

Odpowiedź na zapytanie do Specyfikacji Warunków Zamówienia

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na zadanie pn.: Zagospodarowanie terenu wokół budynku wielofunkcyjnego.

W związku z otrzymanymi pytaniami do Specyfikacji Warunków Zamówienia, na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), Zamawiający przekazuje poniżej treść zapytań, które wpłynęły do Zamawiającego wraz z udzielonymi wyjaśnieniami:

Pytanie 1:

W związku z toczącym się postępowaniem jak w tytule, zwracam się do Zamawiającego o uzupełnienie projektu oraz przedmiaru robót zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z PZP Art. 103.

Pkt. 1. Zamówienia na roboty budowlane opisuje się za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Pkt. 4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę:

- 1) dokumentacji projektowej,
- 2) specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych
- 3) programu funkcjonalno-użytkowego

– mając na względzie rodzaj robót budowlanych, a także nazwy i kody Wspólnego Słownika Zamówień.

W ślad z powyższym artykułem PZP, ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego precyzuje:

§ 4. 1. Dokumentacja projektowa służąca do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę albo zgłoszenie robót budowlanych, do którego dołącza się projekt budowlany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, składa się w szczególności

z:

- 1) projektu budowlanego w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych;
- 2) projektu wykonawczego w zakresie, o którym mowa w § 5;
- 3) przedmiaru robót w zakresie, o którym mowa w § 6.

§ 5. 1. Projekt wykonawczy stanowi uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego w zakresie i stopniu dokładności niezbędnych do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych.

2. Projekt wykonawczy zawiera rysunki w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót i zastosowanych skal rysunków w projekcie budowlanym wraz z wyjaśnieniami opisowymi, które dotyczą:

- 1) części obiektu,
- 2) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych,
- 3) detali architektonicznych oraz urządzeń budowlanych,
- 4) sieci uzbrojenia terenu, instalacji i wyposażenia technicznego

– których odzwierciedlenie na rysunkach projektu budowlanego nie jest wystarczające dla potrzeb, o których mowa w ust. 1.

§ 6. 1. Przedmiar robót zawiera zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub ze wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wraz ze wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, a także z obliczeniem i zestawieniem liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

2. Przedmiar robót składa się z następujących elementów:

- 1) strony tytułowej przedmiaru robót;
- 2) spisu działów przedmiaru robót;
- 3) tabeli przedmiaru robót.

§ 7. 1. Strona tytułowa przedmiaru robót zawiera następujące informacje:

- 1) nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego;
- 2) adres obiektu budowlanego, a w przypadku braku adresu – opis lokalizacji obiektu budowlanego;
- 3) w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia – nazwy i kody:
 - a) grup robót,
 - b) klas robót,
 - c) kategorii robót;
- 4) nazwę i adres zamawiającego;
- 5) imię i nazwisko osoby opracowującej przedmiar robót oraz – o ile występują – nazwę i adres podmiotu opracowującego przedmiar robót, oraz datę opracowania.

2. Jeżeli objętość informacji, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia zamieszczenie ich na stronie tytułowej, dopuszcza się zamieszczenie tych informacji na kolejnych stronach albo w postaci załącznika do strony tytułowej.

§ 8. 1. Spis działów przedmiaru robót przedstawia podział wszystkich robót budowlanych w danym obiekcie na grupy robót zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień.

2. Dalszy podział przedmiaru robót należy opracować według systematyki ustalonej indywidualnie lub na podstawie systematyki stosowanej w publikacjach zawierających kosztorysowe normy nakładów rzeczowych.

3. W przypadku robót budowlanych dotyczących wielu obiektów spisem działów przedmiaru robót należy objąć dodatkowo podział całej inwestycji na obiekty budowlane. Grupa robót dotycząca przygotowania terenu stanowi odrębny dział przedmiaru dla wszystkich obiektów.

§ 9. 1. Tabela przedmiaru robót zawiera pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym.

2. W tabeli przedmiaru robót nie uwzględnia się robót tymczasowych, z wyłączeniem przypadków, gdy istnieją uzasadnione podstawy do ich odrębnego rozliczania.

