



Gmina Żukowo

Żukowo, dn. 17.04.2025 r.



**ul. Gdańska 52
83 - 330 Żukowo**

ZP.271.9.2025

Dot. postępowania: Budowa Szkoły Podstawowej w Leźnie (w formule zaprojektuj i wybuduj).

Odpowiedzi na pytania wykonawcy dotyczące treści SWZ - 4

Zamawiający informuje, iż w terminie określonym zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) wykonawcy zwrócili się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.

W związku z powyższym, zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie 1:

Wykonawca prosi o potwierdzenie, że ostateczny dobór rozwiązań projektowych dla obiektu będzie leżał po stronie projektanta głównego, a tym samym, że Zamawiający dopuszcza możliwość przyjęcia rozwiązań równoważnych zgodnie z art. 101 ust. 5 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Odpowiedź:

Zamawiający dopuszcza stosowanie rozwiązań równoważnych pod warunkiem zapewnienia funkcjonalności i jakości proponowanych rozwiązań oczekiwanych przez Zamawiającego. Każdorazowo Wykonawca będzie zobowiązany do wykazania spełnienia tych warunków dla proponowanych rozwiązań równoważnych.



Pytanie 2:

Wykonawca zwraca uwagę, że § 2 ust. 5 projektu umowy jest niezgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa jak również z utrwaloną linią orzecznictwem sądów powszechnych.

Zgodnie z tym postanowieniem: „Data zakończenia przez Wykonawcę realizacji przedmiotu umowy jest równoznaczna z datą podpisania protokołu końcowego robót bez uwag przez wszystkich uczestników procesu budowlanego, w szczególności kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.”. Oznacza to, że Zamawiający wymaga od Wykonawcy tzw. bezusterkowego protokołu odbioru końcowego, co jest niezgodne z art. 647 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że odmowa odbioru robót znajduje uzasadnienie wyłącznie wówczas, gdy przedmiot umowy może być uznany za wykonany niezgodnie z projektem lub zasadami wiedzy technicznej lub wady stwierdzone w trakcie odbioru są na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania. Istnienie wad nieistotnych lub drobnych usterek nie może stanowić podstawy do odmowy odbioru czy też uznania, że roboty budowlane nie zostały wykonane.

Mając to na uwadze Wykonawca wnosi o wykreślenie z § 2 ust. 5 sformułowania „bez uwag” jako niezgodnego z przepisami prawa.

Z tych samych względów, Wykonawca wnosi o uchylenie § 4 ust. 15 i 16 Projektu Umowy oraz § 9 ust. 18 PU.

Ewentualnie Wykonawca zwraca uwagę, że w zakresie § 9 ust. 18, § 9 ust. 20 pkt 1), 2) PU możliwa jest modyfikacja tych zapisów w taki sposób, aby doprecyzować, że w tych przypadkach chodzi o stwierdzenie wad istotnych.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany w § 9 ust. 18 i 20 projektu umowy. Zobacz: załącznik nr 2 do SWZ – Projekt umowy po modyfikacji.

Pytanie 3:

Mając na uwadze zapisy Projektu Umowy co do konieczności finansowania inwestycji przez Wykonawcę w części niepokrytej udziałem własnym Zamawiającego, Wykonawca wnosi o wskazanie jaki jest udział własny Zamawiającego przeznaczony na realizację inwestycji. Informacja ta jest kluczowa dla prawidłowej wyceny ofert, ponieważ oferenci powinni uwzględnić koszty kredytowania i finansowania inwestycji w kwocie przewyższającej środki własne Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż wkład własny przeznaczony na realizację inwestycji stanowi różnicę pomiędzy wartością promesy określoną w § 4 ust. 4 projektu umowy, a wartością złożonej oferty.



Pytanie 4:

Wykonawca zwraca uwagę na konieczność skrócenia terminów określonych w § 5 pkt 3) i 4) Umowy ustalonych dla Zamawiającego do zatwierdzenia odpowiednich elementów dokumentacji projektowej.

Terminy realizacji wyznaczone Wykonawcy w zakresie realizacji dokumentacji projektowej są następujące:

- 1) 40 dni na wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej;
- 2) 70 dni na opracowanie pełnej dokumentacji projektowej, w tym uzyskanie decyzji o lokalizacji celu publicznego i decyzji pozwolenia na budowę.

