



GMINA WLEŃ

Wleń, dnia 18 lutego 2026 r.

RIS.271.1.2025

dotyczy: Zaproszenia do złożenia oferty w trybie art. 275 pkt 2 (w trybie podstawowym z możliwością negocjacji) o wartości zamówienia nieprzekraczającej progów unijnych o jakich stanowi art. 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1320 z późn. zm.) na **ROBOTY BUDOWLANE pn.: „Przebudowa budynku nr 6 przy ulicy Stachowicza we Wleńiu na budynek mieszkalny wielorodzinny”**

Na podstawie art. 284 ust.1, 2 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1320 z późn. zm.) Zamawiający przekazuje treść zapytania wraz z odpowiedzią:

Pytanie nr 1:

„Szanowni Państwo, działając jako podmiot zainteresowany udziałem w przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, na podstawie art. 112 ust. 1 w zw. z art. 16 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz), niniejszym wnoszę o zmianę treści warunku udziału w postępowaniu dotyczącego sytuacji ekonomicznej lub finansowej Wykonawców. Zamawiający w dokumentacji postępowania przewidział warunek, zgodnie z którym Wykonawca spełni warunek udziału w postępowaniu, jeżeli wykaze, że posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 1.500.000,00 zł. W ocenie Wykonawcy, wskazany warunek został określony w sposób nieproporcjonalny i wykraczający poza zakres niezbędny do zapewnienia należytego wykonania zamówienia, co pozostaje w sprzeczności z art. 112 ust. 1 PZP oraz zasadą proporcjonalności i uczciwej konkurencji, wyrażoną w art. 16 PZP. W szczególności należy wskazać, że: • Zamawiający przewidział rozliczanie realizacji zamówienia w formie faktur częściowych, co oznacza, że Wykonawca nie jest zobowiązany do finansowania całości robót budowlanych ze środków własnych przez cały okres realizacji zamówienia; • Zamawiający wymaga od Wykonawców posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kwotę 2.000.000,00 zł, które już samo w sobie stanowi istotne zabezpieczenie interesów Zamawiającego; • kumulacja wysokiego wymogu w zakresie sytuacji finansowej oraz wysokiej sumy ubezpieczenia prowadzi do nadmiernego zabezpieczenia ryzyka Zamawiającego, niemającego uzasadnienia w charakterze i sposobie realizacji zamówienia. Dodatkowo zapis w pkt; Zdolności technicznej lub zawodowej. Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaze, że ; „ okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał należycie co najmniej 1 świadczenie polegające na budowie, przebudowie lub rozbudowie budynku kubaturowego dla wartości robót budowlanych nie mniejszej niż 1.500.000,00 zł brutto” – upewnia Zamawiającego, że Wykonawca posiada zdolność techniczną i zawodową do wykonania przedmiotowego zamówienia. W praktyce rynkowej oraz w świetle utrwalonego orzecznictwa Krajowej Izby Odwoławczej, warunek dotyczący sytuacji ekonomicznej lub finansowej powinien pozostawać w bezpośrednim związku z rzeczywistymi

potrzebami finansowymi Wykonawcy, w szczególności z uwzględnieniem harmonogramu płatności. W niniejszym przypadku poziom środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości 500.000,00 zł w pełni zabezpiecza możliwość rozpoczęcia i bieżącej realizacji robót do momentu uzyskania pierwszych płatności częściowych, jednocześnie nie prowadząc do nieuzasadnionego ograniczenia konkurencji. Obecne brzmienie warunku udziału w postępowaniu skutkuje wyeliminowaniem z udziału w postępowaniu podmiotów zdolnych technicznie i organizacyjnie do realizacji zamówienia, w tym Wykonawców z sektora małych i średnich przedsiębiorstw, co pozostaje sprzeczne z zasadami systemu zamówień publicznych. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o zmianę treści warunku udziału w postępowaniu w zakresie sytuacji ekonomicznej lub finansowej poprzez obniżenie wymaganego poziomu posiadanych środków finansowych lub zdolności kredytowej do kwoty 500.000,00 zł, jako wartości proporcjonalnej, racjonalnej i wystarczającej do zabezpieczenia interesów Zamawiającego. Z poważaniem”

Odpowiedź

Warunki udziału w postępowaniu zostały określone stosownie do przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1320 z późn. zm.). Przy ustalaniu specyfiki każdego z warunków, zostały wzięte pod uwagę wszelkie okoliczności mogące mieć wpływ na należyte wykonanie przedmiotu zamówienia.

