Kostrzyn nad Odrą, dnia 04 kwietnia 2025r.

**Wszyscy uczestnicy postępowania**

Znak sprawy: ZP.271.9.2025.GC

**WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ nr 3**

dot.: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym pn.:

**„Budowa Żłobka Miejskiego**

**w Kostrzynie nad Odrą”.**

W odpowiedzi na skierowane do Zamawiającego zapytania, dotyczące treści specyfikacji warunków zamówienia, zgodnie z art. 284 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024r., poz. 1320 ze zmianami) informujemy:

**Pytanie nr 1**

Prosimy o wyjaśnienie przez Zamawiającego w jaki sposób uzna Warunek Udziału za spełniony przez Wykonawcę w ramach zdolności technicznej w kontekście możliwości przedłożenia jako doświadczenie przebudowę budynku modułowego. Sama przebudowa nie jest adekwatna do przedmiotowego postępowania. Czy w ramach przebudowy należy rozumieć, że to nowa część przebudowanego budynku ma być wykonana jako nowy obiekt w technologii modułowej, gdzie wartość tychże prac będzie w kwocie wskazanej w SWZ?

**Odpowiedź**

**Ad1:**

Warunek udziału w postepowaniu będzie spełniony jeżeli wykonawca wykaże się doświadczeniem zgodnie z zapisami SWZ Rozdz. V ust. 7 pkt. 4 ppkt. c) oraz Rozdz. VI ust. 6 pkt. 3 lita). Przebudowę należy rozumieć zgodnie z definicją Prawa budowlanego (Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze. zm.) Rozdział 1 Art. 3 ust. 7a.

**Pytanie nr 2**

W punkcie 7 Warunki Udziału Zamawiający postawił warunek dysponowania Projektantem Branży Architektonicznej. Zamawiający określił typ doświadczenia i określił rodzaj zaprojektowanych budynków przez architekta. Zamawiający nie określił jednak żadnych dodatkowych parametrów np. co do wielkości/powierzchni czy kubatury. W ocenie Wykonawcy taki warunek jest nieprecyzyjny i nie daje zapewnienia, iż Wykonawca dysponuje odpowiednim dla przedmiotowej inwestycji doświadczeniem. Tym samym trudno będzie porównać oferty odnośnie doświadczenia wykonawców składających ofertę.

**Odpowiedź**

**Ad2:**

Zamawiający nie określa innych dodatkowych parametrów.

**Pytanie nr 3**

W nawiązaniu do powyższego pytania takie uszczegółowienie doświadczenie projektanta powinno dotyczyć również Kryteriów Oceny Oferty. Ponadto prosimy o wyjaśnienie, czy każdy Wykonawca, który spełnia warunki udziału w ramach dysponowania osobami (projektant branży architektonicznej) otrzyma 5 punktów, czy należy wykazać się dodatkowymi dwoma wykonanymi projektami, czyli czterema aby otrzymać 5 punktów?

**Odpowiedź**

**Ad3:**

Ocena ofert nastąpi zgodnie z zapisami SWZ Rozdz. XV ust. 5

**Kryterium 3: Doświadczenie projektanta architekta (D) – 20% równe jest 20 pkt.**

Opracowanie dokumentacji projektowych jako projektant dokumentacji w zakresie budowy i/lub przebudowy i/lub rozbudowy budynku użyteczności publicznej każdy wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, na każdym zadaniu projektowym.

Punkty w ramach kryterium „Doświadczenie projektanta architekta” (D) zostaną przyznane wg poniższych zasad:

**- 2 opracowania - 5 punktów**

**- 3 opracowania - 10 punktów**

**- 4 opracowania - 20 punktów**

**Pytanie nr 4**

Zamawiający w PPU narzucił zapis; "...Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z Programem funkcjonalno-użytkowym, przedmiarem robót, miejscem wykonania robót i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do jej kompletności, zupełności, poprawności sporządzenia oraz oświadcza, że jest ona wystarczająca do wykonania przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką budowlaną i z dochowaniem najwyższej staranności wymaganej od profesjonalnego przedsiębiorcy budowlanego". Do przedmiotowego postępowania są pytania oraz od ich odpowiedzi uzależniona jest możliwość złożenia takiego oświadczenia przez Wykonawcę. Dodatkowo odpowiedzialność za dokładność i jakość postępowania leży po stronie Zamawiającego. Wykonawcy są w stanie zweryfikować PFU wraz załącznikami w sposób jaki jest możliwy i realny na etapie składania ofert w ramach standardowych praktyk. Prosimy o potwierdzenie, iż Zamawiający odpowiedzialny jest za jakość postępowania a ewentualne błędy jakie wyjdą na etapie prac projektowych nie będą obciążać Wykonawcę.

