

Wąbrzeźno, dnia 16 grudnia 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

Proszę o podanie specyfikacji ogrodzenia ogródków mieszkań parteru.

Odpowiedź:

ZGODNIE Z PRZEDMIAREM.

Pytanie nr 2

Czy ogrodzenie placu zabaw jest w zakresie postępowania?

Odpowiedź:

NIE, WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA.

Pytanie nr 3

Czy obrzeża i krawężniki utwardzeń drogowych mają mieć kolor biały zgodnie z wizualizacjami?

Odpowiedź:

OBRZEŻA I KRAWĘŻNIKI WYKONAĆ W NATURALNYM KOLORZE BETONU.

Pytanie nr 4

Czy ławki oraz mała architektura są objęte przedmiotem postępowania?

Odpowiedź

NIE, WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA.

Pytanie nr 5

W przedmiarze wykopy pod budynki są w ilości 2072 m³ , natomiast z projektu wynika, że powinno ich być 3360 m³ wraz z wymianą gruntu pod budynkami. Wymiana gruntu pod nawierzchnie drogowe również nie jest ujęta w przedmiarze. Czy wskazany zakres należy ująć w wycenie?

Odpowiedź

TAK, WYMIANA GRUNTU ZGODNIE Z OPINIĄ GEOTECHNICZNĄ.

Pytanie nr 6

Brak w przedmiarze w dziale 3 wymiany gruntu na głębokość 0,90 m. Jest zebranie humusu 30 cm i koryto 20 cm. Należy doliczyć roboty ziemne w ilości $3.089,584 \times 0,40 \text{ m} = 1.235,834 \text{ m}^3$.

Odpowiedź

WYMIANA GRUNTU ZGODNIE Z OPINIĄ GEOTECHNICZNĄ.

Pytanie nr 7

W projekcie i przedmiarze przyjęto wykonanie warstwy odsączającej z piasku gr. 10 cm a należy wykonać i wycenić warstwę piasku gr. 50 cm na powierzchni 2.654,30 m² a pod ścieżkę i tarasy warstwę piasku gr. 80 cm na powierzchni 403,17 m²

Odpowiedź

WYMIANA GRUNTU ZGODNIE Z OPINIĄ GEOTECHNICZNĄ.

Pytanie nr 8

W projekcie jest krawężnik 20x30 cm a w przedmiarze jest do wyceny krawężnik 15x30 cm . Jaki krawężnik wyceniać i wbudować?

Odpowiedź

PRZYJĄĆ ZGODNIE Z PRZEKROJAMI DROGOWYMI.

Pytanie nr 9

Czy nawierzchnia ścieżki rowerowej ma być z czerwonego betonu asfaltowego?

Odpowiedź

TAK

Pytanie nr 10

Brak na PZT projektowanych wysokości. Z uwagi na różnicę wysokości istniejącego terenu należy wykonać i wycenzyć roboty związane z ukształtowaniem terenu – w części gdzie zlokalizowany jest plac zabaw i miejsce rekreacji jak i na całości inwestycji. Jest to nie możliwe przy braku rzędnych wysokościowych terenu w PZT. Z załączonej mapy z warstwicami wynika , że rzędne istniejącego terenu różnią się o ok.4m. Dodatkowo nigdzie nie znaleźliśmy rzędnych posadowienia posadzki parteru. Prosimy o uzupełnienie projektu PZT oraz przedmiaru o roboty związane z ukształtowaniem terenu.