W odniesieniu do warunku wskazanego w zapytaniu, dotyczącego wykazania posiadania środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości nie mniejszej niż 1.500.000,00 zł, pod uwagę wzięto szacowaną wartość przedmiotu zamówienia, maksymalną wysokość fakturowania częściowego przewidzianą dla zadania oraz bezwzględną konieczność realizacji całości zadania w wyznaczonym terminie.

Zamawiający, jako podmiot realizujący zadanie publiczne musi dołożyć podwyższonej należytej staranności w celu zagwarantowania jego prawidłowego wykonania, w szczególności w sytuacji, w której zadanie jest realizowane z wykorzystaniem środków zewnętrznych. Właściwe określenie warunków udziału w postępowaniu pozwala wyeliminować potencjalne zagrożenia w tym zakresie już na etapie wyłonienia wykonawców.

Mając powyższe na uwadze informuję, że warunek udziału w postępowaniu, którego dotyczyło zapytanie, **pozostaje bez zmian.**

Pytanie nr 2:

„Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający nie stawia warunku dysponowania projektantem posiadającym uprawnienia budowlane w specjalności w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych. W specyfikacji jest mowa tylko o projektancie konstrukcyjno-budowlanym i z zakresu sanitarki.”

Odpowiedź

W ramach udziału w postępowaniu zamawiający **wymaga** dysponowania projektantem posiadającym uprawnienia budowlane w specjalności w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, co nie zostało uwzględnione w SWZ. Stosowna zmiana zostaje wprowadzona z dniem 18.02.2026 r.

Pytanie nr 3:

„Zwracamy się z prośbą o przesunięcie terminu składania ofert na 09.03.2026r. oraz wyznaczenie dodatkowej wizji lokalnej. Wydłużenie czasu pozwoli na przygotowanie rzetelnych ofert i zapewni szerszą konkurencję w niniejszym postępowaniu”.

Odpowiedź

Zamawiający ustala dodatkowy termin wizji lokalnej na dzień 24 lutego 2026 r. godz. 11:00. Ponadto zamawiający zmienia termin składania ofert na dzień 9 marca 2026 r., godz. 10:00. Otwarcie ofert nastąpi 9 marca 2026 r o godz. 10:30.

Pytanie nr 4:

„Pytanie do Zamawiającego 1. Czy Zamawiający przewiduje wykończenie mieszkań "pod klucz" tzn. czy wyposażone mają być m.in. łazienki w urządzenia sanitarne (wannы, umywalki, muszle wc itp; baterie umywalkowe, zlewozmywakowe) - prosimy o określenie standardu 2. czy do oferty przyjąć drzwi wewnętrzne w mieszkaniach - prosimy o określenie standardu 3. Proszę o potwierdzenie, że w mieszkaniach nie przewiduje się dostawy i montażu opraw oświetleniowych - zgodnie z Częścią nr II część opisowa”

Odpowiedź

Ad 1. Zgodnie z treścią SWZ zamawiający wymaga, aby wykonawca zapewnił w każdym z lokali wyposażenie, o którym mowa w art. 6b ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, w związku z czym w łazienkach należy zainstalować wskazane w pytaniu wyposażenie. Zamawiający nie stawia szczegółowych wymogów w tym zakresie, jednak wymaga podłączenia urządzeń do instalacji, powinny one być wykonane z materiałów łatwych do utrzymania w czystości, nienasiąkliwych, trwałych i gwarantujących odpowiednią regulację przepływów. W pozostałej części lokali pełne wykończenie „pod klucz” nie jest wymagane.

Ad 2. Do oferty należy przyjąć drzwi wewnętrzne w lokalach. W projekcie należy zastosować rozwiązania umożliwiające potencjalne urządzenie mieszkań w przyszłości w sposób sugerowany w SWZ. Zamawiający zaleca zastosowanie drzwi przylgowych, w wymiarach 70x200 cm w łazienkach lub 80x200 cm w pozostałych pomieszczeniach. Dla drzwi wejściowych możliwe zastosowanie drzwi o wymiarze 90x200cm o klasie antywłamaniowej RC2.

Ad 3. W mieszkaniach nie przewiduje się dostawy i montażu opraw oświetleniowych.