

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Człopa”
numer postępowania nadany przez Zamawiającego: ZP/01/2025**

**WYJAŚNIENIA SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA
Z DNIA 6 MARCA 2025 R.**

Nawiązując do postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego pn. **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Człopa”** (nr postępowania ZP/01/2025) Zamawiający Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu w odpowiedzi na pytanie wykonawcy udziela poniższych wyjaśnień:

Pytanie 1

„zwracam się z prośbą i wnoszę o potwierdzenie, że ekologiczna technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku będzie traktowana za równoważną z innymi technologiami i że w takim wypadku oferta Wykonawcy (pod warunkiem oczywiście wykazania równoważności) nie będzie podlegała odrzuceniu.

Wniosek dotyczy nowoczesnej technologii opartej o konstrukcję z masywnego drewna wzdłużnie klejonego, izolowane materiałami ekologicznymi wraz z wykorzystaniem uodpornionych płyt włóknowo gipsowych.

Wszelkie niezbędne dokumenty mówiące o odporności ogniowej ścian i stropów przebadane są w Instytucie Techniki Budowlanej w Warszawie lub innej jednostki akredytowanej przez Polskie Centrum Akredytacji. Wykonawca dysponuje zatem dokumentami potwierdzającymi, że oferowane rozwiązanie jest równoważne pod względem odporności ogniowej w zakresie Rei30 oraz Rei30. Proponowana technologia gwarantuje także zachowanie innych parametrów równoważności gwarantujących możliwość wykonania przedmiotowego budynku w opisywanej technologii takich jak odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej.

Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej jako rozwiązania równoważnego w żaden sposób nie wpłynie na przebieg postępowania oraz treść dokumentów w ramach przedmiotu postępowania.

Ważny podkreślenia jest fakt, że opisywane w niniejszym piśmie rozwiązanie równoważne dotyczyć będzie jedynie:

- ścian zewnętrznych i wewnętrznych, gdzie zamiennie wykonane zostaną elementy oparte o konstrukcję drewnianą wzdłużnie klejoną wraz z obudową płytą gipsowo włóknową typu DF dla zachowania odporności ogniowej Rei60*
- konstrukcję stropu/dachu płaskiego, gdzie zamiennie wykonane zostaną elementy oparte o konstrukcję drewnianą wzdłużnie klejoną wraz z obudową płytą gipsowo włóknową typu DF dla zachowania odporności ogniowej Rei60/Rei30*

Poza atutem jakim jest czas realizacji inwestycji, technologia drewniana prefabrykowana nie zaniża parametrów nośnych, wytrzymałościowych, konstrukcyjnych, cieplnych, użytkowych oraz wizualnych. Co więcej szereg z nich zostanie spełnionych w większym stopniu, bardziej korzystnym, a dodatkowo budynki wykonane w tej technologii charakteryzują się o 60%

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Człopa”
numer postępowania nadany przez Zamawiającego: ZP/01/2025**

mniejszymi kosztami utrzymania (są to obiekty niskoenergetyczne) – szczególnie przy uwzględnieniu kosztów w całym cyklu życia budynku, a nie tylko przez pryzmat ceny nabycia. Niewątpliwie ze względu na wykorzystanie ekologicznych materiałów i na dyfuzyjnie otwarty charakter obiektu (oddycha) mikroklimat wewnątrz obiektu jest znacznie przyjaźniejszy od tego jaki występuje w obiektach żelbetowych. Potwierdzają to obecni użytkownicy obiektów wykonanych w naszej technologii. Proponowana technologia w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia, a nawet daje Zamawiającemu dodatkowe korzyści.

Proponowana przez nas technologia charakteryzuje się n/w cechami:

- konstrukcja drewniana tak zwana „masywna konstrukcja niemiecką” wykonana z drewna klejonego KVH o najmniejszym przekroju elementów konstrukcyjnych 200x60mm.*
- materiały izolacyjne użyte w naszej technologii to materiały ekologiczne, wykonane z włókien drzewnych*
- płyty poszywające ściany zewnętrzne jak i wewnętrzne – wnioskowana technologia zakłada wzmacniane płyty gipsowo włóknowe.*

Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku jest atrakcyjną alternatywą do konstrukcji opisanej w koncepcji załączonej do postępowania. Zwiększy to konkurencyjność prowadzonego postępowania, co spowoduje lepszą realizację celów stawianych przed podmiotami publicznymi w ustawie prawo zamówień publicznych.

