

**Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa**  
**KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o.**

Znak: P2025/7/4

**Do Zainteresowanych**

***Dotyczy postępowania dla zadania pn.: “Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Bisztynku”***

Zgodnie z art 284 ust 2 oraz na podstawie art 284 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych Zamawiający udziela następujących odpowiedzi na zapytania do postępowania skierowane przez Wykonawców.

Zwracam się z prośbą o wyjaśnienia wątpliwości dot. SWZ:

***Zapytania dotyczące dokumentacji projektowej:***

***Pytanie 1.*** Czy Zamawiający udostępni dokumentację projektową w formacie DWG

***Odpowiedź 1.*** Dokumentacja projektowa (na podstawie której należy dokonać wyceny) dotycząca opisu przedmiotu zamówienia została umieszczona na platformie prowadzonego postępowania

***Pytanie 2.*** Proszę o udostępnienie projektu zieleni

***Odpowiedź 2.*** Lokalizacja projektowanej zieleni ujęta została w dokumentacji projektowej. Na terenie objętym opracowaniem projektuje się zieleń niską uzupełnioną zielenią wysoką w formie skupin i szpalerów. Gatunki roślin należy dobrać tak, aby tworzyły one barwne kompozycje roślinne przez cały sezon wegetacyjny, także zimą oraz składały się z gatunków rodzimych występujących w najbliższym otoczeniu. Dobór gatunków drzew i krzewów zostanie uzgodniony na etapie robót budowlanych w porozumieniu z Inspektorem nadzoru oraz Zamawiającym.

***Pytanie 3.*** Stropy żelbetowe - czy można zamienić na stropy filigranowe. Stropy filigranowe znacznie przyspieszają roboty co bezpośrednio przekłada się na niższy koszt wykonania inwestycji

***Odpowiedź 3.*** Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany technologii wykonania robót. W przypadku proponowanej zmiany, Wykonawca zobowiązany będzie do przedstawienia propozycji zmian (wraz z przedstawieniem analizy finansowej proponowanej zmiany) w formie projektu opracowanego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia (koszty wykonania projektu ponosi Wykonawca w ramach zaoferowanej ceny ofertowej). W oparciu o przedstawione w/w dokumenty Zamawiający w porozumieniu z autorem dokumentacji projektowej oraz inspektorami nadzoru inwestorskiego podejmie decyzję co do możliwości zastosowania zaproponowanych przez Wykonawcę zmian.

***Pytanie 4*** Fundamenty, ściany podziemia. Czy można zamienić na beton W8? Przy zastosowaniu betonu W8, nie trzeba wykonywać izolacji przeciwwilgociowych.

***Odpowiedź 4.*** Zamawiający wyraża zgodę na zmianę betonu na W8. Izolację należy jednak wykonać zgodnie z dokumentacją.

**Pytanie 5** Czy pod ściany działowe na każdej kondygnacji wykonywać izolację z folii murarskiej?

**Odpowiedź 5.** Zamawiający nie wymaga wykonywania pod ściany działowe na każdej kondygnacji izolacji z folii murarskiej

**Pytanie 6.** Czy pod ściany konstrukcyjne na parterze należy wykonać izolację z folii murarskiej czy pod każdą ścianę konstrukcyjną należy wyłożyć folię murarską?

**Odpowiedź 6.** W zależności od typu ścian, prosimy o wykonanie zgodnie z zaleceniami producenta.

**Pytanie 7.** Kotwa pod murlaty -jaka średnica kotwy oraz jaki rozstaw?

**Odpowiedź 7.** Należy zastosować Kotwy o śr. min. 16 mm wypuszczone z wieńca żelbetowego o rozstawie 30 cm.

**Pytanie 8.** Wszystkie elementy więźby dachowej mają być wykonane z klasy drewna C20?

**Odpowiedź 8.** Elementy konstrukcyjne dachu powinny być wykonane z drewna C20.

**Pytanie 9.** Na rysunku 3-4 branży drogowej w przekroju 7-7 warstwa ziemi urodzajnej wynosi 20 cm, natomiast w opisie branży drogowej w pkt. 6 warstwa ziemi urodzajnej pod boisko, plac zabaw oraz siłownię zewnętrzną wynosi 15 cm. Proszę o wyjaśnienie.

