

BZP.271.7.2025

Nysa, dnia 28 lutego 2025 r.

**Strona internetowa  
prowadzonego postępowania**

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji pn.: **Budowa mieszkań wspomaganych na terenie osiedla przy ul. Orłąt Lwowskich w Nysie**

**WYJAŚNIENIA I ZMIANA TREŚCI SWZ**

Zgodnie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Pzp.), Zamawiający udziela wyjaśnień na zapytania dotyczące treści specyfikacji warunków zamówienia dla przedmiotowego postępowania i na podstawie art. 286 Pzp. zmienia jej treść.

**Pytanie nr 1:**

W nawiązaniu do prowadzonego postępowania przetargowego proszę o zmianę warunku udziału w postępowaniu z obecnego o treści:

„– spełnia warunek dotyczący zdolności technicznej zobowiązany jest wykazać, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku mieszkalnego, która została zakończona pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonalnej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o wartości robót co najmniej 5.500.000,00 zł brutto.

Wymagane minimalne parametry budynku:

- powierzchnia użytkowa nie mniejsza niż 700,00 m<sup>2</sup>;
- kubatura (brutto) budynku nie mniejsza niż 4 000,00 m<sup>3</sup>;

Wykazana robota ma obejmować swoim zakresem branżę konstrukcyjno – budowlaną, sanitarną, elektryczną, niskoprądową, sieci lub przyłącza zewnętrzne oraz wykonanie stropodachu, a także zagospodarowania terenu”

na następujący:

„– spełnia warunek dotyczący zdolności technicznej zobowiązany jest wykazać, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku **mieszkalnego lub użyteczności publicznej**, która została zakończona pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonalnej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o wartości robót co najmniej 5.500.000,00 zł brutto.

Wymagane minimalne parametry budynku:

- powierzchnia użytkowa nie mniejsza niż 700,00 m<sup>2</sup>;
- kubatura (brutto) budynku nie mniejsza niż 4 000,00 m<sup>3</sup>;

Wykazana robota ma obejmować swoim zakresem branżę konstrukcyjno – budowlaną, sanitarną, elektryczną, niskoprądową, sieci lub przyłącza zewnętrzne oraz wykonanie stropodachu, a także zagospodarowania terenu”

Wniosek swój motywuję tym, że zakres i rodzaj robót w poszczególnych branżach są porównywalne dla budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej. Jeśli Wykonawca potrafi wykazać się wykonaniem robót w zakresie obiektów oświatowych, sportowych czy też kulturowych, to jego wiedza i doświadczenie są wystarczające do wzniesienia obiektu mieszkalnego. Dodatkowo, co warto zaznaczyć w rejonie nie było zbyt wiele inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, co pozwoliłoby miejscowym wykonawcą podjąć próbę ubiegania się o przedmiotowe zamówienia. Lokalni Wykonawcy mogą wykazać się w większości wykonaniem inwestycji właśnie w zakresie budynków użyteczności publicznej, dlatego proszę o przychylenie się do wniosku.

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę warunku udziału w postępowaniu.

## **Pytanie nr 2:**

Zamawiający w ust. 21 pkt 1 ppkt 4 SWZ wskazuje, że o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają m.in. Warunek dotyczący zdolności technicznej polegający na należytych wykonaniu jednej roboty budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego, która została zakończona pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonanej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o wartości robót co najmniej 5.500.000,00 zł brutto.

Wymagane minimalne parametry budynku:

- powierzchnia użytkowa nie mniejsza niż 700,00 m<sup>2</sup>
- kubatura (brutto) budynku nie mniejsza niż 4 000,00 m<sup>3</sup>

Wykazana robota ma obejmować swoim zakresem branżę konstrukcyjno – budowlaną, sanitarną, elektryczną, niskoprądową, sieci lub przyłącza zewnętrzne oraz wykonanie stropodachu, a także zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym Wykonawca kieruje następujące pytania do Zamawiającego:

1. Czy pod pojęciem budynku mieszkalnego Zamawiający rozumie również wykonanie w trakcie ostatnich 5 lat budowy budynku zamieszkania zbiorowego?