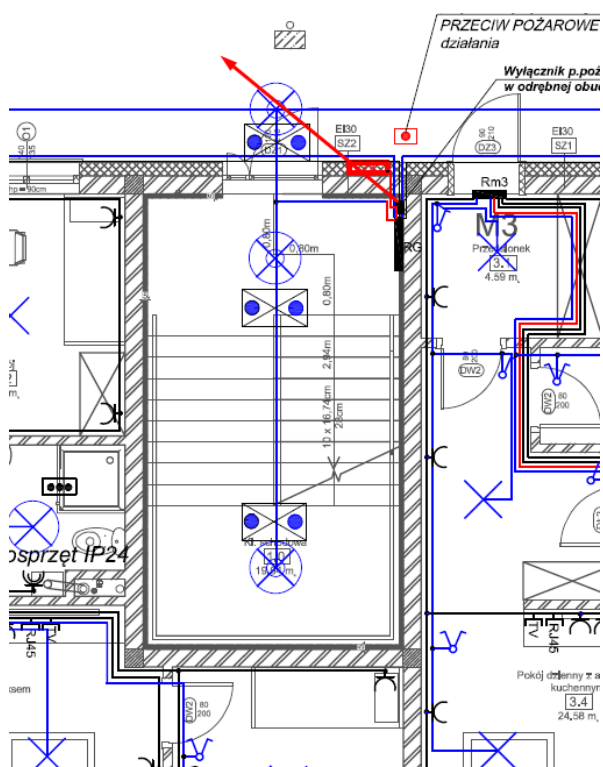
Odpowiedź

RZĘDNE ZGODNIE Z PRZEKROJAMI DROGOWYMI I PRZEKROJAMI ARCHITEKTURY W OBRĘBIE BUDYNKÓW.

Pytanie nr 11

Proszę o podanie długości kabli zasilających z istniejącego złącza kablowego do projektowanych rozdzielnic głównych dwóch budynków (brak planu zagospodarowania terenu gdzie powinna być pokazana trasa tych kabli- Kable YKY 5x50mm² - l=?.....

Odpowiedź odległość RG od złącza kablowego to max 2m ./ RG praktycznie przy złączu /



Pytanie nr 12

Proszę o podanie jakie słupy oświetleniowe mają być ujęte w ofercie (jaka wysokość; 4, 6 8m?, stalowe czy aluminiowe, jaka ma być moc opraw oświetleniowych - brak tych danych w załączonym przedmiarze i odpowiedziach)

Odpowiedź

Wysokość słupa H=4m. Słup stalowy ocynkowany.

Pytanie nr 13

W odpowiedzi na pytanie nr 4 są falowniki 3-fazowe które SPRECYZUJE INWESTOR?), czyli dostarczy je Inwestor?

Odpowiedź

DOSTARCZA GW.

Pytanie nr 14

Z uwagi na to, że wynagrodzenie będzie RYCZAŁTOWE musimy mieć wgląd w kompletną dokumentację na podstawie której będzie wykonywana inwestycja

Odpowiedź

NA STRONIE PROWADZONEGO POSTĘPOWANIA ZOSTAŁA UDOSTĘPNIONA KOMPLETNA DOKUMENTACJA.

Pytanie nr 15

Zgodnie z przedmiarem w poz. 192 i 389 na ościeżach elewacji należy wykonać tynk mozaikowy, zaś w poz. 194 i 391 na ościeżach elewacji należy wykonać tynk mineralny. Proszę o ujednoczenie projektu w tym zakresie.

Odpowiedź

NA OŚCIEŻACH TYNK MOZAIKOWY.

Pytanie nr 16

Proszę o dołączenie do projektu zagospodarowania terenu projektowanych rzędnych nawierzchni utwardzonych na całym terenie inwestycji. Na rysunkach wskazanych przez zamawiającego – U1.0 i U2.0 brak projektowanych rzędnych w miejscu projektowanych utwardzeń. Proszę o dołączenie tych rzędnych, gdyż ma to znaczący wpływ na wycenę, gdyż na terenie objętym opracowaniem występują bardzo duże

różnice rzędnych istniejących wynoszące nawet 4 metry.

Odpowiedź

RZĘDNE ZGODNIE Z PRZEKROJAMI DROGOWYMI I PRZEKROJAMI ARCHITEKTURY W OBRĘBIE BUDYNKÓW.

Pytanie nr 17

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 19 z 2.12.2024 r. do wykonania są ogrodzenia widoczne na rysunku PZT. Na ww. rysunku zaznaczone są ogrodzenia ogródków lokatorskich i ogrodzenie placu zabaw. Czy zamawiający potwierdza, że ogrodzenie placu zabaw również należy ująć w wycenie?

Odpowiedź

SZCZEGÓŁY DOTYCZĄCE WYPOSAŻENIA PLACU ZABAW ORAZ MIEJSCA REKREACJI WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA.