Po pierwsze, Wykonawca wskazuje, że celem uzyskania decyzji o lokalizacji celu publicznego konieczne jest określenie charakterystyki inwestycji, w szczególności określenie planowanego zagospodarowania przestrzennego, określenie charakterystycznych parametrów technicznych obiektu. Elementy te zostaną ostatecznie uzgodnione i ustalone z Zamawiającym w toku prac nad koncepcją architektoniczno-budowlaną. Co za tym idzie – dopiero zaakceptowana koncepcja określająca finalny kształt inwestycji może stanowić podstawę do złożenia i uzyskania decyzji ULICP. Samo postępowanie administracyjne w tej sprawie trwa co najmniej 30 dni, co wpływa na możliwość dotrzymania terminu określonego w § 2 ust. 2 pkt 2) Projektu Umowy. W aktualnym kształcie osiągnięcie tych terminów nie jest obiektywnie możliwe.

Tymczasem Zamawiający ma ponad 20 dni na akceptację projektów budowlanych. W skład projektu budowlanego wchodzi – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – m.in. projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczny, które są elementem niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę (zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1) projekty te mają stanowić element wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę).

Sama zaś procedura uzyskania pozwolenia na budowę trwa 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Oznacza to, że nawet jeśli Wykonawca dysponowałby PZT i PAB bezpośrednio po akceptacji koncepcji architektoniczno-budowlanej to i tak – z uwagi na terminy akceptacji przez Zamawiającego – nie będzie w stanie dotrzymać 70 dniowego terminu na uzyskanie pozwolenia na budowę. Termin ten jest obiektywnie niemożliwy do osiągnięcia. Mając to na uwadze Wykonawca wnosi o:

- 1) Wydłużenie terminu określonego w § 2 ust. 2 pkt 2) o co najmniej 70 dni; z jednoczesnym wydłużeniem terminu realizacji umowy o taką samą liczbę dni – nie kosztem czasu na prace budowlane.
- 2) Skrócenie terminu na zatwierdzenie dokumentacji projektowej określonego w § 5 pkt 3) do 7 dni roboczych („Przyjmuje się, że Zamawiający zatwierdził część dokumentacji projektowej Wykonawcy z upływem terminu 7 dni roboczych od dnia przedłożenia dokumentacji do zatwierdzenia, z wyjątkiem przypadków, kiedy Zamawiający uprzednio wyraził zastrzeżenie.”).

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany terminu określonego w § 2 ust. 2 pkt 2 projektu umowy. Zamawiający wyraża zgodę na skrócenie terminu określonego w § 5 pkt 3 do 10 dni roboczych (zob. zał. nr 2 do SWZ - Projekt umowy po modyfikacji).

**Pytanie 5:**

Wykonawca wnosi o skrócenie terminu określonego w § 7 ust. 3 Projektu Umowy na 7 dni roboczych.

Terminy określone w PU dla Wykonawcy są bardzo krótkie, a tak długi czas weryfikacji dokumentacji (tj. prawie miesiąc) ma istotny wpływ na termin realizacji całej inwestycji. Faktycznie Wykonawca powinien wyłączyć ten okres, tj. 20 dni roboczych z przyznanego mu okresu na realizację dokumentacji projektowej, aby upewnić się, że nie będzie w opóźnieniu z realizacją tego etapu, co ze względu na zakres prac projektowych objętych przedmiotem umowy nie jest możliwe. Wykonawca ponownie zwraca też uwagę na obiektywny brak możliwości wykonania dokumentacji w terminach określonych w § 2 PU i zwraca uwagę na konieczność ich wydłużenia.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany w tym zakresie poprzez skrócenie terminu do 10 dni roboczych w § 7 ust. 3 projektu umowy (zob. zał. nr 2 do SWZ - Projekt umowy po modyfikacji).

Pytanie 6:

Wykonawca zwraca uwagę, że z uwagi na terminy realizacji określone w PU oraz zakres prac projektowych do wykonania, najprawdopodobniej roboty budowlane będą mogły zostać zainicjowane dopiero jesienią 2025 r., co prowadzi do ryzyka wystąpienia niesprzyjających warunków atmosferycznych.