Wykonawca wnosi o zmianę wymogu wskazanego w SWZ w postaci dopuszczenia do udziału w postępowaniu wykonawcy, który w okresie ostatnich 5 lat, w ramach jednego postępowania o udzielenie zamówienia należycie wykonał jedną robotę budowlaną polegającą na budowie jednego lub dwóch budynków mieszkalnych lub budynków zamieszkania zbiorowego, które zostały zakończone pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonanej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o wartości robót łącznie co najmniej 5.500.000,00 zł brutto o łącznej:

- a. powierzchni użytkowej nie mniejszej, niż 700,00 m<sup>2</sup>
- b. kubaturze (brutto) budynków nie mniejszej niż 4 000,00 m<sup>3</sup>

## **UZASADNIENIE**

Budowa budynku zamieszkania zbiorowego jest znacznie trudniejsza, niż budowa budynku mieszkalnego, mimo że oba typy obiektów pełnią podobną funkcję. Wynika to z kilku istotnych czynników:

1. Bardziej rygorystyczne przepisy budowlane i sanitarne

Budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak akademiki, internaty, domy dziecka, domy opieki czy hotele pracownicze, muszą spełniać surowsze normy dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, wentylacji, warunków sanitarnych oraz dostępu do pomieszczeń. Wynika to z większej liczby osób przebywających w budynku i konieczności zapewnienia im odpowiednich warunków bytowych.

2. Złożona infrastruktura techniczna

W porównaniu do budynków mieszkalnych, obiekty zamieszkania zbiorowego wymagają bardziej rozbudowanych systemów instalacyjnych, takich jak:

- Systemy wentylacji i klimatyzacji zapewniające odpowiednią jakość powietrza w pomieszczeniach wieloosobowych.
- Rozbudowane instalacje wodno-kanalizacyjne i sanitarne, dostosowane do większego obciążenia użytkowego.
- Bardziej skomplikowane systemy przeciwpożarowe (np. czujniki dymu, hydranty, systemy oddymiania).
- Awaryjne źródła zasilania, np. w domach dziecka, gdzie przerwy w dostawie energii mogą stanowić zagrożenie.

3. Wymogi dotyczące dostępu i ewakuacji

W budynkach zamieszkania zbiorowego konieczne jest zapewnienie odpowiednich dróg ewakuacyjnych oraz dostosowanie obiektu do potrzeb osób z ograniczoną mobilnością. Muszą one spełniać surowsze wymagania w zakresie dostępności (np. windy, szerokie korytarze, brak barier architektonicznych), co dodatkowo komplikuje projekt i podnosi koszty budowy.

4. Większa liczba pomieszczeń o różnym przeznaczeniu

W budynkach zamieszkania zbiorowego oprócz samych jednostek mieszkalnych często znajdują się także pomieszczenia wspólne, takie jak stołówki, świetlice, pralnie, pokoje rekreacyjne czy gabinety medyczne. Każde z tych pomieszczeń ma swoje własne normy dotyczące higieny, wentylacji i wyposażenia, co komplikuje projektowanie i wykonanie budynku.

5. Zwiększone obciążenia konstrukcyjne

Ze względu na większą liczbę użytkowników, budynki zamieszkania zbiorowego muszą być projektowane z uwzględnieniem większych obciążeń użytkowych – zarówno w zakresie konstrukcji nośnej, jak i systemów instalacyjnych. Obejmuje to np. wzmocnione stropy, bardziej wytrzymałe materiały wykończeniowe oraz trwałe rozwiązania dla intensywnie użytkowanych przestrzeni wspólnych.

6. Wyższe koszty i dłuższy czas realizacji

Ze względu na bardziej skomplikowane wymagania techniczne, budowa budynku zamieszkania zbiorowego jest znacznie droższa niż budynku mieszkalnego o podobnej powierzchni. Dodatkowo konieczność uzyskania dodatkowych zezwoleń (np. Sanepidu, straży pożarnej) oraz skomplikowany proces odbiorów technicznych wydłużają czas inwestycji.

Podsumowując, choć budynki mieszkalne i zamieszkania zbiorowego pełnią podobną funkcję – zapewniają ludziom miejsce do życia – to budowa tych drugich jest znacznie trudniejsza.

Wynika to z bardziej restrykcyjnych przepisów, większej skali użytkowania oraz konieczności zapewnienia złożonej infrastruktury technicznej, co czyni proces projektowania i realizacji bardziej wymagającym. W związku z powyższym Wykonawca, który należycie wykonał budowę dwóch budynków zamieszkania zbiorowego w ramach jednego postępowania o udzielenie zamówienia, o łącznej powierzchni oraz kubaturze wskazanych w SWZ, tym bardziej wykona należycie budowę budynku mieszkalnego

### **Odpowiedź:**

Zamawiający rozszerza warunek udziału w postępowaniu o zespół budynków zamieszkania zbiorowego.