§ 10. 1. Dla każdej pozycji przedmiaru robót należy podać następujące informacje:

- 1) numer pozycji przedmiaru;
- 2) kod pozycji przedmiaru, określony zgodnie z ustaloną indywidualnie systematyką robót lub na podstawie wskazanych publikacji zawierających kosztorysowe normy nakładów rzeczowych;
- 3) numer specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, zawierającej wymagania dla danej pozycji przedmiaru;
- 4) nazwę i opis pozycji przedmiaru oraz obliczenia liczby jednostek miary dla pozycji przedmiarowej;
- 5) jednostkę miary, której dotyczy pozycja przedmiaru;
- 6) liczbę jednostek miary pozycji przedmiaru.

2. Liczbę jednostek miary podaną w przedmiarze oblicza się na podstawie rysunków w dokumentacji projektowej w sposób zgodny z zasadami podanymi w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. Obliczenia liczby jednostek miary – jeżeli nie są zamieszczone w danej pozycji przedmiaru – dołącza się do przedmiaru robót.

W związku z powyższym zamieszczona dokumentacja projektowa w skład której wchodzi przedmiar nie wyczerpuje zapisów PZP oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Zarówno projekt jak i przedmiar jest niewystarczająco uszczegółowiony i prowadzi do naruszania przepisów PZP art. 99. Projekt nie precyzuje wszystkich elementów przeznaczonych do wykonania i często zawiera zapisy do „do akceptacji Zamawiającego i Nadzoru autorskiego” projekt wykonawczy/techniczny to nie etap kiedy to wykonawca ma uzyskiwać akceptacje poszczególnych rozwiązań ponieważ wszystkie elementy powinny być ujęte w projekcie w związku z czym proszę o uszczegółowienie dokumentacji projektowej oraz uaktualnienie przedmiaru tak by odpowiadał rzeczywistemu zakresowi robót do wykonania.

Ponadto, zwracam się do zamawiającego z wnioskiem o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania:

1. Jak mają wyglądać balustrady, proszę o zamieszczenie rysunku i detalu konstrukcyjnego.

2. Jaki jest rzeczywisty zakres kanalizacji do wykonania – w projekcie przewidziano do wykonania 6 wpustów i 6 studni, w przedmiarze jedynie 4 wpusty. W projekcie napisano, że przed przystąpieniem do prac należy zapoznać się z inwentaryzacją po wykonaniu etapu I. Brak inwentaryzacji w dokumentacji przetargowej. Jak oferent ma wycenić ten zakres?
3. W której pozycji przedmiaru ujęto nawierzchnie przy siedziskach sceny
4. W której pozycji przedmiaru ujęto nawierzchnie sceny
5. Zamawiający w odpowiedziach na pytania zmniejszył zakres poprzez usunięcie nasadzeń drzew i krzewów, czy w miejsca nasadzeń należy wysiać trawniki? Jeśli tak to jaka jest ich prawidłowa powierzchnia?
6. Czy należy wykonać nasadzenia bylin?
7. Czy należy wykonać ekobordy jeśli nie należy wykonywać nasadzeń?
8. Czy Zamawiający podtrzymuje swoje zdanie, że w miejscu wykonania podbudowy drogi dopuszcza się wykonanie stabilizacji gruntu podczas gdy w projekcie branży drogowej wskazano grunty nasypowe niebudowlane i możliwą konieczność ich wymiany?
9. W której pozycji przedmiaru ujęto ewentualną konieczność wymiany gruntu? Czy zakres ten będzie stanowił roboty dodatkowe?
10. Jak należy wykonać mur oporowy, w projekcie napisano że z elementów prefabrykowanych wysokości 1.2m, w przedmiarze jako monolityczny o wys. 2m, podano objętość betonu oraz tonaż stali, brak jest tego zakresu w projekcie, na jakiej podstawie określono te ilości?
11. Proszę o podanie oczekiwanych parametrów kostki poza odcieniem, i grubością, kostka podlega akceptacji, opis zawarty w projekcie spełnia każdy rodzaj kostki, zarówno kostki typowo przemysłowe (najtańsze) jak i kostki ozdobne. Różnica w cenie jest bardzo duża.
12. Opaski wokół budynku – należy wykonać obróbki elewacji o dł. 35 mb, o jakich obróbkach mowa i w której pozycji przedmiaru zostały ujęte.

