



**Projekt nr 22-08-009 pn. „Przebudowa budynku DS. Spójnik”**

**Umowa nr 2437 z dnia 12.07.2024 r.** na dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji, o której mowa w art. 371 ust. 3 ustawy w zw. z art. 365 pkt 4 lit. a – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce

Opole, 27.01.2025 r.

**Nr sprawy: 43500.2722.1.2024**

**Sygnatura postępowania: B/08/2024**

**Uczestnicy postępowania  
o udzielenie zamówienia  
publicznego**

Dotyczy zamówienia klasycznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie art. 132 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024 r. poz. 1320 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, pn.: **Przebudowa Domu Studenta "Spójnik" z wykonaniem dokumentacji projektowo- kosztorysowej oraz robót w formule zaprojektuj – wybuduj.**

**I. WYJAŚNIENIA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SWZ)**

Działając na podstawie art. 135 ust. 2 ustawy, Zamawiający przekazuje treść pytań jakie wpłynęły w niniejszym postępowaniu wraz z udzielonymi wyjaśnieniami.

**Pytanie nr 15**

Pytanie 1:

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY aktualizacja -ANEKS NR 1

W opisach poszczególnych obszarów jest informacja, że projektowane systemy KD i CCTV mają być kompatybilne z istniejącymi (jak niżej).

Proszę o informację, jakie systemy CCTV i KD są na istniejących obiektach, aby móc się do nich dopasować. CCTV: System CCTV kompatybilny z systemami użytkowymi na obiektach dydaktycznych UO w oparciu o kamery SMARTIP min. 4Mpx. KD: System KD kompatybilny z systemami użytkowymi na obiektach dydaktycznych UO.

Pytanie 2:

1. Prosimy o podanie mocy grzewczej pomp ciepła oraz temperatur dla wymaganej wydajności.
2. Prosimy o określenie jakiego typu wymiennik dolnego źródła pompy ciepła ma być wyceniony. Czy należy dobrać wymiennik gruntowy czy powietrzny?

**Odpowiedź na pytanie nr 15**

Pytanie nr 1

Na Uniwersytecie Opolskim stosowane są systemy:

- Dla KD – system „2N’
- Dla CCTV- system „hikvision „
- Kluczomaty – system „Protector Polska”

i w takich należy wykonać tematyczne instalacje w DS. Spójnik.

Pytanie nr 2

- 1) Moc grzewczą zgodnie z formułą zaprojektuj i wybuduj określi projektant.
- 2) Wymiennik ma być powietrzny.

**Pytanie nr 21**

1. **KD:** Dyspozytor kluczy - czy dyspozytory mają być montowane na piętrze w każdym budynku czy jeden depozytor dla budynku a i b? Na każdym łączniku?
2. **SSWiN:** - 11.4.9. Instalacja SSWiN systemu sygnalizacji włamania i napadu Należy zaprojektować i wykonać system alarmowy sygnalizacji włamania i napadu. System alarmowy sygnalizacji włamania i napadu jest typem instalacji elektrycznej przeznaczonej do wykrywania i sygnalizowania nienormalnych warunków, wskazujących na istnienie niebezpieczeństwa włamania lub/i napadu terenu, stref lub pomieszczeń objętych działaniem systemu. Instalacją sygnalizacji włamania i napadu objęto pomieszczenia oraz ciągi komunikacyjne na poszczególnych kondygnacjach 11.4.9. Instalacja SSWiN systemu sygnalizacji włamania i napadu Należy zaprojektować i wykonać system alarmowy sygnalizacji włamania i napadu. System alarmowy sygnalizacji włamania i napadu jest typem instalacji elektrycznej przeznaczonej do wykrywania i sygnalizowania nienormalnych warunków, wskazujących na istnienie niebezpieczeństwa włamania lub/i napadu terenu, stref lub pomieszczeń objętych działaniem systemu. Instalacją sygnalizacji włamania i napadu objęto pomieszczenia oraz ciągi komunikacyjne na poszczególnych kondygnacjach (dokładne obszary do ustalenia z Zamawiającym podczas prac projektowych). PYTANIE: Jeśli to jest akademik, to będą się po nim poruszać osoby przez całą dobę. Jaki ma sens zabezpieczenie (albo w jakiej formie powinno być) czujnikami ruchu ciągów komunikacyjnych? Każde naruszenie takiej strefy wzbudzi alarm. Z uwagi na zapis: (dokładne obszary do ustalenia z Zamawiającym podczas prac projektowych).- proszę określić zakres zabezpieczenia SSWiN, na podstawie którego dobierzemy ilość elementów aktywnych i ich rodzaj oraz dokonamy wyceny.
3. **DSO:**
  - 1) W PFU cały czas piszę się o systemie DSO na obiekcie co jest dla nas zrozumiałe natomiast na końcu jest informacja o sygnalizatorach. Jeżeli stosujemy DSO to po co jeszcze sygnalizatory głosowe i gdzie one miałyby być?  
„- Uruchomienie alarmowych sygnalizatorów głosowych.”
  - 2) Czy można otrzymać dokumentację dla systemu DSO zamontowanego na obiekcie?
  - 3) Czy system DSO działa, jest sprawny i nadaje się do rozbudowy? czy system zgłasza usterki?
  - 4) Czy należy zaprojektować nowy system DSO?
  - 5) Jaki obecnie system jest zamontowany na obiekcie?
4. **SSP:**
  - 6) Czy można otrzymać dokumentację dla SSP zamontowanego na obiekcie?
  - 7) Czy system SSP działa, jest sprawny i nadaje się do rozbudowy? czy system zgłasza usterki?
  - 8) Czy należy zaprojektować nowy SSP?
  - 9) Czy można otrzymać program lub raport z centrali SSP oraz wykaz zamontowanych elementów systemu (numery seryjne), aby sprawdzić możliwość przebudowy SSP?