W związku z powyższym warunek udziału w postępowaniu określony w punkcie 21.1.4) o treści:

*„Wykonawca w celu potwierdzenia, że:*

- spełnia warunek dotyczący zdolności technicznej zobowiązany jest wykazać, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku mieszkalnego, która została zakończona pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonanej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o wartości robót co najmniej 5.500.000,00 zł brutto.*

*Wymagane minimalne parametry budynku:*

- powierzchnia użytkowa nie mniejsza niż 700,00 m<sup>2</sup>;*
- kubatura (brutto) budynku nie mniejsza niż 4 000,00 m<sup>3</sup>;*

*Wykazana robota ma obejmować swoim zakresem branżę konstrukcyjno – budowlaną, sanitarną, elektryczną, niskoprądową, sieci lub przyłącza zewnętrzne oraz wykonanie stropodachu, a także zagospodarowania terenu.*

### **Zamawiający zmienia na zapis:**

*„Wykonawca w celu potwierdzenia, że :*

- spełnia warunek dotyczący zdolności technicznej zobowiązany jest wykazać, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie:*

- a) jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku mieszkalnego, która została zakończona pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonanej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o wartości robót co najmniej 5.500.000,00 zł brutto.*

*Wymagane minimalne parametry budynku:*

- powierzchnia użytkowa nie mniejsza niż 700,00 m<sup>2</sup>;*
- kubatura (brutto) budynku nie mniejsza niż 4 000,00 m<sup>3</sup>;*

*Wykazana robota ma obejmować swoim zakresem branżę konstrukcyjno – budowlaną, sanitarną, elektryczną, niskoprądową, sieci lub przyłącza zewnętrzne oraz wykonanie stropodachu, a także zagospodarowania terenu.*

*lub*

- b) jedną robotę budowlaną polegającą na budowie zespołu budynków zamieszkania zbiorowego, która została zakończona pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonanej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o łącznej wartości robót co najmniej 5.500.000,00 zł brutto.*

*Łączne wymagane minimalne parametry budynków:*

- powierzchnia użytkowa nie mniejsza niż 700,00 m<sup>2</sup>;*
- kubatura (brutto) nie mniejsza niż 4 000,00 m<sup>3</sup>;*

*Wykazana robota ma obejmować swoim zakresem branżę konstrukcyjno – budowlaną, sanitarną, elektryczną, niskoprądową, sieci lub przyłącza zewnętrzne oraz wykonanie stropodachu, a także zagospodarowania terenu.*

**Pytanie nr 3:**

Czy dopuszczają Państwo budowę mieszkań wspomaganych zgodnie z SWZ w technologii modułowej stalowej, jednocześnie spełniając warunek utrzymania terminu wykonania zamówienia 24 miesiące (uwzględniając zmiany projektowe, zamienne pozwolenie na budowę)

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę technologii budowy budynku.

**Pytanie nr 4:**

21. Informacja o warunkach udziału w postępowaniu.

4) zdolności technicznej lub zawodowej;

Wykonawca w celu potwierdzenia, że: spełnia warunek dotyczący zdolności technicznej zobowiązany jest wykazać, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku mieszkalnego, która została zakończona pozwoleniem na użytkowanie (w formie wykonanej decyzji lub skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych) o wartości robót co najmniej 5.500.000,00 zł brutto.

Pytanie:

1. Czy „budowa zespołu budynków” może być traktowana jako realizacja warunku w odniesieniu do jednego budynku z zespołu.

**Odpowiedź:**

Tak jak w odpowiedzi na pytanie nr 2.

Jednocześnie, w związku art. 286 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający przedłuża termin składania ofert **do dnia 10 marca 2025 r. do godziny 10:00.**

W związku z powyższym, Zamawiający zmienia odpowiednio zapisy SWZ na treść:

Pkt.11 SWZ: Termin związania ofertą: do dnia 8 kwietnia 2025 r.

Pkt.13 ppkt.10 SWZ: Ustala się termin składania ofert na dzień 10 marca 2025 r. do godziny 10:00.

Pkt.14 ppkt.1 SWZ: Otwarcie ofert nastąpi w dniu 10 marca 2025 r. o godzinie 10:10

W załączeniu ogłoszenie o zmianie ogłoszenia o zamówieniu zamieszczone w BZP zgodnie z art. 286 ust. 9 Pzp. - plik: „Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia o zamówieniu zamieszczone w BZP w dniu 28-02-2025r.pdf”

**Przedmiotowe wyjaśnienia i zmiana treści SWZ, stanowią integralną jej część, są wiążące dla wszystkich Wykonawców i należy je uwzględnić przy sporządzaniu i składaniu ofert.**

**Z up. BURMISTRZA**

***Piotr Bobak***

**SEKRETARZ MIASTA**