się dokładnie takimi samymi zrealizowanymi budowlami, jak przedmiot zamówienia, o które się ubiega.

Zadaniem instytucji zamawiającej jest bowiem przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie wykonawców (wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 15 lutego 2022 ., sygn. akt KIO 206/22).

Opis przedmiotu zamówienia wskazują na to, że budynek ma zostać wykonany w technologii tradycyjnej.

Wskazana technologia wykonania nie różni się niczym od wykonania np. budynków użyteczności publicznej tj. szkoła, szpital czy też budynek urzędu. Różnica polega jedynie na sposobie użytkowania.

W związku z powyższym proszę o zmianę warunków udziału w postępowaniu na:

„Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże wykonanie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie minimum dwóch robót budowlanych, z których każda obejmowała między innymi budowę i/lub przebudowę i/lub modernizację i/lub remont i/lub termomodernizację budynku użyteczności publicznej, gdzie zakres robót obejmował między innymi branżę architektoniczobudowlaną, elektryczną, sanitarną o wartości każdej z robót nie mniejszej niż 2 000 000,00 zł brutto.”

**Odpowiedź:**

Tak, zamawiający dopuszcza zmianę warunków udziału w postępowaniu. Poniżej informacja o zmianie treści SWZ.

**Pytanie nr 2**

Czy w ramach prowadzonego postępowania nr ZP.271.10.2024 na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, dopuszczacie Państwo – w części naziemnej – technologię opartą na modułach mieszkalnych o konstrukcji stalowej?

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie dopuszcza w części naziemnej technologii opartej na modułach mieszkalnych o konstrukcji stalowej

**Pytanie nr 3**

W formularzu oferty Zamawiający wskazuje 23% podatku VAT czy część mieszkalna nie powinna być na 8%?

**Odpowiedź:**

Zamawiający dokonał zmiany treści SWZ zgodnie z poniższym oraz zmieniła treść formularza ofertowego – w załączeniu.

#### **Pytanie nr 4**

Instalacja PV:

- w przedmiarze brak ilości przewodu HGDS 5x1,5 do wyłączników p.poż typu S-BOX
- w przedmiarze brak przewodu zasilającego instalacji PV z poszczególnych mieszkań oraz PV administracji
- gdzie zlokalizowane mają być zabezpieczenia instalacji PV, nie wskazano lokalizacji w żadnej z rozdzielni.
- nie sprecyzowano jaki typ falownika 1 fazowy czy 3 fazowy w instalacjach PV
- na jakich warunkach ma być rozliczana instalacja PV, prosument czy tylko dla potrzeb lokatora, jeżeli tylko dla lokatora to projekt nie zawiera układu blokującego nad produkcję

#### **Odpowiedź**

Przewody uwzględnić, zabezpieczenia umieścić w mieszkaniach, falowniki 3 fazowe, jako Prosument ( sprecyzuje Inwestor ), wykonać zgodnie ze sztuką

#### **Pytanie nr 5**

Instalacja odgromowa:

- zwody pionowe czy mają być montowane na elewacji?
- brak w przedmiarze iglic odgromowych dla instalacji PV czy wycenić?
- pozycja 41 w przedmiarze (KNR 5-08068/07) nie obejmuje prac ziemnych, nie zbędnych do wykonania otoku

#### **Odpowiedź**

Zwody na zewnątrz, uwzględnić iglice.

#### **Pytanie nr 6**

Oświetlenie :

- proszę o sprawdzenie ilości opraw w budynku względem przedmiaru ilości są błędne
- jaki typ opraw oświetlenia zewnętrznego? (parkowe czy uliczne)

#### **Odpowiedź**

Uwzględnić stan faktyczny, oprawy parkowe.

#### **Pytanie nr 7**

Grzejniki elektryczne:

- brak w przedmiarze grzejników elektrycznych (komórki lokatorskie) czy mają być ujęte w kosztorysie?
- brak grzejników i obwodów do tych urządzeń na klatkach schodowych, czy uwzględnić w kosztorysie?