5. **Ogólne:**
- 10) Czy jest dostępna wersja DWG rzutów budynku?
  - 11) Czy są dostępne przekroje budynków?
  - 12) Czy są lub będą pomieszczenia z podwieszanymi sufitami?
  - 13) Czy systemy DSO oraz SSP są konserwowane i czy można otrzymać ostatni protokół z przeglądu?

#### **Odpowiedź na pytanie nr 21**

1. **KD**  
Depozytory kluczy mają znajdować się na każdym piętrze z ilością miejsca pozwalającą na włożenie kluczy z całego piętra. Oprócz tego dwa depozytory na portierni do pozwalające na włożenie kluczy z całego segmentu (min. 128 gniazd w depozytorze) , jeden depozytor – klucze z segmentu A, drugi – klucze z segmentu B
2. **SSWiN**  
Systemem SSWiN powinny być objęte pomieszczenia administracyjne znajdujące się na parterze, serwerownie oraz hol główny wraz z parterem (3 osobne strefy)
3. **DSO**  
Należy zaprojektować nowy system DSO który oprócz komunikatów systemowych będzie umożliwiał również nadanie własnego komunikatu przez mikrofon.
4. **SSP**  
W załączeniu opisy zainstalowanych na budynku systemów oraz ostatni protokół przeglądu. System nie działa.  
Należy zaprojektować nowy system SSP wraz z nowymi urządzeniami.
5. **Ogólne**  
Zamawiający informuje że przesłał inwentaryzację DS. Spójnik , która została udostępniona w wersji DWG.  
Zamawiający informuje że udostępnił przekroje budynku DS. Spójnik w jego charakterystycznych punktach.  
Zamawiający informuje że nie ma pomieszczeń z sufitami powieszonymi i z uwagi że są niskie pomieszczenia jednak w zakresie Wykonawcy jest projekt aranżacji wnętrza.  
Zamawiający informuje że systemy DSO , SSP są konserwowane. I w załączeniu udostępniamy Protokoły z przeglądów w/w.

#### **Pytanie nr 24**

1. Umowa § 6 ust. 1  
Proszę o zmianę zapisu, w ten sposób że będzie przewidziana możliwość zmiany wynagrodzenia, gdy zajdzie konieczność zmiany w dokumentacji projektowej na wyłączne polecenie Zamawiającego, które nie wynika z konieczności technicznej lub z prawa budowlanego, a także w sytuacji gdy zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych, których nie można było przewidzieć w momencie zawarcia umowy.
2. Umowa § 8 ust. 4 i § 9 ust. 5 i 6 i § 10 ust. 4, § 11 ust. 5

Proszę o wykreślenie pojęcia „bezusterkowy” ponieważ jest to niezgodne z obowiązującymi zasadami oraz stanowiskami sądów powszechnych. Zastrzeżenie umowne, że roboty mogą być odebrane jedynie wówczas, gdy nie są obarczone jakimikolwiek usterkami zostało w orzecznictwie uznane za sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego, co skutkuje jego nieważnością jako sprzecznego z normą art. 3531 k.c.