Zgodnie z art. 99 PZP, opis przedmiotu zamówienia ma precyzować przedmiot zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, ponadto ma zapewniać uczciwą konkurencję. Rozliczenie ryczałtowe nie zwalnia Zamawiającego z rzetelnego opisu przedmiotu zamówienia. Naruszenie przepisów ustawy PZP oraz przytoczonego rozporządzenia będzie stanowić podstawę unieważnienia postępowania.

Odpowiedź 1:

Zamawiający wyjaśnia, że udostępniona dokumentacja projektowa nie narusza przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (PZP). W opinii Zamawiającego opis przedmiotu zamówienia został sporządzony w sposób umożliwiający rzetelną wycenę ofert w ramach wynagrodzenia ryczałtowego.

Zamawiający przede wszystkim wskazuje na występowanie hierarchii dokumentów przetargowych, która wynika wprost z art. 103 ust. 1 ustawy PZP, zgodnie z którą opis przedmiotu zamówienia na roboty budowlane stanowi przede wszystkim dokumentacja projektowa oraz Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Należy bowiem zauważyć, że to dokumentacja projektowa ma kluczowe i nadrzędne znaczenie przy realizacji inwestycji i to ona wyznacza rzeczywisty przedmiot zamówienia. Natomiast przedmiar robót jest jedynie dokumentem pomocniczym, który służy wyłącznie do ułatwienia wyceny zamówienia. Nadrzędna pozycja dokumentacji projektowej oznacza, że w razie nieobjęcia przedmiarem wszystkich robót określonych w dokumentacji projektowej, to dokumentacja projektowa wyznacza kompletny zakres prac. Nie można zatem zaaprobować stanowiska, że ewentualne roboty nieujęte w pozycjach przedmiarowych, a wynikające wprost z dokumentacji projektowej, stanowią z definicji roboty zamienne lub dodatkowe. Obowiązkiem Wykonawcy, zwłaszcza przy rozliczeniu ryczałtowym, jest wycena całego zakresu wynikającego z nadrzędnego dokumentu, jakim jest dokumentacja projektowa. Pomocniczy charakter przedmiaru robót został ponadto zaznaczony w Specyfikacji Warunków Zamówienia: „Wykonawca wpisze do formularza oferty wyrażoną w złotych polskich (PLN) cenę ryczałtową wynikającą z indywidualnej wyceny robót objętych niniejszą specyfikacją, w tym w szczególności: dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz przedmiarem robót, (który ma wyłącznie charakter pomocniczy i orientacyjny)”.

Odnosząc się z kolei do stanowiska dotyczącego klauzuli „do akceptacji Zamawiającego i Nadzoru autorskiego”, Zamawiający wskazuje, że tego rodzaju wymóg przy doborze materiałów (np. precyzowanie ostatecznego odcienia materiałów wykończeniowych) jest powszechną i zgodną z prawem praktyką. Etap realizacji robót wiąże się z koniecznością zatwierdzania wniosków materiałowych wykonawcy pod kątem ich zgodności z ogólnymi wytycznymi projektu, co nie zwalnia projektanta z jego obowiązków ani nie narusza art. 99 PZP.

W zakresie szczegółowych pytań technicznych i rozbieżności zgłoszonych w pytaniach, Zamawiający, udziela następujących wyjaśnień:

Ad 1.

Lokalizacja balustrad została pokazana na rysunkach PWzII.2 Projekt zagospodarowania terenu, PWzII.3 Zagospodarowanie terenu oraz Rys 1.0 Plan sytuacyjny branży drogowej. W opisie branży architektonicznej na stronie 22 znajduje się opis balustrad/pochwytywów. Zgodnie z opisem w STWiORB str. 46 wytwórca balustrad powinien przedstawić rysunki warsztatowe konstrukcji stalowych do odbioru przez Zamawiającego.

Ad 2.