#### **Odpowiedź**

Grzejniki uwzględnić.

**Pytanie nr 8**

Instalacja telewizyjna ( multimedialna):

- nie spełnia wymagań prawa budowlanego "każdy budynek wielorodzinny, który uzyskał pozwolenie na budowę po 23 lutym 2013 roku, ma obowiązek zostać wyposażony w instalację RTV/SAT"

-czy szafa krosowa z przedmiaru jest wspólna dla instalacji TV i sieci informatycznej?

-przedmiar nie uwzględnia przewodu antenowego, urządzeń pasywnych w szafie tv, anten oraz masztu.

Czy wycenić?

**Odpowiedź**

Uwzględnić anteny RTV/SAT, przyjąć szafki mieszkaniowe wspólne sieć informatyczna + TV.

**Pytanie nr 9**

Przedmiar nie uwzględnia robót przygotowawczych do montażu osprzętu elektrycznego p.t. - kucie wnęk pod puszki instalacyjne. czy wycenić?

**Odpowiedź**

Uwzględnić.

**Pytanie nr 10**

Przedmiar nie zawiera rozdzielni głównej wraz z WLZ-em od złącza energetycznego (Energa). Czy wycenić?

**Odpowiedź**

Uwzględnić.

**Pytanie nr 11**

Brak czujek gazu, czadu itp. wraz z ich zasilaniem. W jakim zakresie należy wycenić instalację elektryczną dotyczącą instalacji gazowej i jej bezpieczeństwa?

**Odpowiedź**

Uwzględnić czujki gazu i czadu - proj. Instalacji gazowej.

**Pytanie nr 12**

Brak przycisków dzwonekowych do lokali czy wycenić?

**Odpowiedź**

Uwzględnić p. dzwonekowe i dzwonki.

**Pytanie nr 13**

Czy inwestor przewiduje przesunięcie otwieranie ofert z powodu licznych pytań i niejasności?

**Odpowiedź**

Zgodnie z poniższą zmianą treści SWZ

**Pytanie nr 14**

Proszę o udostępnienie opisu architektury.

**Odpowiedź**

Opis załączony w dokumentacji budowlanej.

**Pytanie nr 15**

W dokumentacji wskazane jest wyposażenie placu zabaw według odrębnego opracowania, jednak nie zostało ono załączone. Proszę o udostępnienie.

**Odpowiedź**

Nie posiadamy tego opracowania.

**Pytanie nr 16**

Czy dostawa paneli fotowoltaicznych jest objęta przedmiotem Zamówienia? W przedmiarze robót elektrycznych udostępnionym przez Zamawiającego ujęto jedynie w poz. nr 56 - montaż paneli kratownice niescalane... w ilości 0,4 t.

**Odpowiedź**

Wykonawca ma obowiązek zakupić PV.

**Pytanie nr 17**

Zwracam się z wnioskiem o wyjaśnienie jaki rodzaj stolarki przyjąć do wyceny, ponieważ w dokumentacji projektowej występują rozbieżności. W zestawieniu stolarki występuje informacja, że należy przyjąć do wyceny okna aluminiowe, natomiast w opisie technicznym oraz specyfikacji technicznej znajduje się zapis o oknach PCV. W pozycji O3 (witryna) jest dopisek, że szklenie ma być EI30 – które występuje tylko w aluminium. Natomiast w opisie stolarki są informacje, że okna i drzwi balkonowe mają być wykonane z profili PCV. Niestety przy użyciu profili PCV nie uzyskamy odporności ogniowej EI30. Proszę również o potwierdzenie koloru stolarki- zgodnie z specyfikacją techniczną należy przyjąć do wyceny stolarkę w kolorze białym.

**Odpowiedź**

Stolarka aluminiowa /patrz-zestawienie stolarki/ , kolor biały.