**Odpowiedź**

**Ad4:**

Zamawiający potwierdza, że jest odpowiedzialny za jakość postępowania. Ewentualne błędy, które mogłyby się pojawić na etapie prac projektowych, a które nie będą wynikać z działania czy zaniechania Wykonawcy nie będą obciążać Wykonawcy.

Zamawiający wskazuje, że Wykonawca nie jest zwolniony z obowiązku określonego   
w art. 651 k.c. tj. niezwłocznym informowaniu Zamawiającego o nienadawaniu się dokumentacji, terenu budowy, maszyn lub urządzeń do prawidłowego wykonania robót.

**Pytanie nr 5**

Zamawiający w ramach PPU nałożył na Wykonawcę obowiązek "...uzyskanie wszelkich uzgodnień oraz przygotowanie wszystkich materiałów niezbędnych do uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych w szczególności do uzyskania pozwolenia na budowę". Postepowanie przetargowe winno być jednoznaczne i precyzyjne. Prosimy o jasne opisanie jakie uzgodnienia wykonawca winem uwzględnić w ramach ceny ofertowej. PFU wykazuje konieczność uzyskania odpowiednich uzgodnień zatem prosimy o potwierdzenie, iż jeżeli na etapie prac projektowych ujawni się konieczność wykonania dodatkowych opracowań i uzgodnień, wprost nie wymienionych w postępowaniu to Wykonawca będzie miał prawo do roszczenia o dodatkowe wynagrodzenie jak i dodatkowy termin.

**Odpowiedź**

**Ad5:**

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszystkich niezbędnych uzgodnień, które są konieczne do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, a następnie decyzji pozwolenia na użytkowanie. Wynagrodzenie ryczałtowe wykonawcy obejmuje także uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień koniecznych do uzyskania ww. decyzji. Jednocześnie należy wskazać, iż w § 13 ust.4 pkt 4.10 projektowanych postanowień umowy przewidziano zmianę umowy w zakresie terminu wykonania przedmiotu umowy w sytuacji wystąpienia opóźnienia w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp., do wydania których właściwe organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres, przewidziany w przepisach prawa, w którym ww. decyzje powinny zostać wydane oraz nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.

**Pytanie nr 6**

Termin wymagany SWZ jest terminem określonym data a nie liczbą dni od podpisania umowy. Prosimy o informację w jakim terminie planowane jest podpisanie umowy gdyż przedłużanie się tego terminu obciążać będzie Wykonawcę. Ponadto prosimy o informację jak Zamawiający zamierza zabezpieczyć interesy Wykonawcy w sytuacji gdy w niniejszym postępowanie wystąpi postępowanie przez KIO, które może skrócić okres jaki Wykonawca będzie miał na wykonanie przedmiotu umowy nawet o jeden miesiąc, co w kontekście terminu umownego i w kontekście technologicznym i urzędowym staje się niemożliwe do wykonania. Zamawiający w PPU zawarł w punkcie 4.1 zapisy na ten temat jednakże ograniczając je jedynie do "winy Zamawiającego".

**Odpowiedź**

**Ad6:**

Zamawiający deklaruje podpisanie umowy w jak najkrótszym terminie, zgodnym z ustawą Prawo zamówień publicznych.

Należy wskazać, że w § 13 ust.4 pkt 4.1 Projektowanych postanowień umowy została przewiedziana możliwość zmiany umowy w zakresie dotyczącym zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy także w przypadku wniesienia odwołania do KIO- wówczas możliwym jest wydłużenie terminu wykonania umowy o okres jaki minął od upływu pierwotnego terminu związania ofertą do zawarcia umowy,

**Pytanie nr 7**

Wykonawca zwraca uwagę, że mechanizm waloryzacji przewidziany przez Zamawiającego w § 13 ust. 3.10 jest fikcyjny i nie prowadzi do realizacji obowiązku nałożonego na Zamawiającego w art. 439 PZP. Możliwość waloryzacji wynagrodzenia dopiero w sytuacji, gdy wskaźnik mian cen przekroczy 7% jest niemożliwy do osiągnięcia w toku realizacji umowy, a tym samym postanowienie to w żaden sposób nie prowadzi do zachowania równowagi ekonomicznej stron i realizacji wymogu waloryzacji kontraktów budowlanych.