Pytanie nr 18

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 56 z 2.12.2024 r. zamawiający potwierdza wykonanie zieleni niskiej. Proszę o podanie specyfikacji i parametrów zieleni do wyceny. Ma to znaczący wpływ na wycenę.

Odpowiedź

ZIELEŃ NISKA W OKÓŁ BUDYNKÓW WIELOLETNIA ZIMOZIELONA, MIEJSCAMI PRZEWYŻSZONA DRZEWAMI I KRZEWAMI.

Pytanie nr 19

Proszę o podanie specyfikacji pochwytów do wykonania na klatkach schodowych.

Odpowiedź

**balustrady/ pochyty wewnętrzne klatki schodowej- STAL CZARNA MALOWANA PROSZKOWO
zewewnętrzne balustrady balkonów- stal nierdzewna , szyba bezpieczna / HARTOWANA KLEJONA/
PRZEZIERNY DYMIONA .**

Pytanie nr 20

Czy Zamawiający potwierdza, że izolację cieplną budynku od zewnątrz należy wykonać jedynie z płyt styropianowych? Na rzucie I piętra jest zaznaczona strefa pożarowa pomiędzy osiami 2 a 9. W naszej opinii tę strefę należy ocieplić wełną mineralną.

Odpowiedź

NA RZUCIE ZAZNACZONA JEST DROGA EWAKUACYJNA Z MIESZKAŃ NA I PIĘTRZE – ŚCIANY WYKONAĆ W SYSTEMIE EI30 (CAŁY SYSTEM MUSI SPEŁNIAĆ TEN WARUNEK).

Pytanie nr 21

We wcześniejszych odpowiedziach Zamawiający odpowiada, że okno O3 należy wycenić jako aluminiowe EI30. Na tej samej ścianie znajdują się drzwi DZ3 bez odporności ogniowej. Czy drzwi również należy wycenić jako EI30?

Odpowiedź

DRZWI DZ3 WYCENIĆ ZGODNIE Z ZESTAWIENIEM STOLARKI I RZUTEM ARCH.

Pytanie nr 22

Zgodnie z §4 ust. 1. 54) Wykonawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów serwisów i przeglądów urządzeń i instalacji wewnętrznych i zewnętrznych wraz z wszelkimi materiałami niezbędnymi do ich przeprowadzenia (materiały eksploatacyjne). Proszę o potwierdzenie, że należy doliczyć do wartości oferty koszty tej obsługi na okres gwarancji bądź proszę o wykreślenie ww. zapisu z wzoru umowy.

Odpowiedź

ZAMAWIAJĄCY NIE ZMIENIA W TYM ZAKRESIE TREŚCI POSTANOWIEŃ UMOWY.

Pytanie nr 23

Z uwagi na rozbieżność między projektem architektury oraz konstrukcji, dotyczące izolacji fundamentów oraz wysoki poziom wód gruntowych wskazany w warunkach gruntowych, prosimy o jednoznaczne wskazanie sposobu izolacji fundamentów.

Odpowiedź

ŚCIANY FUNDAMENTOWE IZOLOWAĆ ZGODNIE Z OPISEM TECHNICZNYM KONSTRUKCJI, T.J. IZOLACJA PIONOWA GRUNT+WARSTWA DOCELOWA MASY HYDROIZOLACYJNEJ (ABIZOL R+P LUB RÓWNOWAZNE) (+ POZOSTAŁE WARSTWY PROJEKTOWANE), NATOMIAST IZOLACJA POZIOMA PAPA LUB RÓWNOWAŻNE.

Pytanie nr 24

Projekt przewiduje pod warstwami posadzki wykonanie warstwy 25 cm zagęszczonego żwiru. Czy z uwagi na występowanie gliny, łatwo rozmakalnej nie należałoby zastąpić tej warstwy warstwą stabilizacji piaskowo – cementowej Rb – 2,5 MPa.

Odpowiedź

TAK MOŻNA ZASTĄPIĆ

Pytanie nr 25

W przedmiarze uwzględniono zasypanie rozkopu gliną z wykopu. Czy nie należałoby wywieźć całej gliny z wykopu i przywieźć piasku do obsypania budynku?