**Pytanie nr 18**

Proszę o udzielenie informacji co należy przyjąć do wyceny w miejscu drewnianych elementów na elewacjach. Brak tej informacji w opisie do projektu. W przedmiarze jest pozycja deska elewacyjna z elementów winylowych. Proszę o podanie dokładnych parametrów i wymiarów.

**Odpowiedź**

Deska elewacyjna /kolor „złoty dąb” z elementów winylowych ok.31m<sup>2</sup> na jeden budynek

**Pytanie nr 19**

Proszę o informację jakie należy przyjąć wykończenie na posadzkach galerii i balkonach.

**Odpowiedź**

Przyjąć gres.

**Pytanie nr 20**

Zwracam się z wnioskiem o wydłużenie terminu składania ofert do 6 listopada 2024 r. Powyższe spowodowane jest chęcią złożenia konkurencyjnej i należytej oszacowanej oferty. Wyznaczenie właściwych granic czasowych na przygotowanie oferty leży przede wszystkim w interesie Zamawiającego, ponieważ zapewnia możliwość rzetelnego oszacowania wszystkich elementów cenotwórczych i pozwala na przewidzenie lub wręcz zminimalizowanie wielu ryzyk związanych z realizacją zadania.

**Odpowiedź**

Zgodnie z poniższą modyfikacją treści SWZ.

**Pytanie nr 21**

Czy wyposażenie placu zabaw objęte jest przedmiotem zamówienia? Brak tych robót w przedmiarze robót.

**Odpowiedź**

Wyposażenie placu zabaw poza przedmiotem zamówienia.

**Pytanie nr 22**

Czy zbiornik retencyjny w postaci rur żelbetowych DN1000; L=51,57 mb dla wód deszczowych objęty jest przedmiotem zamówienia? Czy sposób posadowienia ma być zgodny z rysunkiem nr S18 na ławie betonowej? Brak tych robót w przedmiarze robót.

**Odpowiedź**

Zbiornik objęty opracowaniem należy wykonać z posadowieniem na ławie zgodnie z rys S18.

**Pytanie nr 23**

Czy studnia wodomierzowa DN2000 wraz z wyposażeniem wchodzi w zakres zamówienia? Brak tych robót w przedmiarze robót.

**Odpowiedź**

Przyłącze wodociągowe nie było przedmiotem opracowania. Jednak jest ono wymagane do funkcjonowania budynków.

**Pytanie nr 24**

W nawiązaniu do zapisów SWZ rozdział 13:

„Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże wykonanie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie minimum dwóch robót budowlanych, z których każda obejmowała lub między innymi obejmowała budowę i/lub przebudowę i/lub modernizację i/lub remont wielokondygnacyjnego budynku z przeznaczeniem do celów mieszkalnych wielorodzinnych, w którym wydzielono więcej niż 10 lokali mieszkalnych, gdzie zakres robót obejmował lub między innymi obejmował branżę architektoniczno-budowlaną, elektryczną, sanitarną o wartości każdej z robót nie mniejszej niż 2 000 000,00 zł brutto.”

Proszę o zmianę zapisu na

„Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże wykonanie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie minimum dwóch robót budowlanych, z których każda obejmowała lub między innymi obejmowała budowę i/lub przebudowę i/lub modernizację i/lub remont wielokondygnacyjnego budynku z przeznaczeniem do celów mieszkalnych wielorodzinnych, w którym wydzielono więcej niż 10 lokali mieszkalnych, oraz budynków Szpitali i szkół gdzie zakres robót obejmował lub między innymi obejmował branżę architektoniczno-budowlaną, elektryczną, sanitarną o wartości każdej z robót nie mniejszej niż 2 000 000,00 zł brutto.”

Rozszerzenie o inne budynki niż mieszkalne zwiększy konkurencyjność postępowania i więcej oferentów będzie mogła przystąpić do przetargu

**Odpowiedź**

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 1.

**Pytanie nr 25**

Zwracamy się z prośbą o udostępnienie detaliów drewnianej konstrukcji dachu. Ma to znaczący wpływ na

wycenę.

