



SIM KZN
Warmia i Mazury



Olsztynek, 18 luty 2025 r.

**Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o.**

Znak: P2025/2/3

Do Zainteresowanych

Dotyczy postępowania dla zadania pn.: “Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Orzyszu”

Zgodnie z art 284 ust 2 oraz na podstawie art 284 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych Zamawiający udziela następujących odpowiedzi na zapytania do postępowania skierowane przez Wykonawcę.

Zwracam się z prośbą o wyjaśnienia wątpliwości dot. SWZ:

Pytanie 1. Proszę o jasne wskazanie jaki jest zakres robót wykończeniowych, jaki należy ująć w ofercie, czy Wykonawca ma ująć wykończenie zgodnie z zał. Nr 8a do SWZ czy dokumentacją projektową?

Odpowiedź 1. Wykonawca ma ująć wykończenie części wspólnych zgodnie z projektem budowlanym, a wykończenie lokali mieszkalnych zgodnie z zał. nr 8a do SWZ.

Pytanie 2. Zwracam się z prośbą o jasne wskazania odnośnie zakresu wyposażenia jakie należy dostarczyć i zamontować w ramach zamówienia, czy wyposażenie pokazane w częściach rysunkowych wchodzi w skład zamówienia, czy wyłącznie wymienione w zał. nr 8a.

Odpowiedź 2. W ramach zamówienia należy wyposażyć lokale mieszkalne w rzeczy wymienione w zał. nr 8a. Wyposażenie części wspólnych zgodne z projektem budowlanym.

Pytanie 3. Zał. 8a wskazuje na wykonanie malowania w aneksach kuchennych jak również w łazienkach. W kolejnym punkcie zaś wskazano wykończenie ścian płytkami w „pomieszczeniach mokrych”, oraz o wykończeniu płytkami „przedścianek”. Zwracam się z prośbą o jednoznaczne wskazanie pomieszczeń i/lub części ścian w pomieszczeniach, które mają być wykończone płytkami, oraz jasną informację czy wskazania na rysunku AW1 są obowiązujące, czy obowiązujące są zapisy zał. Nr 8a.

Odpowiedź 3. W ramach wykonania zamówienia należy wykonać wykończenie płytkami części wspólnych zgodnie z projektem budowlanym (w tym z rysunkiem AW1) oraz wykończenie lokali mieszkalnych zgodnie z opisem w zał. nr 8a. Płytki w łazience do wysokości 200 cm (zgodnie z zał. nr 8a), w aneksach kuchennych fartuch o wysokości 60 cm na całej długości planowanego aneksu.

Pytanie 4. „Narożniki i krawędzie ścian i wierzchu obudowy wykończone listwą PVC” - proszę o wskazanie o jakich krawędziach i narożnikach mowa.

Odpowiedź 4. Wykończenie PVC w kolorze zbliżonym do koloru fugi zgodnie z zał. nr 8a dotyczy krawędzi zewnętrznych jak obudowy stelaża podtynkowego służącego do montażu podwieszanej miski ustępowej.

Pytanie 5. Czy malowanie wszystkich pomieszczeń jest objęte przedmiotem zamówienia zgodnie z zał. 8a, czy wyłącznie w zakresie wskazanym na rys. AW1.

Odpowiedź 5. Zamawiający informuje, że wymagane jest malowanie pomieszczeń wspólnych zgodnie z projektem budowlanym, natomiast malowanie lokali mieszkalnych zgodnie z zał. nr 8a.

Pytanie 6. Zwracam się z prośbą o jednoznaczne wskazanie zakresu robót wykończeniowych na posadzkach, zał. 8 a wskazuje na konieczność układania płytek i paneli również w lokalach mieszkalnych natomiast dok. projektowa nie zawiera tego zakresu prac.

Odpowiedź 6. Należy wykonać wykończenie lokali mieszkalnych zgodnie z zał. 8a tj. paneli i płytek. Wykończenie zgodnie z załącznikiem: "Przedpokoje, łazienki: płytki gresowe antypoślizgowe", "Pokoje: panele podłogowe wodoodporne" - aneksy kuchenne zaliczamy do pokoiów tj. podłoga z wodpornych paneli.

Pytanie 7. Zwracam się z prośbą o jasne wskazanie jak mają być wykończone podłogi w aneksach kuchennych czy jak w całości pomieszczeń opisanych jako „pokoje” czy płytkami, jeżeli płytkami proszę o jasne wskazanie gdzie mają być układane płytki.

Odpowiedź 7. Odpowiedź na pytanie: patrz odpowiedź do pytania 6.

Pytanie 8. Zwracam się z prośbą o załączenie badań geologicznych.

Odpowiedź 8. Zamawiający załącza posiadane badania geologiczne.