Reasumując, prosimy o potwierdzenie, że:

- technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku będzie uznana za równoważną w przypadku udowodnienia przez wykonawcę, że proponowane rozwiązanie w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia,*
- oferta Wykonawcy obejmująca w/w technologię nie będzie podlegała odrzuceniu (pod warunkiem wykazania równoważności),*
- parametry równoważności dla w/w rozwiązania to: odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej.”*

Odpowiedź 1

Zamawiający podtrzymuje wcześniejsze wyjaśnienia i wskazuje, że nie dopuszcza technologii modułowej drewnianej 3D.

Pytanie 2

„Zamawiający w SWZ postępowania, w rozdziale V postanawia, iż "Do oferty Wykonawca zobowiązany jest załączyć (dotyczy to wszystkich technologii) wyniki badań wszystkich przegród w budynku w zakresie izolacyjności termicznej i akustycznej (w szczególności stropów, ścian zewnętrznych, ścian między lokalowych, ścian pomiędzy lokalem a komunikacją). Badania muszą być wykonane przez akredytowane laboratorium. Zamawiający akceptuje równoważne przedmiotowe środki dowodowe, jeśli potwierdzają, że oferowane

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Człopa”
numer postępowania nadany przez Zamawiającego: ZP/01/2025**

dostawy lub roboty budowlane spełniają określone przez Zamawiającego wymagania. Jednocześnie należy stwierdzić, iż przenikalność cieplna (izolacyjność termiczna) oraz akustyczna osiągnięta jest poprzez zastosowanie technologii oraz rodzaju materiałów określonych przez projektanta. Dzięki zastosowaniu materiałów posiadających odpowiednie parametry techniczne potwierdzone stosownymi certyfikatami o wypełnieniu norm technicznych danego wyrobu oraz zastosowanej odpowiedniej technologii izolacji cieplnej osiąga się oczekiwane rezultaty. Tym samym nie stosuje się w praktyce badań laboratoryjnych poszczególnych materiałów (betonu, cegieł, itp.), a jedynie uwzględnia się odpowiednie wymagania na etapie projektowania. Zatem czy zamawiający dopuszcza wykazanie posiadania odpowiednich certyfikatów stosowanych materiałów oraz uwzględnienia wymogów na etapie sporządzania dokumentacji wykonawczej? Jeśli nie, to jakiego rodzaju badania należy wykonać, aby spełnić wymagania stawiane w SWZ dla technologii prefabrykacji, a jakie dla technologii tradycyjnej?”

Odpowiedź 2

Zamawiający dopuszcza wykazanie posiadania odpowiednich certyfikatów stosowanych materiałów oraz uwzględnienia wymogów na etapie sporządzania dokumentacji wykonawczej w przypadku wszystkich technologii. W konsekwencji **Zamawiający rezygnuje z wymogu załączenia do oferty przedmiotowych środków dowodowych o których mowa w rozdziale V SWZ.**

Pytanie 3

„Czy Zamawiający dopuszcza zastosowanie technologii tradycyjnej w miejsce technologii zastosowania prefabrykatów, przy założeniu spełnienia wymogów określonych w SWZ oraz pozostałych dokumentach?”

Odpowiedź 3

Zamawiający dopuszcza zastosowanie technologii tradycyjnej w miejsce technologii zastosowania prefabrykatów, przy założeniu spełnienia wymogów określonych w SWZ oraz pozostałych dokumentach.

Pytanie 4

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na wprowadzenie zmian w zakresie dokumentacji projektowej?”

a) W celu zrealizowania projektu w technologii modułowej o stalowym szkielecie konstrukcyjnym - wymagana jest optymalizacja dokumentacji zgodnie z załączoną koncepcją, która zawiera rzut parteru wraz z pozostałymi kondygnacjami (Załącznik nr 1);

b) Zmiana wysokości pomieszczeń do 2,6m.”

Odpowiedź 4

Zamawiający wyraża zgodę na wprowadzenie zmian w zakresie dokumentacji projektowej pod warunkiem braku konieczności zmiany pozwolenia na budowę.

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Człopa”
numer postępowania nadany przez Zamawiającego: ZP/01/2025**

Pytanie 5

„Czy Zamawiający dopuszcza możliwość zastosowania centralnej pompy ciepła dla całego budynku oraz montażu indywidualnych ciepłomierzy dla każdego z lokali mieszkalnych? Zalety takiego rozwiązania to:

- a) zmniejszenie zużycia energii*
- b) możliwość zintegrowania z innymi źródłami energii odnawialnej*
- c) mniejsze ryzyko awarii*
- d) niższe koszty serwisu i eksploatacji urządzeń*
- e) brak konieczności zastosowania energochłonnych mat grzewczych w mieszkaniach*
- f) zwiększenie PUM lokali*
- g) obniżenie kosztów budowy”*

Odpowiedź 5

Zamawiający nie dopuszcza możliwości zastosowania centralnej pompy ciepła dla całego budynku.