**Odpowiedź**

Patrz projekt techniczny PT, i przedmiar.

**Pytanie nr 26**

Zwracamy się z prośbą o udostępnienie detali konstrukcji wraz z udostępnieniem zestawień zbrojenia.

**Odpowiedź**

Patrz projekt techniczny PT, i przedmiar.

**Pytanie nr 27**

Zwracam się z wnioskiem o wydłużenie terminu składania ofert do 6 grudnia 2024 r. Powyższe spowodowane jest chęcią złożenia konkurencyjnej i należytej oszacowanej oferty. Wyznaczenie właściwych granic czasowych na przygotowanie oferty leży przede wszystkim w interesie Zamawiającego, ponieważ zapewnia możliwość rzetelnego oszacowania wszystkich elementów cenotwórczych i pozwala na przewidzenie lub wręcz zminimalizowanie wielu ryzyk związanych z realizacją zadania.

**Odpowiedź**

Zgodnie ze zmianą treści SWZ.

**Pytanie nr 28**

Czy Zamawiający dopuszcza wykonanie stropów w innej technologii niż jest ona przewidziana w dokumentacji?

**Odpowiedź**

Tak jako odpowiadające spełniające wymagania zawarte w dokumentacji.

**Pytanie nr 29**

Proszę o informację czy plac zabaw i miejsce rekreacji wchodzi w zakres przetargu? Jeśli tak to proszę o dołączenie specyfikacji urządzeń i elementów, które należy uwzględnić w wycenie. Ma to znaczący wpływ na wycenę.

**Odpowiedź**

Nie wchodzi w zakres zamówienia. / patrz odpowiedzi powyżej/

**Pytanie nr 30**

Proszę o określenie typu okleiny drzwi wewnętrznych. W specyfikacji technicznej drzwi jest zapis



"Powierzchnie zewnętrzne wykończone okleina drewniana". Zapis ten sugeruje, że jest to okleina naturalna drewniana (fornir) a nie drewnopodobna okleina sztuczna, np. decor/cpl.

**Odpowiedź**

Zgodnie ze specyfikacją techniczną.

**Pytanie nr 31**

Wypełnienie drzwi wewnętrznych - Standard plaster miodu czy np płyta wiórowo-otworowa?

**Odpowiedź**

Zgodnie ze specyfikacją techniczną.

**Pytanie nr 32**

Drzwi DZ1, DZ2 i DZ3 w zestawieniu mają nietypową wysokość światła przejścia - 2100mm - czy mamy utrzymać ten wymiar czy mogą być standardowe na H-2000mm w świetle przejścia ?

**Odpowiedź**

Utrzymać wymiar 2100mm zgodnie z zestawieniem.

**Pytanie nr 33**

Czy drzwi DZ3 mają mieć jakąś klasę antywłamaniową ? Jeśli tak, to jaką?

**Odpowiedź**

**Pytanie nr 34**

DZ3 wg zestawienia mają posiadać samozamykacz szynowy - w specyfikacji technicznej nie ma już o tym mowy - wg nas samozamykacz jest tam zbędny.

**Odpowiedź**

Wykonać samozamykacz zgodnie z dokumentacją.

Ponadto zamawiający zgodnie z art. 286 ust. 1 i 3 Pzp dokonał zmiany treści SWZ.

W wyniku zmiany treści:

*1. Rozdział 13 SWZ otrzymuje brzmienie:*

*1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na zasadach określonych w Rozdziale 12 SWZ, oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.*

*2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:*

1) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:

Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.

2) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:

Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.

3) sytuacji ekonomicznej lub finansowej:

Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.

4) zdolności technicznej lub zawodowej:

Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże wykonanie nie wcześniej niż w okresie ostatnich **8 lat** przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie minimum **dwóch robót budowlanych**, z których każda obejmowała lub między innymi obejmowała budowę i/lub przebudowę i/lub modernizację i/lub remont budynku/budynków użyteczności publicznej i/lub budynku/budynków mieszkalnych wielorodzinnych, gdzie zakres robót obejmował lub między innymi obejmował branżę architektoniczno-budowlaną, elektryczną, sanitarną o wartości każdej z robót nie mniejszej niż **2 000 000,00 zł brutto**.