Należy wykonać 6 wpustów i studni, opis znajduje się na stronie 23 branży architektonicznej. W dokumentacji przetargowej zamieszczono mapę inwentaryzacji powykonawczej obiektu budowlanego oraz przyłączy: kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wody, teletechniki oraz energetyki, identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych 6640.5492.2025., a także projekt przyłącza oraz instalacji kanalizacji deszczowej. Załącznik: mapa inwentaryzacji powykonawczej.

Ad 3.

Element 5. Siedziska z podwalinami.

5.1 KNRW 202/2101/8 (2) Łukowe prefabrykowane podwaliny 50x40 cm pod siedziska analogia wsp 0,5 do R i S

5.2 KNR 221/607/2 Obudowa drewniana siedzeniowa w łuku

Ad 4.

Element 9.8 Nawierzchnie z kostki brukowej betonowej, grubość 6 cm, na podsypce piaskowej, kostka kolorowa

Element 12 - Roboty drogowe - plac zabaw, scena część środkowa - nawierzchnia bezpieczna – podwaliny.

Ad 5, 6, 7.

Zamawiający informuje, że nasadzenia drzew i krzewów wyłącza z zakresu postępowania zgodnie z odpowiedzią na pytanie do przetargu z dnia 23.03.2026. Jednocześnie Zamawiający zaznacza, że byliny i trawniki również są poza zakresem prac oraz Zamawiający nie wskazuje na konieczność użycia zamiennie ekobordów w miejscach nasadzeń.

Ad 8 i 9.

Rozpoznanie gruntu zostało wykonane punktowo. Grunty na długości odcinka drogi mogą mieć inne parametry niż wynikałoby to z opinii geotechnicznej zgodnie z opisem branży drogowej Wykonawca powinien przewidzieć ewentualną wymianę lub wzmocnienie gruntu, jest to opisane w dokumentacji (str. 14 opisu branży architektonicznej opisuje zakres robót min. „Dowóz gruntu do wykonania niwelacji terenu jeżeli będzie to konieczne (badania geologiczne wykazały istnienie gruntów niebudowlanych z elementami organicznymi); Wywóz i utylizacja pozostałości po rozbiórce zgodnie z obowiązującym prawem”. Z dokumentacji jasno wynika, że należy przewidzieć taki scenariusz.

Zgodnie z załączonymi do dokumentacji postępowania:

- Projektowanymi postanowieniami umowy „Wynagrodzenie § 9. 1. Strony niniejszej umowy ustalają, że całkowite, ryczałtowe wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy jest wynagrodzeniem ustalonym zgodnie z ofertą Wykonawcy na cenę brutto: (słownie:). 2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 stanowi pełne wynagrodzenie Wykonawcy za całkowite i kompletne, tzn. zgodne z celem przedmiotowej umowy, wykonanie przedmiotu niniejszej umowy. Wynagrodzenie to obejmuje również koszty wszystkich materiałów i urządzeń, koniecznych dla prawidłowego wykonania robót, jak również koszty ewentualnego wynajmu sprzętu niezbędnego dla Wykonawcy.” oraz
- Specyfikacją Warunków Zamówienia: „XII. SPOSÓB OBLICZENIA CENY; 1. Wykonawca wpisze do formularza oferty wyrażoną w złotych polskich (PLN) cenę ryczałtową wynikającą z indywidualnej wyceny robót objętych niniejszą specyfikacją, w tym w szczególności: dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz przedmiarem robót, (który ma wyłącznie charakter pomocniczy i orientacyjny) jednocześnie po uwzględnieniu wszystkich dodatkowych elementów zarówno budowlanych, instalacji, wyposażenia i prac, które nie zostały wyszczególnione w niniejszej specyfikacji warunków zamówienia, lecz są ważne i niezbędne dla zapewnienia poprawnego funkcjonowania obiektu, sprawności urządzeń oraz spełnienia warunków gwarancji wynikających z doświadczenia i wiedzy składającego ofertę wykonawcy. 2. Cena oferty jest ceną ryczałtową (zawierającą obowiązujący podatek VAT i nie zmienna do zakończenia realizacji robót); zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks

cywilny (Dz.U.2022.1360 t.j.) ten rodzaj wynagrodzenia art. 632 określa następująco: § 1. Jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac. § 2. Jeżeli jednak wskutek zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu zamówienie rażącą stratą, sąd może podwyższyć ryczałt 3. W związku z ryczałtową formułą określenia ceny w ust. 1, cena oferty musi zawierać wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania pełnego zakresu przedmiotu zamówienia określonego w SWZ, załącznikach do SWZ, obejmującego cały proces inwestycyjny, pełną obsługę geodezyjną oraz okres gwarancji i rękojmi. 4. Rozliczenia między Zamawiającym, a Wykonawcą prowadzone będą w PLN”