Taki sposób ukształtowania mechanizmu waloryzacji jest niezgodny z art. 439 PZP, bowiem w żaden sposób nie realizuje celu, jaki przyświecał wprowadzeniu tego przepisu. Postanowienie nie daje realnej ochrony Wykonawcy i jest jako takie fikcyjne.

Biorąc powyższe pod uwagę wnosimy o zmianę zapisu dotyczącego waloryzacji z 7% na 2% w pp.2) pkt. 3.10 oraz z maksymalnego poziomu 5,0% na maksymalny poziom 10 % w pp.3 pkt 3.10

**Odpowiedź**

**Ad7:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

**Pytanie nr 8**

Prosimy o uszczegółowienie zakresu prac objętych przedmiotowym postępowaniem gdyż nie jest on jednoznaczny. Jakie są wymagania odnośnie do drogi publicznej.

Prosimy o potwierdzenie, że cały układ drogowy zaprojektowany i wykonany w ramach przedmiotowego postępowania będzie miał status drogi wewnętrznej w ramach projektu zagospodarowania terenu działek objętych przedmiotowym postępowaniem i będzie ona użytkowana w sposób wybrany przez Zamawiającego.

**Odpowiedź**

**Ad8:**

Układ drogowy do wykonania składa się z dwóch części.

Część pierwsza – ul. Komisji Edukacji Narodowej – dokończenie fragmentu ulicy wzdłuż obiektu Żłobka Miejskiego która jest drogą wewnętrzną gminną.

Część druga – układ drogowy na terenie działki na której zlokalizowany będzie Żłobek Miejski, który jest układem wewnętrznym będącym drogą p.poż.

**Pytanie nr 9**

Czy jeśli na etapie projektowania nie będzie konieczności zaprojektowania i wykonania drogi pożarowej to Zamawiający będzie mimo wszystko jej wymagał?

**Odpowiedź**

**Ad9:**

Zamawiający wymaga zaprojektowania i wykonania drogi pożarowej.

**Pytanie nr 10**

Zamawiający w PFU przewiduje konieczność wykonania drogiego systemu SSP. Budynek wg kwalifikacji Zamawiającego nie wymaga zastosowania takiej instalacji. Czy jeśli w toku projektowania i uzgodnień z rzeczoznawcą potwierdzi się brak konieczności wykonania systemów SSP czy SAP to czy Zamawiający w dalszym ciągu będzie wymagał wykonania tego zakresu?

**Odpowiedź**

**Ad10:**

Zamawiający wymaga wykonania systemu SSP.

**Pytanie nr 11**

W Warunkach przyłączeniowych określony jest obowiązek wykonania zbiornika retencyjnego dla wód opadowych. Dla szacowania kosztów prosimy o wskazanie przez Zamawiającego wielkości tego zbiornika. W innym przypadku Wykonawca przyjmie standardowy zbiornik na 20m3

**Odpowiedź**

**Ad11:**

Dobór wielkości zbiornika nastąpi na etapie wykonywania dokumentacji projektowej w oparciu o zlewnię z powierzchni dachu budynku Żłobka Miejskiego. Zbiornik retencyjny wód opadowych ma być wyposażony w system pompowy służący do podlewania terenów zielonych na terenie Żłobka Miejskiego.

**Pytanie nr 12**

Zamawiający w PFU wskazuje konieczność wykonania elewacji z tynku (elewacji lekko mokrej) oraz częściowo z elewacji wentylowanej. W koncepcji elewacji można odczytać, iż całość wykonana jest w elewacji wentylowanej. Prosimy o doprecyzowanie tego wymagania i podanie proporcji/powierzchni danych typów elewacji. ponadto prosimy o wyjaśnienie czy w przypadku wykonania elewacji tynkowanej będzie konieczność zastosowania boniowania lub innej formy "podziałów". W przypadku precyzyjnych zapisów i odpowiedzi na ten temat Wykonawca przyjmie do celów wyceny elewację tynkowaną bez podziałów oraz do 25% elewacji wentylowanej.

**Odpowiedź**

**Ad12:**

Zamawiający dopuszcza system mieszany zgodnie z zapisami PFU.