3. Umowa § 12 ust. 1

Bardzo proszę o wprowadzenie zasady, że termin na usunięcie wady lub usterki może zostać zmieniony w drodze wspólnego ustalenia przez Strony, jeżeli ze względów technicznych lub technologicznych a także transportowych (logistycznych) nie będzie możliwe zachowanie pierwotnego terminu.

4. Umowa § 13 ust. 4

Proszę o wprowadzenie zasady, że koszty zakupu materiałów eksploatacyjnych obciążają Zamawiającego.

5. Umowa § 16 pkt. 1.2

Bardzo proszę o obniżenie wartości kar, bowiem nawet przy przyjęciu wynagrodzenia na poziomie kwoty zadeklarowanej przez Zamawiającego, jest to wartość około 80 000 zł, za każdy dzień zwłoki. Kwota jest całkowicie zawyżona i nieadekwatna do celu jakiemu ma służyć.

6. Umowa § 20

Proszę o doprecyzowanie wartości polisy OC, bowiem w SWZ mamy wartość 10 milionów podczas gdy w umowie została wprowadzona wartość 2 milionów złotych.

### **Odpowiedź na pytanie nr 24**

1. Zamawiający w odpowiedzi na pytanie informuje, że konieczność robót dodatkowych wynikająca z decyzji organów nadzoru budowlanego lub jest następstwem działań lub zaniechań Wykonawcy, prace takie zostaną wykonane przez Wykonawcę w ramach wynagrodzenia ujmowanego. Zamawiający jednoznacznie wskazał przedmiot zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo Zamówień Publicznych i przepisami odrębnymi.

Inwestycja polega na przebudowie budynku Domu Studenta Spójnik (w formule zaprojektuj i wybuduj), w tym na opracowaniu wielobranżowej dokumentacji projektowo–kosztorysowej, uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i pozwoleń administracyjnych i administracyjnosądowych oraz ekspertyz w wymaganym i niezbędnym zakresie do prawidłowej dalszej realizacji inwestycji. Wykonawca zrealizuje roboty budowlane, zgodnie z wykonaną dokumentacją, obowiązującymi przepisami i wytycznymi Zamawiającego, zawartymi w programie funkcjonalno–użytkowym [P F-U] w tym jest również zobowiązany do pełnienia nadzoru autorskiego.

Jeżeli z ww. warunków technicznych i innych przepisów odrębnych wynika konieczność wyposażenia czy wykonania budynku w odpowiedni sposób to w ofercie należy to przewidzieć, zaprojektować i wykonać. W tym przypadku Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zmian w przedstawionym programie funkcjonalno-użytkowym w tym zakresie. Jeżeli w programie funkcjonalno-użytkowym są nieujawnione elementy planowanego do przebudowy obiektu Domu Studenta Spójnik, które należy zaprojektować i wykonać, aby spełnić warunki techniczne jakimi powinny odpowiadać tego typu obiekty, a także wynikają one z innych odrębnych przepisów,

celem zrealizowania inwestycji, w tym uzyskać niezbędnych zgód administracyjnych i administracyjnosądowych, to Wykonawca w trakcie realizacji nie może powoływać się na te braki i żądać dodatkowego wynagrodzenia za ich zaprojektowanie i wykonanie (nie będą traktowane jako roboty dodatkowe).

Zamawiający nie widzi podstaw do wprowadzenia proponowanych zmian tym bardziej, że wnioskujący nie przedstawił żadnych argumentów dla słuszności proponowanych zmian. Tym samym zamawiający podtrzymuje zapis w całości i nie wprowadza zmian w tym zakresie.