Odpowiedź

OBSYPAĆ BUDYNEK PIASKIEM

Pytanie nr 26

W projekcie zagospodarowania terenu brakuje naniesienia wysokości skarp oraz nasypów, gdzie różnice istniejącego terenu wynoszą do 4 m. Prosimy o uzupełnienie projektu zagospodarowania terenu.

Odpowiedź

ROZPATYWAĆ ŁĄCZNIE Z RYSUNKIEM U1.0 I U.2.0

Pytanie nr 27

1) W nawiązaniu do odpowiedzi:

Proszę o informację czy plac zabaw, miejsce rekreacji oraz nasadzenia są objęte przedmiotem zamówienia. Jeśli tak, wnosimy o załączenie odpowiednich opracowań.

- Czy utwardzenia nawierzchni placu zabaw oraz miejsca rekreacji mają zostać uwzględnione w ofercie ?

2) W nawiązaniu do odpowiedzi:

Pytanie nr 10

Proszę o informację czy plac zabaw, miejsce rekreacji oraz nasadzenia są objęte przedmiotem zamówienia. Jeśli tak, wnosimy o załączenie odpowiednich opracowań.

Odpowiedź

Nie są objęte przedmiotem zamówienia.

Pytanie nr 18

Proszę o informację na temat nasadzeń. Co należy przyjąć do wyceny. Czy na całej powierzchni biologicznie czynnej należy przyjąć zasianie trawy?

Odpowiedź

TAK.

Pytanie nr 56

Czy widoczne na PZT nasadzenia zieleni niskiej są objęte przedmiotem postępowania? Jeśli tak proszę o wskazanie wymagań dotyczących zieleni.

Odpowiedź

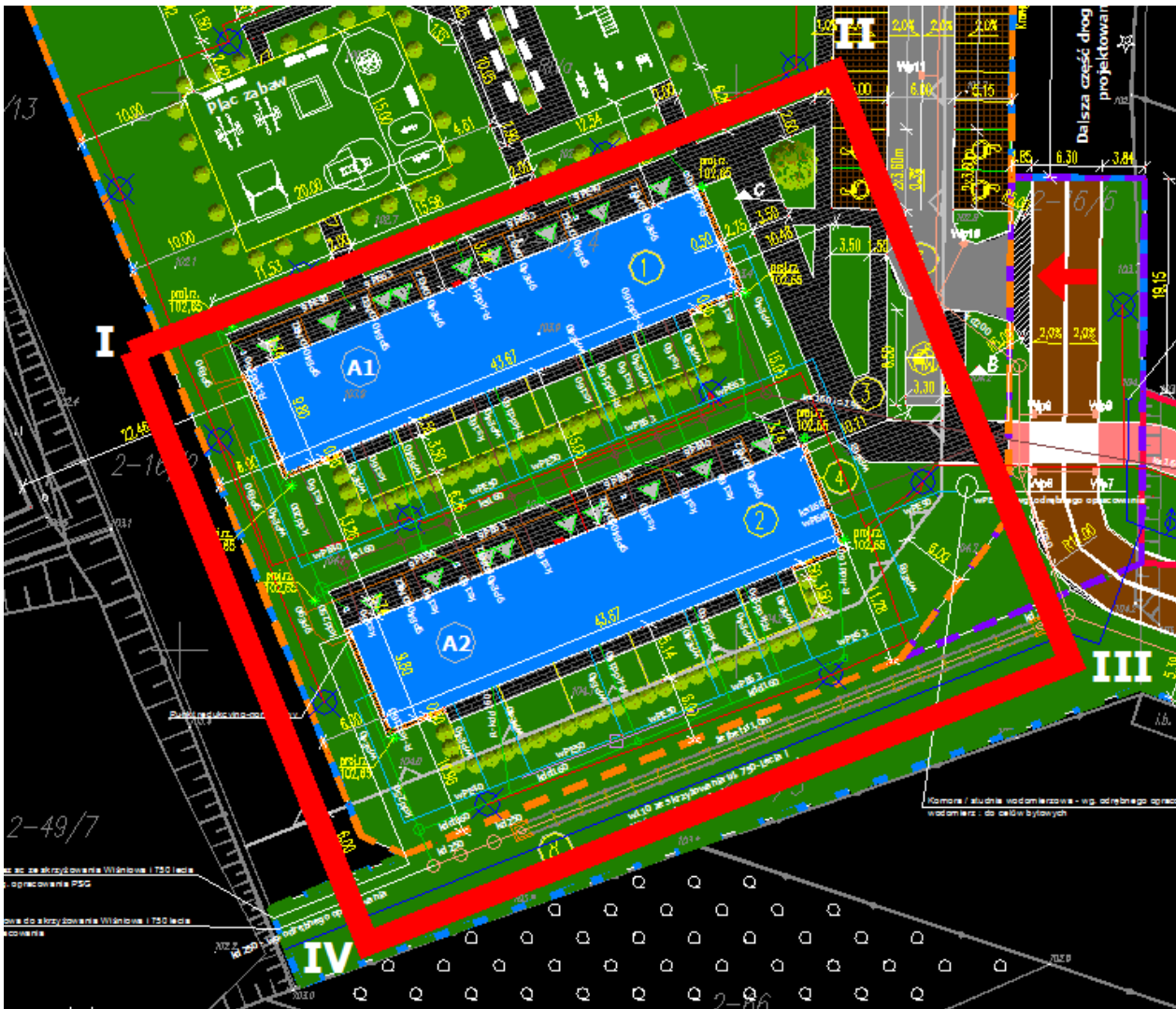
Tak, nasadzenia zieleni niskiej zgodnie z PZT.

