

Chełmiec, dnia 10 marca 2026 r.

Gmina Chełmiec  
Urząd Gminy Chełmiec  
ul. Papieska 2  
33-395 Chełmiec

*Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia na zadanie pn. **Wykonanie sztucznej nawierzchni boiska sportowego w Wielopolu (znak sprawy: ZP.271.8.2026)***

### **WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ**

Zamawiający, działając na podstawie art. 284 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 oraz z 2025 r. poz. 620, 769, 794, 1165, 1173 i 1235), przekazuje poniżej treść zapytania wraz z wyjaśnieniami.

#### **Pytanie 1:**

Dokumentacja nie jest kompletna, co powoduje, że postępowanie jest obarczone wadą.

Brak dokumentacji:

- projekt techniczny (część opisowa i rysunkowa)
- projekt wykonawczy (część opisowa i rysunkowa)
- projekt zagospodarowania terenu (część opisowa i rysunkowa)

W związku z powyższym wnosimy o uzupełnienie niezbędnej ww. dokumentacji.

#### **Wyjaśnienia:**

Przedmiotowa inwestycji stanowi remont opisany w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., dla którego zgodnie z art. 29 ust. 3 pkt 2 nie jest wymagane pozwolenia na budowę a jedynie zgłoszenie. Zgodnie z art. 30 ustawy Prawo budowlane, przy zgłoszeniu nie ma obowiązku opracowania projektu budowlanego w tym Projektu Zagospodarowania Terenu czy Projektu Technicznego. Do zgłoszenie zostały załączone szkice i opisy pozwalające na jednoznaczne określenie zakresu i rodzaju inwestycji. W postępowaniu o udzielenie zamówienia załączono Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych opisująca sposób wykonania i odbioru robót oraz Przedmiar będący materiałem pomocniczym pomagający w ilościowym oszacowaniu zadania. Zdaniem Zamawiającego przedstawione materiały są kompletne i pozwalają na prawidłowe przygotowanie oferty. Załączone opisy i szkice określają rodzaj i zakres robót budowlanych a Specyfikacja Techniczna i Przedmiar stanowi dokumentację Wykonawczą.

## **Pytanie 2:**

Zamawiający określa wymagania w zakresie zdolności technicznej w sposób znacznie ograniczający konkurencję, co de facto jest niekorzystne dla niego samego, a jednocześnie uniemożliwia nam udział w przedmiotowym postępowaniu mimo bardzo dużego doświadczenia od 20 lat prowadzenia działalności w branży. Ograniczenie do 5 lat znacznie ogranicza możliwości wykazania się formalnie posiadanego doświadczenia.

SWZ podaje:

*Zamawiający uzna ww. warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaze, że:*

- 1) w okresie ostatnich pięciu lat, liczonych wstecz od dnia, w którym upływa termin składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej trzy roboty budowlane polegające na budowie lub przebudowie boiska sportowego o nawierzchni z trawy syntetycznej o wartości co najmniej 1.000.000,00 zł brutto każda;*

W związku z powyższym wnosimy o dopuszczenie zmiany SWZ w zakresie zdolności technicznej poprzez dodanie treści jn.:

„wykonał należycie co najmniej trzy roboty budowlane polegające na budowie lub przebudowie lub modernizacji obiektów sportowych, w zakres której wchodziło boisko sportowe o nawierzchni z trawy syntetycznej, o wartości co najmniej 3.000.000,00 zł brutto łącznie”.

## **Wyjaśnienia:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę warunku udziału w postępowaniu.

## **Pytanie 3:**

Projekt przewiduje podbudowę z warstwą betonu jamistego pod system nawierzchni z trawy sztucznej, co będąc bardzo doświadczonym w branży wykonawcą oceniamy jako wadę. Generalnie wszystkie projekty realizowane z systemem nawierzchni z trawy sztucznej są instalowane na podbudowie z kruszyw.

Po pierwsze beton jamisty to nie jest klasyczny beton ponieważ składa się z kruszywa, które nie daje idealnie równej struktury, która powinna występować jako podłoże pod zamawianą nawierzchnię.

Po drugie beton jamisty nie jest pewnym podłożem w polskich warunkach klimatycznych ponieważ jest przepuszczalny dla wody a nie ma żadnej elastyczności, co jest niebezpieczne w przypadku zamarzania wody w jego strukturze, a to może powodować nienaprawialne pęknięcia. To jest szczególnie ważne ze względu na występujące w Polsce warunki atmosferyczne i częste cykle zamarzania podłoża w okresie zimowym.

Beton jamisty został wprowadzony w Polsce wiele lat temu jako rozwiązanie alternatywne w celu obniżenia kosztów inwestycji jednak obciążony jest dużym ryzykiem wystąpienia wady jw.