Pytanie 9. Zwracam się z prośbą o zamieszczenie projektu robót geologicznych polegających na wymianie torfów zgodnie z opisem podanym w projekcie.

Odpowiedź 9. Projektant zaliczył obiekt do I kategorii geotechnicznej. W badaniach zastrzeżono, że w przypadku stwierdzenia, że w projektowanym poziomie posadowienia zalegają grunty: nienośne, wątpliwe, różnią się od tych przyjętych w projekcie, wykop uległ zalaniu lub przemarznięciu i nie nadaje się do posadowienia fundamentów to należy prace budowlane przerwać i skontaktować się z Projektantem celem ustalenia dalszego sposobu postępowania oraz skorygowania konstrukcji fundamentów. Roboty ziemne zaleca się prowadzić pod nadzorem uprawnionego geologa. W związku z powyższym Zamawiający nie posiada projektu robót geologicznych gdyż na etapie projektowania nie był on konieczny.

Pytanie 10. W projekcie technicznym wskazano informację: „Niniejsza dokumentacja została sporządzona w celu uzyskania formalnej decyzji pozwolenia na budowę opisanego obiektu i zawiera jedynie opis głównych elementów konstrukcyjnych. Natomiast rozpoczęcie robót budowlanych należy poprzedzić wykonaniem projektu wykonawczego (roboczego) zaakceptowanego przez projektanta niniejszego opracowania.” Natomiast załączony do postępowania projekt wykonawczy nie zawiera żadnych plików w folderze PW>KONSTRUKCJA, w związku z powyższym zwracam się z prośbą o zamieszczenie projektu na podstawie, którego Wykonawca ma realizować prace, chyba, że zadanie inwestycyjne ma być realizowane w formule zaprojektuj i wybuduj, co wymaga zmiany postanowień SWZ etc.

Odpowiedź 10. Właściwa wersja projektu wykonawczego w zakresie konstrukcji znajduje się w pliku 14. Załączniki nr 8 do SWZ - PW konstrukcja, instalacje, drogowa-właściwy.zip udostępnionym przez Zamawiającego w dniu 06.02.2025 r.

Pytanie 11. Czy dla dróg i chodników przewiduje się wykonania ewentualnej wymiany gruntów, czy zgodnie z opisami w projekcie drogowym nawierzchnie mają być wykonywane na „gruncie rodzimym”. Jeżeli mają być wykonywane wymiany gruntu proszę o jasne wskazanie zakresu wymian i załączenie badań geologicznych.

Odpowiedź 11. Zamawiający oczekuje wykonania ww. robót zgodnie z zaleceniami projektu oraz ze sztuką budowlaną, a w razie stwierdzenia przez Wykonawcę konieczności wykonania dodatkowych badań geologicznych lub wymiany gruntu, Zamawiający oczekuje, iż Wykonawca wykona wszystkie dodatkowe prace zgodnie ze sztuką budowlaną.

Pytanie 12. Mając na uwadze wskazany w warunkach przyłączeniowych termin przyłączenia obiektu do sieci dystrybucyjnej, oraz mając na uwadze fakt, że w ramach zadania Wykonawca ma uzyskać pozwolenie na użytkowanie, wnoszę o potwierdzenie, że termin realizacji umowy może być krótszy, niż termin przyłączenia obiektu do sieci energetycznej i/lub montażu liczników energii elektrycznej na zlecenie Zamawiającego lub wnoszę o zmianę zapisów.

Odpowiedź 12. Zamawiający informuje, że podany terminem uzyskania przyłączenia jest terminem maksymalnym. Zamawiający będzie dążył do skrócenia tego terminu wobec czego termin realizacji umowy może być krótszy niż zapowiadany termin maksymalny przyłączenia do sieci. Zgodnie z warunkami terminem wykonania jest 26.07.2026 r, co mieści się w podstawowym okresie wykonania zamówienia. Jeżeli Wykonawca planuje wykonać zamówienie w terminie krótszym niż wskazany termin wykonania przyłącza, powinien być świadomy ryzyka związanego z brakiem możliwości wykonania przyłącza przez zakład energetyczny przed terminem wskazanym w warunkach.

Pytanie 13. Czy przewiduje się wykonanie jakichkolwiek prac związanych z hydrantami zewnętrznymi? Jeżeli nie, to czy Zamawiający potwierdza, że hydrant wskazany w dok. projektowej, służący zapewnieniu wody do celów p.poż. posiada wystarczającą wydajność.

Odpowiedź 13. Zamawiający potwierdza, że hydrant posiada wystarczającą wydajność i załącza protokół z jego badania.