- Wskazane wyżej odpowiedzi wzajemnie się wykluczają. Proszę o jednoznaczne wskazanie zakresu nasadzeń/zieleni, jaki ma zostać uwzględniony w wycenie.

Odpowiedź

Na całej powierzchni biologicznie czynnej należy posiać trawę , uporządkować teren budowy ,

Nasadzenia zielenią na pow: I-IV / NASADZENIA ZIELENI WG ZAŁĄCZNIKA I-IV

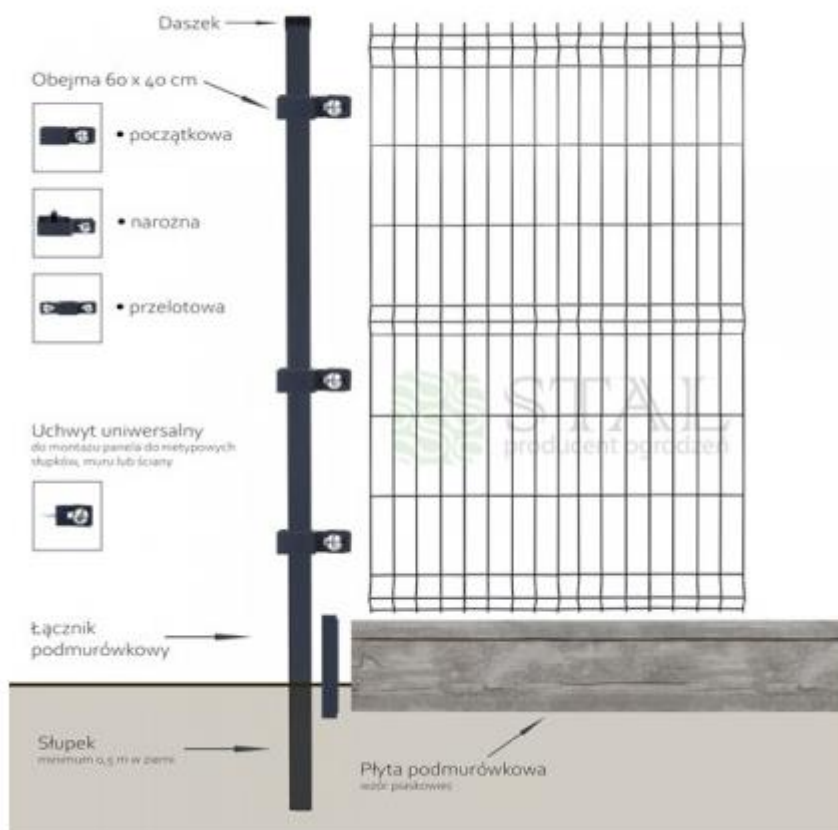


Pytanie nr 28

Proszę o podanie parametrów ogrodzenia. Nie jest możliwe przedstawienie rzetelnej wyceny ogrodzenia, jedynie na podstawie wizualizacji.

