



ZP.271.17.2024

WYJAŚNIENIE TREŚCI SWZ_1

Dotyczy postępowania: „**Modernizacja 13 lokali stanowiących mieszkalny zasób Gminy Jawor**”
(numer postępowania: ZP.271.17.2024)

Zamawiający działając na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), udziela wyjaśnień:

[Pytania do Zamawiającego](#)

W nawiązaniu do postępowania przetargowego ZP.271.17.2024, zwracam się z uprzejmą prośbą o:

1. Przeprowadzenie wizji lokalnej:

W celu rzetelnego przygotowania oferty oraz właściwego oszacowania kosztów i zakresu prac, niezbędne jest umożliwienie wykonania wizji lokalnej wszystkich objętych postępowaniem lokali. Brak możliwości osobistego zapoznania się z obecnym stanem technicznym mieszkań zwiększa ryzyko nieprzewidzianych trudności podczas realizacji zamówienia.

Z tego względu wnoszę o zorganizowanie wizji lokalnej, która umożliwi dokładne zapoznanie się z rzeczywistym stanem mieszkań.

[Odpowiedź Zamawiającego:](#)

Zamawiający przewiduje przeprowadzenie wizji lokalnej.

Wizja lokalna odbędzie się w dniu **25.10.2024 r. od godz. 8:30**

Miejsce spotkania: **Jawor, ul. Chrobrego 38 (mieszkanie 6) – adres jednego z lokali**

Ponieważ zamawiający jedynie dopuszcza dokonanie wizji lokalnej (nie wymaga jej bezwzględnie), brak jej przeprowadzenia nie będzie stanowić przesłanki odrzucenia oferty w trybie art. 226 ust. 1 pkt 18 ustawy Pzp.

W praktyce wizja lokalna będzie zorganizowana jako jedno spotkanie w konkretnym terminie i możliwości organizacyjnych zamawiającego. – informacja udostępniona na stronie prowadzonego postępowania w dniu 18.10.2024 r.

2. Udostępnienie dodatkowej dokumentacji technicznej:

Zgodnie z zapisami SWZ, Zamawiający nie przewiduje wizji lokalnej, a przedmiot zamówienia obejmuje

wykonanie dokumentacji projektowej. W związku z powyższym proszę o udostępnienie wszelkich dostępnych dokumentów technicznych, które mogą pomóc w opracowaniu projektów, takich jak:

- Inwentaryzacje mieszkań,
- Plany i rzuty techniczne,
- Dokumentacje instalacyjne (wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe),
- Zdjęcia lub inne materiały wizualne przedstawiające obecny stan techniczny lokali.

[Odpowiedź Zamawiającego:](#)

Zamawiający udostępnia plany mieszkań. Część planów została wykonana nakładami własnymi.

3. Dodatkowe pytania dotyczące warunków przetargu:



ZP.271.17.2024

W celu pełnego zrozumienia zakresu obowiązków wykonawcy, zwracam się z prośbą o wyjaśnienie poniższych kwestii:

- Czy wykonawca jest zobowiązany do uzyskania pozwolenia na budowę w ramach realizacji przedmiotu zamówienia?
- Czy którykolwiek z budynków, w których będą prowadzone prace, znajduje się w rejestrze zabytków lub podlega ochronie konserwatorskiej?
- Czy wykonawca musi uzyskać wszelkie niezbędne zgody od dostawców mediów, takich jak woda, gaz i energia elektryczna, w celu realizacji prac?

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że 7 mieszkań umiejscowionych jest w budynkach wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków, dla których wymagane jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie remontu.

Jedno mieszkanie znajduje się w budynku wpisanym do Gminnego Rejestru Zabytków,

Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (zgodnie z art. 39 ustawy Prawo budowlane Dz.U.2024 poz.725)

W budynkach wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków wymagana jest zgoda od Konserwatora na wszelkie prace, natomiast budynek wpisany do Gminnego Rejestru Zabytków wymaga opinii Konserwatora.

Należy wykonać projekt techniczny i uzyskać decyzję od Starostwa Powiatowego w Jaworze. Prace należy wykonać zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego tj. powołać kierownika budowy z stosownymi uprawnieniami, zarejestrować dziennik budowy w Starostwie Powiatowym i dokonać stosownych zgłoszeń (konserwator zabytków, nadzór budowlany) – jeżeli są wymagane przepisami prawa.

Przed przystąpieniem do prac remontowych/budowlanych należy wystąpić o warunki przyłączenia do gazowni, następnie uzyskać opinię kominiarską do ogrzewania gazowego oraz wentylacji i uzyskać zgodę od wspólnoty na prace dotyczące ingerencji w części wspólne tj. wymiana stolarki okiennej, drzwiowej zmiana funkcjonalności pomieszczeń- wygradzenie łazienki, wymiana kabla do WLZ, zgodę na zmianę systemu ogrzewania.

W chwili obecnej do mieszkań doprowadzona jest tylko woda. Brak jest zasilania w energię elektryczną oraz gaz (z powodu niezamieszkania w lokalach wszelkie media zostały odłączone).

Prace należy wykonać zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego tj. powołać kierownika budowy z stosownymi uprawnieniami, rejestracja dziennika budowy w starostwie i dokonywanie stosownych zgłoszeń (konserwator, nadzór budowlany).



GMINA JAWOR

WWW.JAWOR.PL

ZP.271.17.2024

4. SWZ nie precyzuje dokładnie, jakie standardy wykończenia mają być spełnione, np. w zakresie materiałów i technologii. Zamawiający wskazuje, że materiały będą uzgadniane na bieżąco, co może prowadzić do nieporozumień i dodatkowych kosztów podczas realizacji. Proszę o wskazanie standardu wykończenia.

Wprowadzenie powyższych zapisów i wyjaśnienie pytań pozwoli na zabezpieczenie interesów obu stron oraz sprawne i bezpieczne przeprowadzenie zamówienia.

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że materiały budowlane użyte do remontu wymienionych w opisie przedmiotu zamówienia lokali mieszkalnych mają odpowiadać normom obowiązującym w Unii Europejskiej.

Zamawiający oczekuje, że mieszkania będą otynkowane gładzią gipsową, będą miały betonowe wylewki na podłogach oraz podstawowe instalacje. Mieszkania muszą mieć rozprowadzaną instalację elektryczną z wyznaczonymi punktami świetlnymi, zamontowanymi w ścianach gniazdkami i włącznikami. W kuchni i łazience powinny znajdować się wyprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej. Mieszkanie musi być wyposażone w system centralnego ogrzewania z grzejnikami. Mieszkania muszą być wyposażone w okna, parapety i drzwi zewnętrzne.

Lokale po oddaniu do użytkowania nie mogą wymagać konieczności wykonania dodatkowych prac wykończeniowych. Trzeba pomalować ściany, położyć podłogi (panele o średniej klasie ścieralności minimalnie AC4, w tym glazurę w łazience, ewentualnie płytki w kuchni. Trzeba zainstalować wewnętrzne drzwi i oświetlenie. Lokale muszą być zdatne do zamieszkania i użytku.