Pytanie 14. Zwracam się z prośbą o jasne wskazanie jakie decyzje, pisma, uzgodnienia ma sporządzić wykonawca zgodnie z zapisem: „W razie konieczności wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia nadzoru archeologicznego i geologicznego wraz z przygotowaniem stosownych pism, opinii i uzgodnień.” Oraz jakie prace ma wykonać Wykonawca zgodnie z zapisem: ” Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszystkie czynności niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy i osiągnięcia rezultatu opisanego w ust. 2 niezależnie od tego, czy zostały one wprost wymienione w dokumentach”

W proponowanym przez Zamawiającego brzmieniu zapisy te są niezgodne z art. 99 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych, zgodnie z którym: „Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.” Podkreślić należy, że opis przedmiotu zamówienia nie może być ogólny, szacunkowy i niedookreślony, przenoszący na wykonawców składających oferty ciężar jego dookreślenia. Nieuprawnione jest obciążanie wykonawców bliżej nie określonymi obowiązkami i ryzykami, w szczególności niemożliwymi do oszacowania. Tymczasem z wskazanego zapisu wynika, że Zamawiający nie jest w stanie w sposób precyzyjny określić zakresu prac koniecznych do wykonania, a przewiduje jedynie, że realizacja przedmiotu umowy może powodować konieczność wykonania innych, dodatkowych i bliżej nieokreślonych czynności, usług i robót budowlanych. Powyższe prowadzi do wniosku, że Wykonawca na etapie składania oferty nie jest w stanie oszacować kosztów wykonania ww. prac z uwagi na niejednoznaczne opisanie przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego.

Dodatkowo podnieść należy, że nieprawidłowym jest oczekiwanie przez Zamawiającego wykonania ww. prac w ramach wynagrodzenia ryczałtowego. W piśmiennictwie podkreśla się, że ustalenie wynagrodzenia w formie ryczałtu jest odpowiednie tylko w przypadku, gdy ze względu na charakter przedmiotu świadczenia ocena jego wartości w momencie zawierania umowy jest możliwa, a margines wystąpienia nieprzewidywalnych czynników jest niewielki (R. Szostak, Kształtowanie warunków zamówienia po zmianach w prawie zamówień publicznych, str. 214). W przeciwnym wypadku odpowiedniejszym sposobem ustalenia wynagrodzenia jest wynagrodzenie kosztorysowe. Powyższa sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie – skoro Zamawiający nie jest w stanie szczegółowo określić zakresu robót, to prace te powinny zostać rozliczone obmiarowo, w ramach odrębnego wynagrodzenia.

Z uwagi na powyższe, Wykonawca o wykreślenie przytoczonego zapisu oraz zapisów § 1 ust.4 projektu umowy.

Odpowiedź 14. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania zakresu zamówienia o którym mowa w SWZ oraz w załącznikach do SWZ w tym w szczególności w dokumentacji projektowej, oraz we wszystkich dokumentach uzupełniających dokumentację projektową przekazanych za pośrednictwem platformy zakupowej na której prowadzone jest postępowanie. W kwestii pism, decyzji bądź uzgodnień Zamawiający ma na uwadze te wszystkie sprawy które na etapie realizacji zamówienia według Wykonawcy robót okażą się konieczne do prawidłowej realizacji zamówienia (chodzi tutaj m.in. np. o ew. decyzje na zajęcie pasa drogowego, pisma do OSD energii elektrycznej itp. w zakresie umożliwiającym uzyskanie decyzji pozwolenie na użytkowanie).

W kwestii wynagrodzenia ryczałtowego informuję, że Zamawiający udostępnił wszelkie dokumenty które posiada odnoszące się do przedmiotowej inwestycji na podstawie których Wykonawca jest w stanie dokonać odpowiedniej analizy i kalkulacji, która pozwala na złożenie oferty w przedmiotowym postępowaniu. Opis przedmiotu zamówienia (zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych) sporządzony został z należytą starannością w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia zapis § 1 ust.4 projektu umowy będącego załącznikiem nr 2 do SWZ pozostaje bez zmian.

Pytanie 15. Zwracam się z prośbą o usunięcie zapisów § 3 ust. 9 podpunkt e) projektu umowy odnośnie liczników energii elektrycznej, gdyż ich montaż nie leży w gestii Wykonawcy.

Odpowiedź 15. Z zapisu § 3 ust. 9 lit. e) projektu umowy wynika jedynie obowiązek przekazania Zamawiającemu “listy liczników energii elektrycznej, gazu, wody, ogrzewania i innych” a nie jest to równoznaczne z obowiązkiem ich montowania przez Wykonawcę. Od Wykonawcy wymagane jest jedynie przekazanie informacji o licznikach które zostaną przez Niego zainstalowane zgodnie z dokumentacją projektową i załącznikami do SWZ. W związku z powyższym zapis § 3 ust. 9 lit. e) projektu umowy będącego załącznikiem nr 2 do SWZ pozostaje bez zmian.