Odpowiedź

OGRODZENIA Z SIATKI PLECIONEJ BĄDŹ PŁOTKI PANELOWE 1,2 m.



Pytanie nr 29

Pragnę przedstawić nasze stanowisko dotyczące kwestii gwarancji na urządzenia oraz obowiązków związanych z przeglądami.

Zasadniczym celem gwarancji jest zapewnienie, iż wykonane prace oraz dostarczone urządzenia spełniają określone normy jakościowe i będą wolne od wad przez uzgodniony okres. W kontekście wyżej przytoczonego zapisu, istotnym jest jednak, aby precyzyjnie rozgraniczyć zakres gwarancji producenta oraz obowiązki Wykonawcy w odniesieniu do tych urządzeń.

Naszym zdaniem, niezasadne jest obciążanie Wykonawcy odpowiedzialnością za urządzenia po upływie gwarancji producenckiej. Producent jako podmiot posiadający specjalistyczną wiedzę oraz zaplecze technologiczne, jest najlepiej przygotowany do oceny oraz usuwania ewentualnych usterek swoich produktów. Rozszerzenie odpowiedzialności Wykonawcy na okres wykraczający poza gwarancję producenta mogłoby prowadzić do niewłaściwej realizacji napraw, a tym samym do zwiększenia ryzyka dla obydwu stron umowy.

Z tego względu uważamy za konieczne rozważenie podziału odpowiedzialności w taki sposób, aby gwarancja Wykonawcy obejmowała wyłącznie montaż, instalację oraz inne elementy wykonawcze, natomiast sama gwarancja na urządzenia i produkty była ograniczona do okresu udzielanego przez

producenta. Takie podejście pozwoli zapewnić odpowiednią jakość napraw oraz wyeliminuje potencjalne problemy wynikające z ingerencji w urządzenia, na które producent przestaje udzielać wsparcia.

W związku z powyższym, zwracamy się z wnioskiem o zmianę zapisów umowy, aby gwarancja udzielana przez Wykonawcę dotyczyła wyłącznie okresu pokrywającego się z gwarancją producenta urządzenia.

Odpowiedź

Gwarancja stanowi dobrowolne oświadczenie woli i okres jej obowiązywania może być określony w dowolny uzgodniony przez strony sposób. Zamawiający nie dokonał rozgraniczenia pomiędzy gwarancją na roboty budowlane i gwarancją na urządzenia, zatem gwarancją są objęte wszystkie elementy przedmiotu umowy, czyli nie tylko roboty budowlane, ale również urządzenia.

Pytanie nr 30

W odniesieniu do zapisu, zgodnie z którym obowiązki dotyczące przeglądów urządzeń miałyby spoczywać na Wykonawcy, pragnę zauważyć, że z ekonomicznego punktu widzenia, narzucenie na Wykonawcę obowiązku przeprowadzania przeglądów i ponoszenia kosztów ich realizacji przez cały okres gwarancji stanowi istotne obciążenie finansowe, które znacząco wykracza poza standardowe obowiązki związane z wykonaniem robót budowlanych. Takie zapisy w umowie nakładają na Wykonawcę obowiązki, które w naszej ocenie powinny należeć do Zamawiającego, jako właściciela zainstalowanych urządzeń, który korzysta z ich działania po zakończeniu inwestycji.

Dodatkowo, brak przewidywalności cen materiałów, usług serwisowych oraz rosnące koszty zatrudnienia mogą sprawić, że rzeczywiste koszty przeglądów mogą w przyszłości znacząco wzrosnąć. Z tego względu, zabezpieczając interesy Wykonawcy, jesteśmy niejako zmuszeni do przyjęcia maksymalnych możliwych narzutów, aby pokryć potencjalne ryzyka wynikające z długiego okresu gwarancyjnego.