Jeśli Zamawiającemu zależy na wzmocnieniu podbudowy to jest na to profesjonalny sposób tj. warstwa stabilizująca typu ET (mieszanka żwirku kwarcowego, granulatu gumowego i lepiszcza PU) przepuszczalna dla wody o gr. ok. 35 mm. Warstwa stabilizująca typu ET jest

systemowym rozwiązaniem stosowanym dla nawierzchni sportowych, jest mrozoodporna i nie wymaga sezonowania podłoża (jakie jest wymagane dla podłoża betonowego).

W związku z powyższym wnosimy o rezygnację z betonu jamistego lub zmianę na warstwę stabilizującą typu ET o gr. ok. 35 mm.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający nie podejmuje się polemiki w zakresie subiektywnych ocen Wykonawcy dotyczącej przyjętych rozwiązań projektowych. Zamawiający zrealizował w przyjęty w dokumentacji projektowej sposób kilka inwestycji co pozwoliło na uniknięcie uszkodzeń wynikających z nierównomiernego użytkowania. Dlatego Zamawiający pozostaje przy rozwiązaniach opisanych w dokumentacji projektowej.

**Pytanie 4:**

Jaką kwotę zamierza przeznaczyć Zamawiający na przedmiotowe zadanie?

Informacja ta jest niezbędna dla ograniczenia zaangażowania wykonawcy, którego oferta przekroczy budżet Zamawiającego. Przygotowanie oferty generuje stosunkowo dużo czasu i koszty wykonawcy. Jeśli wykonawca zna budżet zamawiającego to może zdecydować czy jest zainteresowany postępowaniem. Brak informacji o budżecie może powodować niepotrzebną stratę wykonawcy.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający informuje, że zgodnie z art. 222 ust. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych, informacja o kwocie, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, zostanie udostępniona najpóźniej przed otwarciem ofert.

**Pytanie 5:**

Umowa (§4 ust. 1) określa termin realizacji od dnia podpisania umowy, co jest niefortunne. Aby wykonawca mógł odpowiadać za termin realizacji powinien być określony od dnia protokolarnego przekazania przez zamawiającego wykonawcy placu budowy, o co wnosimy.

**Wyjaśnienia:**

Wyznaczenie terminu zakończenia robót w oparciu o dzień zawarcia umowy pozwala na jednoznaczne określenie tego terminu. Wyznaczenie daty zakończenia realizacji zlecenia w oparciu o datę przekazania terenu budowy pozwoliłoby na celowe lub niecelowe przedłużenie terminu w wyniku opóźnień w przekazaniu terenu budowy. Zgodnie z zapisami umowy, stanowiącej załącznik w postępowaniu, termin przekazania terenu budowy został ściśle określony co pozwala na określenie przez Wykonawcę na etapie postępowania czy będzie mógł dotrzymać zakładanych terminów.

### **Pytanie 6:**

Umowa (§15 ust. 1 pkt. 1) podaje:

- 1) wystąpią wyjątkowo niesprzyjające warunki atmosferyczne uniemożliwiające Wykonawcy wykonanie budowy/robót w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2) umowy, przy czym do niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających Wykonawcy wykonanie budowy/robót w ustalonym terminie zalicza się w szczególności długotrwałe lub intensywne opady atmosferyczne, klęski żywiołowe, wystąpienie silnych wiatrów oraz temperatur i wilgotności nieodpowiednich dla danej technologii lub rodzaju bądź zakresu wykonywanych prac;

Należy obiektywnie stwierdzić, że ww. zapis jest niezrozumiałym ograniczeniem względem wymagań technologicznych dla przedmiotu zamówienia w szczególności nawierzchni syntetycznej. Zamawiający określa własną definicję niesprzyjających warunków atmosferycznych ignorując obiektywne dla stron wymagania technologiczne narzucone przez producentów. Chodzi o zapis „(wyjątkowo (...)) przy czym do niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających Wykonawcy wykonanie budowy/robót w ustalonym terminie zalicza się w szczególności długotrwałe lub intensywne opady atmosferyczne, klęski żywiołowe, wystąpienie silnych wiatrów oraz temperatur i wilgotności nieodpowiednich dla danej technologii lub rodzaju bądź zakresu wykonywanych prac”.

Stwierdzamy, że zachodzi niebezpieczeństwo np. jeśli wystąpią warunki atmosferyczne np. opady atmosferyczne, nieodpowiednia wilgotność powietrza, nieodpowiednia temperatura powietrza, nieodpowiednia temperatura podłoża względem punktu rosy, mokre podłoże, silny wiatr, które wg technologii zamawianych robót uniemożliwiają ich wykonywanie a nie wpisują się w ograniczenia podane w projekcie umowy to wykonawca nie będzie miał możliwości zmiany terminu wykonania robót – taka sytuacja jest niedopuszczalna gdyż jest wyjątkowo krzywdząca dla wykonawcy.