**Odpowiedź 9.** Podane grubości mają charakter orientacyjny – dokładne określenie ich wartości nie jest możliwe na tym etapie. Należy przyjąć warstwę o gr. 15-30 cm w zależności od lokalizacji

**Pytanie 10.** Przedmiary branży architektonicznej zawierają kurtyny powietrzne w ilości 12 szt., proszę o podanie lokalizacji i specyfikacji technicznej dla kurtyn powietrznych.

**Odpowiedź 10.** Nie należy uwzględniać kurtyn.

**Pytanie 11.** Proszę o dołączenie schematu lub zdjęcia poglądowego kraty zabezpieczającej na klatce schodowej w poziomie poddasza.

**Odpowiedź 11.** Należy dobrać typową kratę stalową wykonaną z prętów o śr. 12 mm o rozstawie nie większym niż 15 cm.

**Pytanie 12.** Czy Zamawiający wyrazi zgodę na wykonanie okien O3a oraz O3b jako uchylnych, producenci stolarki okiennej nie są w stanie wykonać tych okien jako uchylno-rozwiemych z powodu zbyt małych rozmiarów.

**Odpowiedź 12.** Zamawiający wyrazi zgodę na wykonanie okien O3a oraz O3b jako uchylnych.

**Pytanie 13.** Na schemacie ideowym tablicy TM-1 uwzględniono zasilanie nasady wentylacyjnej. W projekcie sanitarnym uwzględniona jest tylko wentylacja grawitacyjna. Czy przedmiotem zamówienia jest dostawa i montaż wentylacji mechanicznej? Jeśli tak, proszę o udostępnienie dokumentacji.

**Odpowiedź 13.** Przedmiot zamówienia nie obejmuje dostawy i montażu wentylacji mechanicznej.

**Pytanie 14.** Bardzo proszę o potwierdzenie, iż całość wód opadowych zostanie zagospodarowana i wsiąknie w teren biologicznie czynny. Co za tym idzie w projekcie nie przewidziano wykonania sieci kanalizacji deszczowej jak również innych elementów które miałyby zagospodarować wody opadowe.

**Odpowiedź 14.** Zamawiający potwierdza, że całość wód opadowych ma być odprowadzana na teren biologicznie czynny.

## **Zapytania dotyczące umowy**

**Pytanie 1.** § 3 ust 3. lit. a) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie pojęcia należycie sporządzonej książki obmiarów.

**Odpowiedź 1.** *Należycie sporządzona książka obmiarów to taka, która uzyskała akceptację działających w imieniu Zamawiającego inspektorów nadzoru inwestorskiego w branżach do których odnosić się będzie zakres obmiarów.*

**Pytanie 2.** § 3 ust 3. lit. c) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie w jakim zakresie sporządzić powinien Wykonawca dokumentację fotograficzną. Czy dokumentacja fotograficzna obejmuje wyłącznie dokumentację fotograficzną, o której mowa w §3 ust. 2 lit. a) wzoru umowy?

**Odpowiedź 2.** *Dokumentacja fotograficzna ma być potwierdzeniem wykonania zakresu, którego dotyczyć będzie odbiór częściowy. Szczegółowy zakres dokumentacji fotograficznej do ustalenia na etapie realizacji zamówienia z Inżynierem Kontraktu.*

**Pytanie 3.** § 3 ust 3. lit. g) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie pojęcia innych dokumentów wskazanych przez Inspektora Nadzoru oraz w jakim terminie i w jakiej formie wymagane to zostanie przedstawione Wykonawcy.