Z tego względu, Wykonawca wnosi o wydłużenie terminu realizacji zamówienia w taki sposób, aby łączny termin realizacji wynosił 500 dni.

Odpowiedź:

Na dzień dzisiejszy Zamawiający nie może zadeklarować zmiany terminu realizacji zamówienia. Ewentualne zmiany w tym zakresie będą możliwe po analizie konkretnych przesłanek na etapie realizacji zamówienia w odniesieniu do przesłanek opisanych w umowie oraz za zgodą jednostki przyznającej dofinansowanie na realizację tego zadania.

Pytanie 7:

Proszę o informację, czy uzyskanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego leży w obowiązkach Wykonawcy?

Odpowiedź:

Zamawiający z dniem 7 kwietnia br. uzyskał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, będącą podstawą do dalszych prac projektowych (skan w załączeniu).

**Pytanie 8:**

Zgodnie z treścią SWZ: „opracowanie pełnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w terminie do 70 dni od daty zaakceptowania przez Zamawiającego koncepcji architektoniczno-przestrzennej”

Czy biorąc pod uwagę brak decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego Zamawiający dopuszcza zmianę terminu uzyskania pozwolenia na budowę?

Ponadto zgodnie z ustawą Prawo Budowlane Organ AA-B wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku.

Odpowiedź:

Zamawiający na dzień dzisiejszy dysponuje już decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego – patrz odpowiedź na pytanie nr 7. Zamawiający podtrzymuje termin uzyskania pozwolenia na budowę.

Pytanie 9:

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, proszę o potwierdzenie Zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Odpowiedź:

Gmina Żukowo posiada prawo do dysponowania nieruchomością (działka 110/7 w Leźnie) na cele budowlane.

Pytanie 10:

Ze względu na rozbieżności w treści PFU oraz zapis: „wody opadowe z dachów budynków oraz odwodnienie pieszo-jezdne i chodników – odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej”.

Proszę o wskazanie przewidywanego sposobu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych z dachu oraz utwardzeń.

Odpowiedź:

Należy zagospodarować w obrębie terenu inwestycji poprzez powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych.

Pytanie 11:

Proszę o wskazanie przewidywanego źródła ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla projektowanego budynku.

Odpowiedź:

Dopuszcza się instalację niskoemisyjnych źródeł, tj. elektryczne pompy ciepła lub gazowe pompy ciepła – przed ostatecznym doбором źródła ogrzewania wykonawca będzie zobowiązany wykazać, iż rekomendowane przez niego źródło zapewnia korzystniejszy bilans energetyczny i ekonomiczny.



Pytanie 12:

Czy w zakresie opracowania jest również wykonanie instalacji fotowoltaicznej? Jeżeli tak to bardzo proszę o wskazanie mocy.

Odpowiedź:

Tak, przewidywana moc instalacji paneli PV to ok. 100kW.

Pytanie 13:

Proszę o doprecyzowanie, czy wskazane hydranty zewnętrzne w części rysunkowej PFU są istniejące czy projektowane?

Odpowiedź:

Jeden hydrant jest istniejący, drugi jest jako projektowany.

Pytanie 14:

Proszę o potwierdzenie, że koszty serwisów w czasie trwania gwarancji ponosi Zamawiający.

Odpowiedź:

Koszty serwisów po dokonaniu odbioru końcowego ponosi Zamawiający.

Pytanie 15:

Proszę o potwierdzenie, że koszty materiałów eksploatacyjnych ponosi Zamawiający.

Odpowiedź:

Koszty materiałów eksploatacyjnych po dokonaniu odbioru końcowego ponosi Zamawiający.

Pytanie 16:

W związku ze złożonością inwestycji i dużą ilością pytań do zamawiającego prosimy o przesunięcie terminu składania ofert do 29.04.2025 aby w sposób rzetelny podejść do procesu wyceny i złożenia oferty.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany terminu składania ofert zgodnie z odrębną wiadomością załączoną w postępowaniu.

Pytanie 17:

Prosimy zamawiającego o informację po czyjej stronie są koszty wymiany elementów eksploatacyjnych urządzeń (w okresie trwania gwarancji)?

Odpowiedź:

Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 15.