2. Rozdział **29 pkt. 1 SWZ** otrzymuje brzmienie:

Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni, tj. do dnia **4 stycznia 2025** roku.

3. Rozdział **31 pkt. 2 SWZ** otrzymuje brzmienie:

Termin składania ofert upływa w dniu **6 grudnia 2024** roku o godz. 9:00.

4. Rozdział **32 pkt. 1 SWZ** otrzymuje brzmienie:

Otwarcie ofert złożonych na Platformie nastąpi niezwłocznie po upływie terminu składania ofert, tj. **6 grudnia 2024 roku** o godz. 9:15. Otwarcie ofert na Platformie dokonywane jest poprzez kliknięcie przycisku „Odszyfruj oferty”.

5. Rozdział **33 SWZ** otrzymuje brzmienie:

1. Wykonawca obliczy cenę oferty brutto, która stanowić będzie wynagrodzenie ryczałtowe za realizację całego przedmiotu zamówienia, podając ją w zapisie liczbowym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

2. Pod pojęciem ceny ryczałtowej należy rozumieć cenę, o jakiej mowa w art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.). Wynagrodzenie ryczałtowe ma charakter stały i niezmienny. Zamawiający przyjmie, że prawidłowo podano cenę ryczałtową bez względu na sposób jej obliczenia.

3. Cena oferty brutto jest ceną ostateczną obejmującą wszystkie koszty i składniki związane z realizacją zamówienia, w tym m.in. podatek VAT, upusty, rabaty. Kalkulując cenę ofertową wykonawca powinien pamiętać, że w całości ponosi koszty materiałów, sprzętu i zatrudnienia, jakie

zostaną wykorzystane przy realizacji zamówienia.

4. Rozliczenia, między zamawiającym a wykonawcą, prowadzone będą w złotych polskich [PLN].

5. Oferta winna zawierać cenę w złotych polskich niezależnie od wchodzących w jej skład elementów z podatkiem od towarów i usług VAT obowiązującym na dzień składania ofert.

6. Zgodnie z art. 225 ustawy Pzp jeżeli została złożona oferta, której wybór prowadziłby do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z ustawą z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361 z późn. zm.), dla celów zastosowania kryterium ceny lub kosztu zamawiający dolicza do przedstawionej w tej ofercie ceny kwotę podatku od towarów i usług, którą miałby obowiązek rozliczyć. W takiej sytuacji wykonawca ma obowiązek:

1) poinformowania zamawiającego, że wybór jego oferty będzie prowadził do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego;

2) wskazania nazwy (rodzaju) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będą prowadziły do powstania obowiązku podatkowego;

3) wskazania wartości towaru lub usługi objętego obowiązkiem podatkowym zamawiającego, bez kwoty podatku;

4) wskazania stawki podatku od towarów i usług, która zgodnie z wiedzą wykonawcy, będzie miała zastosowanie.

7. Brak złożenia ww. informacji będzie postrzegany jako brak powstania obowiązku podatkowego u zamawiającego.

8. Wzór formularza ofertowego został opracowany przy założeniu, iż wybór oferty nie będzie prowadzić do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. W przypadku, gdy wykonawca zobowiązany jest złożyć oświadczenie o powstaniu u zamawiającego obowiązku podatkowego, to winien odpowiednio zmodyfikować treść formularza.

W załączeniu ogłoszenie o zmianie ogłoszenia i zmieniony Załącznik nr 8 do SWZ – Formularz ofertowy.

Burmistrz Miasta  
Tomasz Zygnarowski

Otrzymują:

Wykonawca ubiegający się o zamówienie w formie „Komunikatu publicznego” za pośrednictwem platformazakupowa.pl.