

Świnoujście, 04.03.2026 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 „Swarożyc”.**

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 2

W rozdziale V ust. 1 pkt. 2) lit. a) SWZ znajduje się zapis o treści:

*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”.*

W związku z powyższym Wykonawca prosi o odpowiedź na pytanie:

**Czy Zamawiający uzna spełnienie przez Wykonawcę ww. warunku udziału w postępowaniu**

**(a w szczególności - nie odrzuci oferty Wykonawcy), w przypadku gdy Wykonawca w**

**celu wykazania spełniania tego warunku jako jedną z dwóch robót wskaże budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wykończonego „pod klucz”, wykonaną w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 zł brutto (słownie: pięć milionów złotych)?**

Alternatywnie Wykonawca wnosi o zmianę dotychczasowego zapisu na następujący:

*„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 lub mieszkalnego wielorodzinnego wykończonego „pod klucz”, 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 mieszkalnego wielorodzinnego wykończonego „pod klucz”, o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 zł brutto (słownie: pięć milionów złotych) każda”.*

W uzasadnieniu powyższych wniosków Wykonawca wskazuje, że przykładowo wykonał on w okresie poprzednich pięciu lat budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „pod klucz”,

z usługą na poziomie parteru i garażem podziemnym, za wynagrodzeniem przekraczającym 5.000.000,00 zł brutto. Budynek ów ma wprawdzie charakter obiektu mieszkalnego wielorodzinnego, a nie obiektu zamieszkania zbiorowego, jednakże pełni on de facto funkcję apartotelu, Inwestor budynku nie przeznaczył bowiem wybudowanych w nim mieszkań na sprzedaż, ani na wynajem w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najemców, przeznaczył on je natomiast w całości na potrzeby tzw. wynajmu krótkoterminowego prowadzonego w zorganizowanej formie (recepcja, restauracja do obsługi gości, room-service, obsługa zamówień gości poprzez dedykowane hotelowe programy komputerowe, BMS – system zarządzania instalacjami budynku, itp.). W obiekcie zastosowano materiały, urządzenia, wyposażenie i elektronikę luksusowej jakości. W konsekwencji apartamenty wykonane w tym budynku różnią się od pokoi hotelowych jedynie tym, że są w nich wykonane kuchnie lub aneksy kuchenne, co z kolei świadczy przecież o większej złożoności robót i doświadczeniu, niż w przypadku obiektów zamieszkania zbiorowego, jak np. hotel lub dom studencki.

W odniesieniu do powyższego Wykonawca wskazuje, że celem przedmiotowego warunku udziału w przetargu, ma być uniknięcie dopuszczenia do tego postępowania wykonawców niedoświadczonych, a przez to - niedających rękojmi należytego wykonania Zadania

publicznego, celem tym nie jest natomiast (i nie powinno nim być) samo w sobie eliminowanie z postępowania Wykonawców, którzy nie wykonywali robót w przedmiocie ściśle określonych obiektów budowlanych. Mając to na uwadze, nie ma żadnych racjonalnych powodów, aby nie dopuścić do przedmiotowego postępowania wykonawców doświadczonych w budowie obiektów mieszkalnych wielorodzinnych „pod klucz”; nie ulega bowiem wątpliwości, że zarówno obiekty mieszkalne wielorodzinne, jak i obiekty zamieszkania zbiorowego, są obiektami przeznaczonymi na przebywanie w nich ludzi w celu pobytu (pierwsze – pobytu stałego, drugie – pobytu czasowego), czyli obiektami podobnymi, a zarazem – wykonanie obiektów mieszkalnych wielorodzinnych „pod klucz” cechuje się wyższym stopniem złożoności technologicznej i organizacyjnej, niż wykonanie wskazanych powyżej obiektów zamieszkania zbiorowego.

Jeżeli zatem Specyfikacja Warunków Zamówienia dopuszcza udział w postępowaniu wykonawców szeroko pojętych obiektów zamieszkania zbiorowego, spośród których znajdują się obiekty takie jak schroniska, internaty, czy też domy studenckie i doświadczenie w realizacji takich obiektów uważa się za wystarczające do realizacji przedmiotowego zamówienia, to nie ma żadnych logicznych powodów, aby nie uznać za wystarczające doświadczenia w realizacji obiektów mieszkalnych wielorodzinnych.

### **Odpowiedź na pytanie nr 2**

W odpowiedzi na część pierwszą pytania Zamawiający informuje, że Wykonawca zgodnie z art. 284 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych może zwracać się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści SWZ. Wniosek złożony przez Wykonawcę nie zawiera pytania dotyczącego treści SWZ ale prośbę o ocenę ewentualnych podmiotowych środków dowodowych, które Wykonawca prawdopodobnie złożyłby na wezwanie Zamawiającego, gdyby jego oferta została uznana za najkorzystniejszą. W związku z powyższym Zamawiający informuje, że na obecnym etapie postępowania nie dokonuje (nie ma ani takiego prawa ani obowiązku) oceny podmiotowych środków dowodowych.

W odpowiedzi na część drugą pytania (alternatywne rozwiązanie) Zamawiający informuje, że nie przewiduje zmiany 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.

### **Pytanie nr 3**

W rozdziale V ust. 1 pkt. 2) lit. a) SWZ znajduje się zapis o treści:

*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, 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, ciepłych, 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”.