Pytanie 18:

Prosimy zamawiającego o informację po czyjej stronie są koszty przeglądów (w okresie trwania gwarancji) urządzeń, które zgodnie z warunkami gwarancji musi wykonać serwis producenta?

Odpowiedź:

Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 14.

Pytanie 19:

Prosimy zamawiającego o informację po czyjej stronie są koszty przeglądów (w okresie trwania gwarancji) urządzeń których przegląd nie musi być wykonany przez serwis producenta oraz jest warunkiem utrzymania gwarancji?

Odpowiedź:

Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 14.

Pytanie 20:

Prosimy zamawiającego o odpowiedź czy istnieją rygory związane z monitoringiem obiektów sąsiadujących w trakcie prowadzenia robót?

Odpowiedź:

Zamawiający wymaga wykazywania czy prowadzone prace wpływają na obiekty znajdujące się w rejonie prowadzonej inwestycji. Wszelkie ryzyko ewentualnych napraw, odszkodowań itp. z tego tytułu obciąża wykonawcę.

Pytanie 21:

Prosimy zamawiającego o potwierdzenie, że w przypadku zaistnienia konieczności zagospodarowania odpadowych mas ziemnych zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub odpadów problemowych w gruncie, a także konieczności uzyskania decyzji RDOŚ zatwierdzającej plan remediacji, Zamawiający pokryje koszty wszelkich dodatkowych prac i przesunie termin realizacji zamówienia proporcjonalnie do powstałych opóźnień.

Odpowiedź:

Wszelkie koszty związane z realizacją zadania są po stronie Wykonawcy. Zamawiający nie może deklarować zmiany terminu realizacji zamówienia na podstawie hipotetycznych sytuacji. Przesunięcie terminu może odbyć się na zasadach opisanych w umowie i po wzięciu pod wzgląd wszelkich okoliczności rzutujących na proces inwestycyjny.

Pytanie 22:

Prosimy zamawiającego o wskazanie czy rolety wewnętrzne są w zakresie GW.

Odpowiedź: Tak.



Pytanie 23:

Prosimy zamawiającego o wskazanie czy parapety wewnętrzne MDF są w zakresie GW

Odpowiedź: Tak.

Pytanie 24:

Prosimy zamawiającego o wyjaśnienie rozbieżności dotyczącej powierzchni użytkowej, PFU wskazuje ok. 1 900m², z rzutów kondygnacji wychodzi ok 2 900 m².

Odpowiedź:

Powierzchnia użytkowa liczona jako pow. parteru i I piętra plus odrębna strefa pożarowa PM szatnie – piwnica.

Pytanie 25:

Prosimy zamawiającego o wskazanie w jakich salach przewidzieć poszczególne typy sufitów.

Odpowiedź:

Sufity systemowe akustyczne we wszystkich pomieszczeniach, w pomieszczeniach „mokrych” sufit systemowe.

Pytanie 26:

Prosimy zamawiającego o wskazanie w jakich salach przewidzieć poszczególne typy okładzin ściennych.

Odpowiedź:

Salę dydaktyczną przewidzieć jako malowaną.

Pytanie 27:

Prosimy zamawiającego o udostępnienie geologii działki.

Odpowiedź:

Opracowanie leży po stronie wykonawcy.

Pytanie 28:

Czy i kiedy zamawiający dopuszcza możliwość wizji lokalnej

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje organizacji wizji lokalnej.



Pytanie 29:

Czy wyposażenie sal lekcyjnych wchodzi w zakres przetargu?

Odpowiedź:

Wyposażenie sal lekcyjnych zostanie zrealizowane przez Zamawiającego w ramach odrębnego postępowania.

Pytanie 30:

Czy boisko sportowe na PZT wchodzi w zakres przetargu?

Odpowiedź:

Boisko na PZT jest obiektem istniejącym.

Pytanie 31:

Czy zamawiający daje dowolność w kwestii lokalizacji central wentylacyjnych tj. na gruncie bądź na dachu?

Odpowiedź:

Centrale wentylacyjne należy umieścić na dachu lub przestrzeni poddasza.

Pytanie 32:

Prosimy zamawiającego o informacje nt. Ciśnienia w sieci wodociągowej.

Odpowiedź:

Na dzień dzisiejszy ciśnienie wynosi 6,2 bara.