**Pytanie nr 13**

Do PFU Zamawiający załączył Warunki Przyłączeniowe do sieci energetycznej przy czym nie udostępnił umowy z gestorem sieci. Prosimy o jej udostępnienie. Ponadto prosimy o wskazanie przez Zamawiającego planowane daty przyłączenia budynku do sieci, co leży w gestii Zamawiającego. Wykonawca informuje, iż dla spełnienia terminu umownego dla realizacji inwestycji zasilanie budynku w energię elektryczną z punktu widzenia pomiarów, odbiorów służb oraz odbiorów PINB winno być na 2 miesiące przez planowanym terminem zakończenia prac z zakresu umowy. Tym samym energia elektryczna i zasilanie obiektu powinno się odbyć nie później niż na koniec lutego 2026. Czy Zamawiający zabezpieczy ten element dla zapewnienia Wykonawcy możliwości wykonania przedmiotu umowy w terminie umownym. w przeciwnym wypadku Wykonawca rości sobie prawo do wnioskowania o dodatkowy termin oraz dodatkowe koszty wynikające z prowadzenia dłuższego budowy

**Odpowiedź**

**Ad13:**

Zamawiający nie posiada umowy przyłączeniowej do sieci elektroenergetycznej. Na czas budowy zasilanie w energię elektryczną będzie po stronie Wykonawcy do czasu odbioru końcowego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

**Pytanie nr 14**

Zwracamy się do Zamawiającego o zmianę zapisu w dokumencie: „4. Załącznik nr 11 do SWZ - Projektowane postanowienia umowy” w § 6. Termin Realizacji Umowy. Pkt. Przedmiot umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1. Przedmiot umowy należy wykonać: - w terminie do 30 kwietnia 2026 r. na zapis brzmiący „Przedmiot umowy należy wykonać: - w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy realizacji. Obecny zapis powoduje sytuację, w której czas przewidziany na realizację już biegnie i w przypadku przedłużającej się procedury wyłonienia najkorzystniejszej oferty realizacja przedmiotu zamówienia w wyznaczonym terminie może okazać się niemożliwa dla któregokolwiek wykonawcy.

**Odpowiedź**

**Ad14:**

Z uwagi na fakt, iż realizacja zadania pn.: „Budowa Żłobka Miejskiego w Kostrzynie nad Odrą” objęta jest dofinansowaniem z Krajowego Planu na rzecz Odbudowy   
i Zwiększenie Odporności w ramach inwestycji A4.2.1. pn. Wsparcie programów dofinansowania miejsc opieki nad dziećmi 0-3, w ramach programu "Aktywny Maluch" 2022-2029 i Zamawiający zobowiązany jest do przestrzegania warunków wynikających z umowy NR 4/KPO/2024 r. zawartej ze Skarbem Państwa Wojewodą Lubuskim, gdzie w § 2 ust.1 określono, że okres realizacji zadania ze środków, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 i 2, ustala się od 01 marca 2025 r. do 30 kwietnia 2026 r.

W związku z tym Zamawiający nie ma możliwości zmiany zapisu określającego termin realizacji przedmiotu umowy na 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

**Pytanie nr 15**

Prosimy o doprecyzowanie zapisów znajdujących się w zestawieniach po nazwą: „Zał. 13 - Zestawienie wyposażenia” oraz „Zał. 14 - Zestawienie wyposażenia kuchni” zapisy w tych dokumentach są nieprecyzyjne i uniemożliwiają rzetelną wycenę (np. brak podanych wymiarów). Wykonawca prosi Zamawiającego o przedstawienie kompletnego i szczegółowego zestawienia z podaniem specyfikacji elementów

Wyposażenia kuchni.

**Odpowiedź**

**Ad15:**

Zestawienia wyposażenia określone w zał. 13 i zał. 14 należy przyjąć zgodnie z wytycznymi o parametrach spełniających wymogi dla dzieci od 1 roku do lat 3, a wyposażenie biurowe i kuchenne należy przyjąć o parametrach standardowych dla obiektów Żłobków Miejskich.

**Pytanie nr 16**

Jaka jest podstawa wymogu przez Zamawiającego tylu uprawnień u Projektantów, czy poza Głównym Projektantem są one niezbędne na etapie złożenia Oferty?

**Odpowiedź**

**Ad16:**

Dokumenty jakie są wymagane na etapie składania ofert są opisane w SWZ Rozdz. IX ust 26. Na etapie składanie ofert wymagane jest doświadczenie głównego projektanta branży architektonicznej.

**Pytanie nr 17**

Wykonawca Prosi Zamawiającego o podstawy wymogu przedstawienia na etapie złożenia oferty przez wykonawcę takiej grupy kierującej budową. Z racji braku precyzyjnych wymagań Wykonawca prosi zamawiającego o zmianę zapisu tak, aby wymogiem był tylko kierownik budowy. Wykonawca motywuje tą prośbę faktem iż realizacja jest w trybie zaprojektuj i wybuduj stąd decyzja o pozwoleniu na budowę będzie zakresem wykonawcy. Nie jest znany Wykonawcy żaden inny wymóg ,z którego wynikałoby takie wymaganie. Jeżeli takie są Wykonawca prosi Zamawiającego o ich podanie.

