

Świnoujście, 24.02.2026 r.

Wykonawcy uczestniczący w postępowaniu

Nr postępowania: ZP/USW/PB-W/B-S/02/2026

Dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie podstawowym na: „Przebudowę i termomodernizację wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń budynków sanatoryjnych „Bursztyn” oraz „Swaróżyc”.

Zamawiający na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, przekazuje wykonawcom treść pytań wraz z odpowiedziami:

Pytanie nr 1

Wykonawca wnosi o zastąpienie dotychczasowego zapisu zawartego w rozdziale V ust. 1 pkt. 2) lit. a) SWZ, o treści:

„2) zdolności technicznej lub zawodowej:

Zamawiający uzna, że wykonawca posiada wymagane zdolności techniczne lub zawodowe zapewniające należyte wykonanie zamówienia, jeżeli wykonawca wykaże, że:

a) wykonał należycie w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie:

a1) co najmniej 2 (dwie) roboty budowlane polegające na:

a. budowie obiektu sanatorium lub hotelowego lub zamieszkania zbiorowego lub całodobowej opieki z funkcją noclegową, o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 zł brutto (słownie: pięć milionów złotych) każda

lub

b. kompleksowej przebudowie istniejącego obiektu (w zakresie robót konstrukcyjnych, instalacyjnych elektrycznych, cieplnych, wentylacyjnych i wodno - kanalizacyjnych, elewacyjnych, wykończeniowych wewnątrz) dla potrzeb funkcji sanatorium lub hotelu lub zamieszkania zbiorowego lub całodobowej opieki z funkcją noclegową, o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 zł brutto (słownie: pięć milionów złotych) każda”,

na zapis o treści:

„2) zdolności technicznej lub zawodowej:

Zamawiający uzna, że wykonawca posiada wymagane zdolności techniczne lub zawodowe zapewniające należyte wykonanie zamówienia, jeżeli wykonawca wykaże, że:

b) wykonał należycie w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert,

a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie:

a1) co najmniej 2 (dwie) roboty budowlane polegające na:

a. budowie obiektu sanatorium lub hotelowego lub zamieszkania zbiorowego lub całodobowej opieki z funkcją noclegową lub szpitalnego, o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 zł brutto (słownie: pięć milionów złotych) każda

lub

b. kompleksowej przebudowie istniejącego obiektu (w zakresie robót konstrukcyjnych, instalacyjnych elektrycznych, cieplnych, wentylacyjnych i wodno - kanalizacyjnych, elewacyjnych, wykończeniowych wewnątrz) dla potrzeb funkcji sanatorium lub hotelu lub zamieszkania zbiorowego lub całodobowej opieki z funkcją noclegową lub szpitalnego, o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 zł brutto (słownie: pięć milionów złotych) każda”

W odniesieniu do powyższego Wykonawca wskazuje, że w kontekście celu bieżącego postępowania, jakim jest wyłonienie oferenta o cechach gwarantujących należyte i terminowe wykonanie przebudowy i termomodernizacji budynków sanatoryjnych, przedmiotowy warunek w dotychczasowej postaci jest nadmiernie zawężony i naruszający przez to zasadę proporcjonalności, o której mowa w przepisach art. 16 pkt 3 oraz art. 112 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Nie ulega wątpliwości, że Zamawiający ma prawo określenia warunków udziału w postępowaniu w sposób uwzględniający jego potrzeby i uzyskanie oczekiwanego efektu, nawet jeżeli wyklucza to możliwość dopuszczenia do realizacji zamówienia wszystkich wykonawców działających na rynku, niemniej jednak warunki te powinny być opisane na poziomie, który jest usprawiedliwiony dbałością o jakość i rzetelność wykonania przedmiotu zamówienia, nie zaś - wprowadzać nieuzasadnione z punktu widzenia wykonywania przyszłej umowy ograniczenia w dostępie do udziału w postępowaniu. Przedmiotowy warunek w dotychczasowej formule narusza tymczasem równowagę pomiędzy interesem Zamawiającego w uzyskaniu rękojmi należytego wykonania zamówienia, a interesem wykonawców, którzy z jednej strony - posiadają doświadczenie dające rękojmię jego prawidłowej realizacji, z drugiej zaś - poprzez sformułowanie nadmiernie zawężających wymagań mogą zostać wyeliminowani z postępowania.

Wymóg wykazania się dwoma inwestycjami zakończonymi w pełni w okresie ostatnich pięciu lat w zakresie budowy zawężonymi wyłącznie do obiektu sanatorium lub hotelowego lub zamieszkania zbiorowego lub całodobowej opieki z funkcją noclegową, stanowi nieuzasadnione ograniczenie konkurencji, co narusza przepis art. 16 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, nie jest bowiem logicznie uzasadniona sytuacja, w której do udziału w postępowaniu dopuszcza się wykonawcę obiektu sanatoryjnego, nie dopuszcza się zaś wykonawcy obiektu szpitalnego. W szczególności godzi się tu zauważyć, że wykonanie obiektów szpitalnych daje doświadczenie w realizacji obiektów o wyższym stopniu złożoności technologicznej i organizacyjnej (np. w związku z koniecznością wykonywania robót przy częściowo funkcjonującym obiekcie). Niemniej istotna jest też okoliczność, że w obiektach szpitalnych, podobnie jak w obiektach sanatoryjnych i hotelowych, również wykonywana jest przecież baza noclegowa, i to o wyższym poziomie technologicznego skomplikowania.

Należy też wskazać, że powyższa praktyka zawężania warunków udziału w postępowaniach generalnie prowadzi do skrajnie negatywnego dla rynku budowlanego - z perspektywy zasad uczciwej konkurencji - zjawiska konsekwentnego pogłębiania się ekskluzywności wąskich grup wykonawców mogących się wykazać określonymi doświadczeniami.

Podsumowując, zmiana przedmiotowego warunku udziału w postępowaniu w dotychczasowej postaci, na warunek o treści postulowanej przez Wykonawcę, zapewni

realizację zasady proporcjonalności postępowania, zwiększy konkurencyjność postępowania, a zarazem nie obniży jakości ani wiarygodności wykonawców dopuszczonych do udziału.

Odpowiedź na pytanie nr 1

Zamawiający nie przewiduje zmiany ww. warunku udziału w postępowaniu określonego w Specyfikacji Warunków Zamówienia. Warunek jest adekwatny i proporcjonalny do przedmiotu zamówienia, który ma być realizowany w wyniku udzielenia zamówienia w przedmiotowym postępowaniu i nie narusza zasad uczciwej konkurencji.