Pytanie 6

„Ściany zewnętrzne nadziemne – czy Zamawiający akceptuje zamianę systemu elewacji izolowanej styropianem EPS na elewację wentylowaną? Zmiana ma kilka istotnych przewag nad konwencjonalnym rozwiązaniem:

- a) lepsza izolacja termiczna*
- b) skuteczniejsza ochrona akustyczna*
- c) mniejsze ryzyko uszkodzeń”*

Odpowiedź 6

Zamawiający dopuszcza zamianę systemu elewacji izolowanej styropianem EPS na elewację wentylowaną.

Pytanie 7

„Wyposażenie pomieszczeń w budynku – łazienka: czy Zamawiający wyraża zgodę na zastosowanie w pomieszczeniach łazienek – pryszniców typu „walk-in” bez konieczności zastosowania brodzików? Do atutów takiego rozwiązania należą:

- a) estetyka*
- b) łatwość w utrzymaniu czystości*
- c) możliwość dostosowania dla indywidualnych potrzeb w tym niepełnosprawnych*
- d) mniejsza awaryjność”*

Odpowiedź 7

Zamawiający wyraża zgodę.

**„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Człopa”
numer postępowania nadany przez Zamawiającego: ZP/01/2025**

Pytanie 8

„Proszę o doprecyzowanie pkt. V, ust. 1 z SWZ z uwagi na:

1) Postępowanie przetargowe jest prowadzone w formule „zaprojektuj i wybuduj”, a co za tym idzie projekt wykonawczy w zakresie nośności, izolacyjności termicznej oraz akustycznej będzie wykonany zgodnie z PFU oraz wskazanymi w nich warunkami technicznymi, które i tak muszą zostać spełnione.

2) Czy Zamawiający zaakceptuje jako przedmiotowe środki dowodowe tabelę, w której dla głównych elementów przegród budowlanych będą wskazane zadeklarowane przez producenta właściwości użytkowe?”

Odpowiedź 8

Zob. odpowiedź 2.

Jednocześnie Zamawiający wprowadza w dokumentach zamówienia następujące zmiany:

- 1) Zamawiający wykreśla z SWZ: rozdział V oraz literę c) z rozdziału XV ust. 1.
- 2) Zamawiający modyfikuje warunek udziału w postępowaniu określony w rozdziale VII ust. 1 pkt 4 lit. a) SWZ, który otrzymuje następujące brzmienie:

„a) wykonawca zobowiązany jest wykazać, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, należycie zrealizował (w tym dokonał odbioru technicznego i uzyskał pozwolenie na użytkowanie) co najmniej dwie roboty budowlane polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w technologii wykonania konstrukcji budynku, którą wykonawca zadeklarował w ofercie, posiadającego minimum trzy kondygnacje każdy o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 400m² każdy.”

- 3) W załączniku nr 5 do SWZ – Projektowanie postanowienia umowy w § 1 ust. 15 dodaje zdanie drugie o treści:

„Wykonawca na etapie sporządzania dokumentacji wykonawczej przedłoży Zamawiającemu odpowiednie certyfikaty/wyniki badań dotyczące stosowanych materiałów oraz uwzględnienia wymogów odnośnie wszystkich przegród w budynku w zakresie izolacyjności termicznej i akustycznej (w szczególności stropów, ścian zewnętrznych, ścian między lokalowych, ścian pomiędzy lokalem a komunikacją).”

- 4) Punkt XVI ppkt 2 i 3 SWZ „Termin składania ofert. Otwarcie ofert” otrzymują brzmienie:

1. „Ofertę należy złożyć:

do dnia **17 marca 2025 r. godz. 12:00**

2. Otwarcie ofert nastąpi:

w dniu **17 marca 2025 r. godz. 12:15”**

***„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Człopa”
numer postępowania nadany przez Zamawiającego: ZP/01/2025***

5) Punkt XVII SWZ „Termin związania ofertą” otrzymuje brzmienie:

„Wykonawca związany jest ofertą do dnia **15 kwietnia 2025 r.** Pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert.”

Powyższe wyjaśnienia i zmiany SWZ są wiążące dla Wykonawców, w związku z czym muszą być uwzględnione w treści składanej oferty.