W praktyce oznacza to, że każdorazowo, gdy umowa przewiduje wieloletnie zobowiązania dotyczące przeglądów, Wykonawca musi przewidzieć ewentualne zmiany rynkowe, które w dłuższym okresie mogą wpłynąć na koszty wykonania tych przeglądów. W związku z tym, aby zminimalizować ryzyko poniesienia strat, w wycenie oferty musimy przewidzieć odpowiednie rezerwy finansowe, co prowadzi do znacznego zwiększenia kosztów całkowitych inwestycji. Konsekwencją tego jest wyższa cena oferty, która może być niekorzystna dla Zamawiającego.

W związku z powyższym, wnosimy o wprowadzenie odpowiednich zmian w umowie, aby obowiązki związane z przeglądami oraz ponoszenie kosztów z nimi związanych zostały przeniesione na Zamawiającego lub właściwy podmiot, np. producenta lub autoryzowany serwis.

Podsumowując, przejęcie obowiązków związanych z przeglądami przez Zamawiającego nie tylko

przyniosłoby oszczędności, ale również pozwoliłoby na większą elastyczność w zarządzaniu kosztami oraz zapewnienie odpowiedniej jakości serwisu urządzeń, co jest korzystnym rozwiązaniem dla całej inwestycji.

Odpowiedź

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę postanowień umowy w tym zakresie.

Pytanie nr 31

Czy zjazd drogowy jest objęty przedmiotem zamówienia?

Odpowiedź

NIE JEST

Pytanie nr 32

Proszę o podanie sposobu separacji miejsc postojowych. Czy separacja ma zostać wykonana za pomocą obrzeży?

Odpowiedź

KOSTKA BUROKWA INNEGO KOLORU

Pytanie nr 33

W odpowiedziach z dnia 02.12.2024 pytanie nr 45 na pytanie : „ Na rys. PZT jest zapis , że przyłącza: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oraz przyłącze wodociągowe z studnia wg. odrębnych opracowań - prosimy o potwierdzenie że przyłącza nie wchodzą w zakres oferty tego przetargu” , odpowiedź : „ Wg. Odrębnych opracowań „

- prosimy o jednoznaczne określenie ,że powyższe roboty nie wchodzą w zakres oferty a o ile tak to prosimy o udostępnienie dokumentacji w celu wyceny powyższego zakresu.

Odpowiedź

PRZYŁĄCZA WCHODZĄ W ZAKRES OPRACOWANIA, PROSZĘ DOLICZYĆ DO OFERTY WG ZAŁĄCZONEGO PRZEDMIARU.

Pytanie nr 34

Brak odpowiedzi na pytania z dnia 29.11.2024 odnośnie zagospodarowania terenu oraz brak odpowiedzi na pytania z dnia 05.12.2024.

Odpowiedź

JUŻ ODPWOEDZI UWZGLĘDNIONE

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

W wyniku zmiany treści:

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

*Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni, tj. do dnia **6 lutego 2025 roku**.*

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

*Termin składania ofert upływa w dniu **8 stycznia 2025 roku** o godz. 9:00.*

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

*Otwarcie ofert złożonych na Platformie nastąpi niezwłocznie po upływie terminu składania ofert, tj. **8 stycznia 2025 roku** o godz. 9:15. Otwarcie ofert na Platformie dokonywane jest poprzez kliknięcie przycisku „Odszyfruj oferty”.*

4. W załączniku nr 4 do SWZ – wzór umowy §18 otrzymuje brzmienie:

§18

Postanowienia końcowe

1. Niniejsza umowa jest dokumentem obowiązującym obie strony. Integralną część umowy stanowią:

1) oferta wykonawcy,

2) Specyfikacja warunków zamówienia (SWZ) wraz z załącznikami oraz zmianami treści SWZ i odpowiedziami na pytania do SWZ.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy mogą być dokonane za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych w treści umowy, mają zastosowanie przepisy ustawy PZP oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

5. Wykonawca nie może dokonać cesji wierzytelności wynikającej z umowy bez pisemnej uprzedniej zgody Zamawiającego, jak też dokonywać innych czynności prawnych skutkujących zmianą wierzyciela.

6. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez obie strony.

7. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach w tym: dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

W załączeniu ogłoszenie o zmianie ogłoszenia i przedmiar.

*Burmistrz Miasta
Tomasz Zygnarowski*