2. Zamawiający w odpowiedzi na pytanie informuje, że dokonuje stosownych zmian, zgodnie z wnioskiem Wykonawcy. Zmieniony projekt umowy – załącznik nr 3 do SWZ, w aktualnym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego pisma.
3. Zamawiający w odpowiedzi na pytanie informuje, że nie widzi podstaw do wprowadzenia proponowanych zmian tym bardziej, że wnioskujący nie przedstawił żadnych argumentów dla słuszności proponowanych zmian. Tym samym zamawiający podtrzymuje zapis w całości i nie wprowadza zmian w tym zakresie.
4. Zamawiający w odpowiedzi na pytanie informuje, że w związku z wymogiem utrzymania w sprawności technicznej instalacji i urządzeń zaprojektowanych i wykonanych przez Wykonawcę w ramach zamówienia w okresie gwarancji, koniecznym jest zakup i wymiana niezbędnych materiałów eksploatacyjnych. Jest to powszechnie stosowana formuła wynikająca z konieczności zapewnienia zgodności użytych materiałów eksploatacyjnych z warunkami gwarancji, odpowiedzialności za poprawne funkcjonowanie i profesjonalne utrzymanie w sprawności instalacji i urządzeń, co zmierza do zapobiegania unieważnieniu gwarancji. Stąd właściwym jest powierzenie zakupu materiałów eksploatacyjnych przez Wykonawcę. Zamawiający nie widzi podstaw do wprowadzenia proponowanych zmian tym bardziej, że wnioskujący nie przedstawił żadnych argumentów dla słuszności proponowanych zmian. Tym samym zamawiający podtrzymuje zapis w całości i nie wprowadza zmian w tym zakresie.
5. Zamawiający w odpowiedzi na pytanie informuje, że wysokość określonej kary umownej jest proporcjonalna do przedmiotu i zakresu zamówienia w tym aspekcie. Kara umowna jest pewnego rodzaju zabezpieczeniem naprawienia szkody spowodowanej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań umownych w szczególności w stosunku do podmiotów publicznych wydających środki publiczne, zabezpieczając bezpieczną współpracę między Zamawiającym a Wykonawcą. Stąd Zamawiający uznaje wniosek bezzasadny i nie dokonuje zmiany podtrzymując zapis w całości.
6. Zamawiający w odpowiedzi na pytanie informuje, że Zamawiający wymaga, aby Wykonawca posiadał środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości co najmniej 10 mln złotych (zapis SWZ pkt. 5.2 ppkt. 5.2.3) i związane jest to z sytuacją ekonomiczną lub finansową Wykonawcy [warunek udziału w postępowaniu], natomiast 2 miliony zł. odnosi się do ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej czyli posiadania przez Wykonawcę polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie wykonywanej działalności gospodarczej, związanej z realizacją niniejszej umowy.

### **Pytanie nr 25**

Umowa paragraf 23

Bardzo proszę o wskazanie, w którym dokumencie lub który zapis w Umowie odnosi się do obowiązku wprowadzenia przez Zamawiającego zasad dotyczących wzrostu wynagrodzenia w oparciu o art. 439 prawa zamówień publicznych - waloryzacja.

### **Odpowiedź na pytanie nr 25**

Zamawiający w odpowiedzi na pytanie dokonuje na podstawie art. 137 ustawy zmiany treści SWZ poprzez zmianę projektu umowy – załącznik nr 3 do SWZ, którego aktualna treść w załączeniu.

### **Pytanie nr 31**

W związku z ubieganiem się o zadanie pn „Przebudowa Domu Studenckiego Spójnik” dla Uniwersytetu Opolskiego w Opolu, proszę o zmianę parametru niepalności wykładziny zastosowanej na w/w obiekcie z parametru Cfl -s1 na parametr wyższy Bfl-s1. Zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi w obiektach użyteczności publicznej na korytarzach i drogach ewakuacyjnych należy stosować wykładziny o parametrze niepalności Bfl-s1.

### **Odpowiedź na pytanie nr 31**

Zamawiający w odpowiedzi na pytanie informuje, że program funkcjonalno-użytkowy wskazuje na możliwość zastosowanie wykładzin obiektowych i ich minimalne wymagania związane z klasą użytkowania. Zastosowanie odpowiedniej klasy użytkowej wykładziny determinuje miejsce zastosowania odpowiedniego rodzaju wykładzin, mimo tego klasa użytkowania nie może być gorsza niż wskazane w programie funkcjonalno-użytkowym. Program funkcjonalno-użytkowy wskazuje jednoznacznie, że w komunikacji ogólnej zastosować gress wielkoformatowy niż wykładziny PVC, dlatego też na korytarzach i drogach ewakuacyjnych nie powinno się stosować wykładzin, o które wnioskuje Wykonawca.