W związku z powyższym Wykonawca prosi o odpowiedź na pytanie:

**Czy Zamawiający uzna spełnienie przez Wykonawcę ww. warunku udziału w postępowaniu**

**(a w szczególności - nie odrzuci oferty Wykonawcy), w przypadku gdy Wykonawca w celu wykazania spełniania tego warunku wskaże dwie roboty budowlane w przedmiocie budowy obiektu szpitalnego lub dwóch kompleksowych przebudów istniejącego obiektu dla potrzeb funkcji szpitalnej, wykonane w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 zł brutto (słownie: pięć milionów złotych) każda?**

Wykonawca wskazuje, że celem przedmiotowego warunku udziału w przetargu, ma być uniknięcie dopuszczenia do tego postępowania wykonawców niedoświadczonych, a przez to - niedających rękojmi należytego wykonania przebudowy obiektów sanatoryjnych, celem tym nie jest natomiast (i nie powinno nim być) samo w sobie eliminowanie z postępowania Wykonawców, którzy nie wykonywali robót w przedmiocie ściśle określonych obiektów budowlanych. Mając to na uwadze, nie ma żadnych racjonalnych powodów, aby nie dopuścić do przedmiotowego postępowania wykonawców doświadczonych w budowie lub przebudowie obiektów szpitalnych; nie ulega bowiem wątpliwości, że zarówno obiekty sanatoryjne, jak i szpitalne, są budynkami leczniczymi, czyli podobnymi, a zarazem – wykonanie obiektów szpitalnych cechuje się wyższym stopniem złożoności technologicznej i organizacyjnej, niż wykonanie obiektów sanatoryjnych. Nie powinno budzić wątpliwości, że Wykonawca budowy lub przebudowy obiektu szpitalnego ma większe i bardziej kompleksowe doświadczenie w realizacji obiektów leczniczych, niż Wykonawca obiektu sanatoryjnego.

Wykonawca wskazuje także, że skoro według obowiązujących obecnie zapisów Specyfikacji Warunków Zamówienia, do wykazania się wymaganym doświadczeniem do przebudowy obiektów sanatoryjnych wystarcza wykonanie budowy lub przebudowy hotelu i innych obiektów zamieszkania zbiorowego, które nie mają przecież nic wspólnego z działalnością leczniczą, to tym bardziej wystarczające powinno być wykonanie budowy lub przebudowy obiektów szpitalnych, które taką działalność leczniczą realizują w najszerszym zakresie.

Jeśli zatem wziąć po uwagę niebudzące wątpliwości założenie, że celem warunku doświadczenia jest wyeliminowanie z postępowania podmiotów takiego doświadczenia

nieposiadających, a w konsekwencji – obniżenie ryzyka niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia, to odmowa uznania doświadczenia w realizacjach bardziej skomplikowanych, niż planowana (i zarazem podobnych do planowanej), przy równoczesnym uznaniu doświadczenia w realizacjach mniej skomplikowanych niż planowana (i zarazem niepodobnych do planowanej), będzie prowadziła do absurdalnej w swej istocie sytuacji, w której o zamówienie będzie mógł się ubiegać podmiot niedoświadczony w realizacji obiektów leczniczych, zaś nie będzie się mógł ubiegać podmiot, który mało tego, że doświadczenie takie posiada, to jeszcze doświadczenie to jest większe, niż potrzeba do realizacji planowanego Zadania.

### **Odpowiedź na pytanie nr 3**

Zamawiający udzielił już odpowiedzi na to pytanie – p. odpowiedź na pytanie nr 1.

### **Pytanie nr 4**

W SWZ rozdział V Zamawiający wymaga zdolności technicznej polegającej na kompleksowej przebudowie dwóch istniejących obiektów (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. Czy Zamawiający uzna jako wystarczającą zdolność techniczną polegającą na kompleksowej przebudowie jednego 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 15.000.000 zł brutto (słownie: piętnaście milionów złotych).

### **Odpowiedź na pytanie nr 4**

Nie. Wymóg doświadczenia został określony w Rozdziale V pkt 2: przedmiotowo, rodzajowo, ilościowo i wartościowo w następujący sposób:

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

oraz

a2) co najmniej 1 (jedną) robotę budowlaną polegającą na remoncie lub przebudowie elewacji w obiekcie znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków lub wpisanym do rejestru zabytków

#### **Pytanie nr 5**

Zważywszy na fakt, że w SWZ w rozdziale V Zamawiający wymaga jednej roboty budowlanej polegającej na remoncie lub przebudowie elewacji w obiekcie znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków lub wpisanym do rejestru zabytków, to czy Zamawiający uzna referencje kompleksowej przebudowy 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 5.000.000,00 zł bez wykonania kompleksowej elewacji?

#### **Odpowiedź na pytanie nr 5**

Nie. Wymóg doświadczenia został określony w Rozdziale V pkt 2 przedmiotowo: rodzajowo, ilościowo i wartościowo.

W ppkt a2) Zamawiający wymaga wykazania doświadczenia w realizacji roboty budowlanej polegającej na remoncie lub przebudowie elewacji w obiekcie znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków lub wpisanym do rejestru zabytków.