Pytanie 33:

Prosimy zamawiającego o wskazanie jakie elementy małej architektury należy uwzględnić w wycenie.

Odpowiedź:

Do wyceny należy przyjąć 5 ławek drewnianych na stelażu stalowym z oparciem drewnianym oraz 5 pojemników na odpady stalowych z umożliwieniem obracania w celu opróżniania.

Pytanie 34:

W związku z treścią Specyfikacji Warunków Zamówienia, w punkcie VIII, podpunkt 2 dotyczącym warunków udziału w postępowaniu, prosimy o doprecyzowanie wymagań. Zamawiający wskazuje, że warunek udziału dotyczy wykonania obiektów budowlanych kubaturowych o powierzchni minimum 1000 m² każdy. Zwracamy jednak uwagę, że zgodnie z definicją, obiekt kubaturowy charakteryzuje się miarą kubatury (m³), a nie powierzchni (m²).

W związku z powyższym prosimy o wyjaśnienie, czy zapis "pow. min. 1000 m²" stanowi oczywistą omyłkę pisarską i w istocie chodziło o kubaturę 1000 m³?

Odpowiedź:



Zamawiający pozostawia warunek bez zmian. Obiekt kubaturowy można scharakteryzować kilkoma parametrami m.in. powierzchnią użytkową, powierzchnią zabudowy, kubaturą i decyzją Zamawiającego w tym wypadku wymagamy wykazania powierzchni a nie kubatury. Jednocześnie zaznaczamy, że wykonawca nie powinien mieć trudności ze wskazaniem żadnego z tych parametrów.

Pytanie 35:

Prosimy o podanie prawidłowych parametrów obiektu - powierzchnia użytkowa, kubatura. Wartości podane w PFU dotyczą raczej dwóch, a nie trzech kondygnacji.

Odpowiedź:

Zob. odpowiedź na pytanie nr 24.

Pytanie 36:

Czy w zakres zamówienia wchodzi wyposażenie ruchome? Jeśli tak, proszę o udostępnienie zestawienia wymaganego wyposażenia.

Odpowiedź:

Zob. odpowiedź na pytanie nr 29.

Pytanie 37:

Proszę o informację czy posiadają państwo uzgodnienia z gestorami sieci: gazowymi, wodno-kanalizacyjnymi, elektrycznymi, teletechnicznymi itp. oraz czy posiadają państwo decyzje środowiskowe? Jeżeli tak to prosimy o udostępnienie.

Odpowiedź:

Uzyskanie wszelkich decyzji, uzgodnień itp. jest obowiązkiem Wykonawcy. Zamawiający posiada jedynie decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 7.

Pytanie 38:

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o doprecyzowanie zakresu przedmiotu zamówienia, w szczególności w odniesieniu do wyposażenia projektowanego i realizowanego obiektu budowlanego.

W dokumentacji nie znaleźliśmy jednoznacznej informacji, czy w ramach niniejszego postępowania należy ująć również dostawę i montaż wyposażenia (np. mebli, sprzętu AGD/RTV, urządzeń specjalistycznych, itp.), czy też elementy te pozostają poza zakresem zamówienia.

Uprzejmie prosimy o potwierdzenie, czy:

a) wyposażenie obiektu należy uwzględnić w ofercie, czy też

b) wyposażenie nie stanowi przedmiotu zamówienia i zostanie dostarczone przez Zamawiającego lub w ramach odrębnego postępowania.

Odpowiedź:

Zob. odpowiedź na pytanie nr 29.



Pytanie 39:

Proszę o potwierdzenie że w opisie PFU jest błąd dotyczący parametrów technicznych projektowanej zabudowy. Podane jest że powierzchnia użytkowa ma ok 1900m² a powierzchnia wewnętrzna ok 2000m². Budynek ma mieć 3 kondygnacje po ponad 1000m² każda. W powierzchniach nie uwzględniono jednej kondygnacji.

Odpowiedź:

Zob. odpowiedź na pytanie nr 24.

Pytanie 40:

Proszę o przekazanie badań geologicznych wspomnianych w rozdziale IV PFU "Konstrukcja i założenia.

Odpowiedź:

Zob. odpowiedź na pytanie nr 27.

Niniejsze odpowiedzi na pytania są wiążące dla wszystkich wykonawców i stanowią integralną część SWZ.