Zamawiający w sposób niefortunny ogranicza warunki atmosferyczne a powinien odnosić się do wymagań technologicznych dla elementów przedmiotu zamówienia jeśli wymaga aby został on wykonany w sposób zgodny z technologią. Zapis umowy jest niefortunny ponieważ wykonawca nie ma wpływu na warunki atmosferyczne.

Należy obiektywnie stwierdzić, że warunki atmosferyczne są zmienne i niezależne od wykonawcy i wykonawca nie może ponosić odpowiedzialności za brak możliwości wykonywania robót zgodnie z technologią, co powoduje wydłużenie terminu wykonania robót. Wystarczy, że będą występować warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót zgodnie z technologią to Wykonawca nie będzie mógł wydłużyć terminu realizacji – taki zapis powoduje, że wykonawca ma odpowiadać za czynniki od niego obiektywnie niezależne.

Konieczne jest takie opisanie warunków obiektywnie niezależnych od wykonawcy aby nie powodowały dla niego niekorzystnej sytuacji. Powyższe jest niezbędne dla zapewnienia wykonawcy możliwości zmiany terminu wykonania robót w przypadku ww. okoliczności, sytuacji od niego obiektywnie niezależnych.

W związku z powyższym wnosimy o zmianę ww. cytowanego zapisu umowy poprzez usunięcie treści:

„(wyjątkowo (...) przy czym do niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających Wykonawcy wykonanie budowy/robót w ustalonym terminie zalicza się w szczególności długotrwałe lub intensywne opady atmosferyczne, klęski żywiołowe, wystąpienie silnych wiatrów oraz temperatur i wilgotności nieodpowiednich dla danej technologii lub rodzaju bądź zakresu wykonywanych prac)”.

Przedmiotowy wniosek nie jest prośbą lecz koniecznością ponieważ Zamawiający w sposób skandaliczny przenosi na wykonawcę odpowiedzialność za czynniki od niego niezależne w postaci warunków atmosferycznych i manipuluje nimi w zakresie możliwości zmiany terminu realizacji określając własny ich katalog ignorując niezależne od stron wymagania technologiczne.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów projektowanych postanowień umowy.

**Pytanie 7:**

W związku z zapisem umowy (§5 ust. 12) proszę o dopuszczenie możliwości zawarcia umowy przelewu wierzytelności z podwykonawcą lub dostawcą w celu zapłaty jego wynagrodzenia bezpośrednio przez Zamawiającego pod warunkiem jego akceptacji umowy przelewu wierzytelności.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów projektowanych postanowień umowy.

**Pytanie 8:**

Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający udostępnił całą dokumentację projektową, techniczną niezbędną do wykonania przedmiotu zamówienia oraz że dokumentacja ta jest kompletna i odzwierciedla stan faktyczny w zakresie warunków realizacji zamówienia, zaś brak jakichkolwiek dokumentów istotnych dla oceny warunków realizacji inwestycji nie obciąża Wykonawcy.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający udostępnił całą dokumentację pozwalającą na prawidłową, zgodną z założeniami Zamawiającego realizację robót.

**Pytanie 9:**

Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający dysponuje wszelkimi wymaganymi prawem decyzjami administracyjnymi oraz uzgodnieniami niezbędnymi w celu wykonania zamówienia, które zachowują ważność na okres zgodny z wymaganym terminem realizacji, a skutki ewentualnych braków w tym zakresie nie obciążają Wykonawcy.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający dokonał wymaganych przepisami prawa zgłoszeń, których potwierdzenie stanowi załącznik w postępowaniu.

**Pytanie 10:**

Proszę o potwierdzenie, że zakres zamówienia jest zgodny z przedmiarem robót z ewentualnymi zmianami po modyfikacjach, odpowiedziach.

**Wyjaśnienia:**

Przedmiar stanowi jedynie element pomocniczy. Wykonawca w celu przygotowania oferty powinien dokonać indywidualnych kalkulacji w oparciu o pozostałą dokumentację projektową załączoną do SWZ .

**Pytanie 11:**

Proszę o udostępnienie przedmiarów robót zapisanych w formacie pdf ale zapis z programu kosztorysowego a nie jako skan.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający nie dysponuje inną wersją przedmiarów.

**Pytanie 12:**

Czy w ramach strefy zamawianych robót występują jakiegokolwiek sieci lub inne kolizje? Jeśli występują to wnosimy o udostępnienie stosownej inwentaryzacji z opisem i mapą.

**Wyjaśnienia:**

Zamawiający informuje, że na terenie planowanej inwestycji brak jest sieci, które mogą kolidować z realizacją zadania.

**Pytanie 13:**

Czy występują ograniczenia w dojeździe do placu budowy dla sprzętu budowlanego i samochodów ciężarowych niezbędnych do wykonania robót?

**Wyjaśnienia:**

Na dzień prowadzenia postępowania brak ograniczeń w dojeździe do placu budowy.

ZATWIERDZIŁ:

/-/ Stanisław Kuzak  
Wójt Gminy Chełmiec