Stąd, Zamawiający uznaje za bezzasadne wprowadzenie wnioskowanej zmiany. Zamawiający zwraca uwagę, że program funkcjonalno-użytkowy wskazuje minimalne wymagania dla użytych przy przebudowie materiałów. Jeżeli tego wymagają warunki techniczne i inne przepisy związane, zastosowane winne być materiały spełniające stawiane ww. przepisami wymagania. Program funkcjonalno-użytkowy sygnalizuje dla Wykonawcy istotne parametry na które powinien zwrócić uwagę.

Zamawiający zwraca uwagę, że inwestycja polega na przebudowie budynku Domu Studenta Spójnik – akademika (w formule zaprojektuj i wybuduj) w tym na opracowaniu wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i pozwoleń administracyjnych i administracyjnosądowych oraz ekspertyz w wymaganym i niezbędnym zakresie do prawidłowej dalszej realizacji inwestycji, prowadzenia robót budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Jeżeli z warunków technicznych i innych przepisów odrębnych wynika konieczność podwyższenia wymagań użytych materiałów w stosunku do zawartych w programie funkcjonalno-użytkowym to w ofercie Wykonawca winien przewidzieć, zaprojektować i zastosować taki materiał. Jeżeli w programie funkcjonalno-użytkowym są nieujawnione (pominięte) lub niezbyt rygorystycznie podane informacje dotyczące użytych do przebudowy obiektu Domu Studenta Spójnik, które należy zaprojektować i

wykonać, aby spełnić warunki techniczne jakimi powinny odpowiadać tego typu obiekty, a także wynikają one z innych odrębnych przepisów, celem zrealizowania inwestycji, w tym uzyskać niezbędnych zgód administracyjnych i administracyjnosądowych, to Wykonawca w trakcie realizacji nie może powoływać się na te braki i żądać dodatkowego wynagrodzenia za ich zaprojektowanie i wykonanie (nie będą traktowane jako roboty dodatkowe).

Uwzględniając powyższe zmiany, w nawiązaniu do art. 137 ust. 1, w związku z art. 137 ust. 6 ustawy Zamawiający zmienia (przedłuża) wskazane w pkt.: 15.1, 17.1, 17.2 SWZ oraz w pkt. 2.1 i 5.1.12 Ogłoszenia o zamówieniu terminy:

- przedłuża termin składania ofert do dnia **11.02.2025 r.** do godz. **10:00**,
- przedłuża termin otwarcia ofert do dnia **11.02.2025 r.** do godz. **10:30**
- zmienia termin związania ofertą do dnia **11.05.2025 r.**

Aktualna treść Specyfikacji Warunków Zamówienia stanowi załączniki do niniejszego pisma.

Wskazane powyżej zmiany Specyfikacji Warunków Zamówienia prowadzą do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu nr 788286-2024 Opublikowanego w dniu 23.12.2024 r w Suplemencie do Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej, nr wydania Dz.U. S: 249/2024., w związku z powyższym Zamawiający na podstawie art. 137 ust. 4 ustawy przekazał w dniu 24.01.2025 r. Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej zmianę Ogłoszenia o zamówieniu.

Zmiany SWZ są wiążące dla uczestników i należy je uwzględnić przy sporządzeniu oferty. Zgodnie z pkt. 12.11 SWZ jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze oświadczenie Zamawiającego.

**I Zastępca KANCLERZA**

**mgr Cezary Pawęzki**

Załączniki (uwzględniające wprowadzone zmiany):

- 1) SWZ (uwzględniający wprowadzone zmiany)
- 2) Zmiana ogłoszenia o zamówieniu opublikowana w Suplemencie do Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej w dniu 27.01.2025 r.
- 3) Projekt umowy – załącznik nr 3 (uwzględniający wprowadzone zmiany)
- 4) Załącznik do odpowiedzi nr 21