Ad 10.

Na rysunkach PWzII.2 Projekt zagospodarowania terenu, PWzII.3 Zagospodarowanie terenu oraz Rys 1.0 Plan sytuacyjny branży drogowej wskazano mur oporowy – długość oraz rzędne terenu wokół. Należy wykonać mur z prefabrykowanych elementów w oparciu o systemowe rozwiązanie danego producenta.

Ad 11.

Na rysunkach PWzII.2 Projekt zagospodarowania terenu, PWzII.3 Zagospodarowanie terenu w legendzie opisano format kostki 60x20x8 z zastosowaniem odpowiadającej jej szrafurze. W opisie branży architektonicznej, na stronie 19 oraz 20 znajdują się zdjęcia referencyjne kostki brukowej dla dojazdów oraz dojeść (kostki o modularnych, zróżnicowanych wymiarach - np. 13,9x10,4; 13,9x13,9, 13,9x15,7; 13,9x17,4; 13,9x19,2; 13,9x20,9 cm). Ponadto w ww. opisie na str. 20 znajduje się zapis o konieczności sporządzenia przez Wykonawcę projektu warsztatowego ułożenia nawierzchni do akceptacji Zamawiającego

Ad 12.

Zgodnie z opisem branży architektonicznej, strona 21, funkcję opaski wokół budynku pełni chodnik. Z uwagi na podział robót budowlanych na etapy, wykonawca terenów zewnętrznych, podczas wykonywania nawierzchni powinien wykonać obróbki elewacji na styku chodnika z drzwiami oraz oknami bez-parapetowymi (o łącznej długości 35 mb), zapewniając szczelność i izolacyjność termiczną budynku. Załączone do przetargu zdjęcie 20251215_134807.jpg przedstawia stan istniejący – do wykończenia.

Zmiana Specyfikacji Warunków Zamówienia

W związku z powyższym, Zamawiający na podstawie art. 286 ust. 1, ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych zmienia Specyfikację Warunków Zamówienia.

1. Zmianie ulega zapis Rozdziału VII pkt 1 o treści:

„1. Wykonawca jest związany ofertą 30 dni od upływu terminu składania ofert tj. do dnia **08.05.2026 r.** przy czym pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert.”

i otrzymuje on brzmienie:

„1. Wykonawca jest związany ofertą 30 dni od upływu terminu składania ofert tj. do dnia **15.05.2026 r.** przy czym pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert.”

2. Zmianie ulega zapis Rozdziału IX pkt 14 o treści:

„14. Termin składania ofert upływa dnia **09.04.2026 r.** o godz. **10:00**”

i otrzymuje on brzmienie:

„14. Termin składania ofert upływa dnia **16.04.2026 r.** o godz. **10:00**”

3. Zmianie ulega zapis Rozdziału X pkt 1 o treści:

„1. Otwarcie ofert nastąpi niezwłocznie po upływie terminu składania ofert, nie później niż następnego dnia po dniu, w którym upłynął termin składania ofert tj. **09.04.2026 r.** o godzinie **10:30.**”

i otrzymuje on brzmienie:

„1. Otwarcie ofert nastąpi niezwłocznie po upływie terminu składania ofert, nie później niż następnego dnia po dniu, w którym upłynął termin składania ofert tj. **16.04.2026 r.**, o godzinie **10:30.**”

Warunkiem udziału w postępowaniu jest skuteczne wniesienie wadium w kwocie i na warunkach określonych w SWZ, które musi być wniesione najpóźniej do wyznaczonego terminu składania ofert.