**Odpowiedź**

**Ad17:**

Żłobek Miejski będzie obiektem wybudowanym w oparciu o projekt wielobranżowy, stąd poza Kierownikiem budowy w branży konstrukcyjno – budowlanej na etapie budowy będą wymagani również kierownicy branżowi opisani w SWZ, zgodnie z wymogami Prawa budowlanego.

**Pytanie nr 18**

Czy Zamawiający uzyskuje/proceduje pozwolenie wojewódzkiego konserwatora Zabytków, za Kierownikiem Delegatury LWKZ mgr B. Skaziński (znak: ZN-G.5183.2.2025

**Odpowiedź**

**Ad18:**

Uzyskanie pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków leży po stronie Wykonawcy.

**Pytanie nr 19**

Zwracamy się o przedłużenie terminu złożenia oferty do dnia: 24.04.2025 ze względu na konieczność uzyskania wycen od dostawców wyposażenia, które nie zostało jeszcze doprecyzowane przez Zamawiającego.

**Odpowiedź**

**Ad19:**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**Pytanie nr 20**

Czy zamawiający dopuszcza zmianę SWZ w punkcie V. 7. 4) c) o treści:

"c) Wymagane jest wykazanie przez Wykonawcę realizacji w okresie ostatnich 7 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej dwóch robót budowlanych polegających na budowie i/lub przebudowie i/lub rozbudowie obiektów użyteczności publicznej wykonanych w technologii modułowej, o wartości jednego zadania nie mniejszej niż: 5.000.000,00 zł. Spełnienie tego warunku musi być potwierdzone dokumentami z których wynika, że roboty wskazane powyżej zostały wykonane należycie, z podaniem ich rodzaju i wartości, daty i miejsca wykonania."

Na treść:  
"c) Wymagane jest wykazanie przez Wykonawcę realizacji w okresie ostatnich 7 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej jednej roboty budowlanej polegającej na budowie i/lub przebudowie i/lub rozbudowie obiektów użyteczności publicznej wykonanych w technologii modułowej, o wartości jednego zadania nie mniejszej niż: 5.000.000,00 zł. Spełnienie tego warunku musi być potwierdzone dokumentami z których wynika, że roboty wskazane powyżej zostały wykonane należycie, z podaniem ich rodzaju i wartości, daty i miejsca wykonania." Zmiana ta pozwoli uzyskać Zamawiającemu większą ilość korzystnych ofert od wykonawców specjalizujących się w wąskiej dziedzinie budownictwa modułowego.

**Odpowiedź**

**Ad20:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów SWZ.

**Pytanie nr 21**

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę warunków udziału w postępowaniu dotyczących doświadczenia wykonawców. Aktualne wymagania wskazują na konieczność wykazania się co najmniej dwoma zadaniami projektowymi, obejmującymi zaprojektowanie budowy, rozbudowy lub przebudowy budynku użyteczności publicznej wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.  
  
Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na wymaganie dotyczące dwóch robót budowlanych polegających na realizacji obiektów w technologii modułowej. Taka modyfikacja pozwoli na szerszy udział potencjalnych wykonawców specjalizujących się w budownictwie modułowym, niezależnie od przeznaczenia obiektu. Technologia modułowa charakteryzuje się specyficznym procesem prefabrykacji i montażu, który znacząco różni się od tradycyjnych metod budowlanych, dlatego kluczowe jest doświadczenie w samej technologii, a nie wyłącznie w zakresie funkcji użytkowej budynku.  
Proponowana zmiana nie tylko zwiększy konkurencyjność postępowania, ale także pozwoli na udział wykonawców wyspecjalizowanych w nowoczesnych, efektywnych rozwiązaniach budowlanych, co może przełożyć się na lepszą jakość i krótszy czas realizacji inwestycji.

**Odpowiedź**

**Ad21:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów SWZ odnośnie doświadczenia projektanta.

Wyjaśnienia treści specyfikacji warunków zamówienia zostaną zamieszczone na stronie prowadzonego postępowania:

<https://platformazakupowa.pl/pn/kostrzyn_nad_odra>.

Zamawiający informuje, że pytania oraz odpowiedzi na nie stają się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i będą wiążące przy składaniu ofert.

Z poważaniem

Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą

dr Andrzej Kunt

Do wiadomości:

1. Wszyscy uczestnicy postępowania