**Odpowiedź 3.** *Pojęcie "innych dokumentów" dotyczy dokumentów odnoszących się do procesu budowlanego potwierdzających należyte wykonywanie robót, które zgodnie z obowiązującymi przepisami będą wymagane przez inspektorów nadzoru inwestorskiego. Inżynier Kontraktu (oraz inspektorzy nadzoru inwestorskiego) zostanie wyłoniony w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320), zatem szczegóły w tym zakresie będą ustalane przez Wykonawców bezpośrednio z inspektorami nadzoru inwestorskiego.*

**Pytanie 4.** § 3 ust. 4 wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie ewentualnego zakresu zastosowania przedmiotowego postanowienia, w szczególności mając na uwadze procedurę dokonywania odbiorów częściowych i zapłaty na ich podstawie wynagrodzenia częściowego. Czy postanowienie to ma na celu realizację ewentualnych roszczeń Zamawiającego związanych z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez Wykonawcę?

**Odpowiedź 4.** *Podstawa uznania zamówienia za wykonane należycie i zakończone będzie protokół odbioru końcowego. Będzie to miało znaczenie m.in. w kwestii roszczeń związanych z należytyym wykonaniem zamówienia oraz wyznaczenia okresu rękojmi i gwarancji.*

**Pytanie 5.** § 3 ust. 5 lit. a)-d) wzoru umowy - proszę o wskazanie podmiotu dokonującego oceny okoliczności nadawania się do usunięcia, używania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.

**Odpowiedź 5.** *Odbiorów i oceny dokonuje powołana w tym celu komisja, a w szczególnych przypadkach może zostać powołany podmiot, który dokona szczegółowej oceny w tym zakresie.*

**Pytanie 6.** § 3 ust 5. lit. c) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie w jaki sposób Zamawiający ustali wysokość obniżenia wynagrodzenia, w szczególności czy ustalenie będzie opierało się na ekspertyzie biegłego specjalisty z zakresu szacowania robót budowlanych?

**Odpowiedź 6.** *Ustalenie wysokości obniżenia wynagrodzenia dokonane będzie na podstawie specjalnie sporządzonej przez Zamawiającego przy udziale Wykonawcy dokumentacji w tym zakresie oraz w oparciu o kosztorys ofertowy przedłożony przez Wykonawcę zgodnie z § 2 ust 3 umowy.*

**Pytanie 7.** § 3 ust 13. wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie z jakich uprawnień może korzystać Zamawiający.

**Odpowiedź 7.** *Zamawiający może skorzystać m.in. z uprawnień, o których mowa w § 11 oraz § 14 umowy.*

**Pytanie 8.** § 4 ust. 7 wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie, czy do przeniesienia autorskich praw majątkowych dojdzie także wówczas, gdy Zamawiający nie dokona odbioru?

**Odpowiedź 8.** *Zamawiający dokładnie określił moment przeniesienia autorskich praw majątkowych.*

**Pytanie 9.** § 5 ust 2. wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie czy pojęcie faktur przejściowych tożsame jest z pojęciem faktur częściowych.

**Odpowiedź 9.** w § 5 ust 2. wzoru umowy pojęcie “faktury przejściowe” należy utożsamić z pojęciem “faktury częściowe”.

**Pytanie 10.** § 5 ust 4. wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie, czy Zamawiający przewiduje limit odbiorów częściowych a co za tym idzie limit ilościowy faktur częściowych.

**Odpowiedź 10.** *Zamawiający w § 5 ust 4. wzoru umowy wskazał limit dotyczący odbiorów i faktur częściowych.*

**Pytanie 11.** § 7 ust 1. lit. i) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie, w jaki sposób przebiegała będzie procedura odbioru jakościowego materiałów przeznaczonych do wykonania robót.

**Odpowiedź 11.** *Procedura odbioru jakościowego materiałów przeznaczonych do wykonania robót odbywać się będzie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami i zasadami w tym zakresie i zostanie ustalona na etapie realizacji robót budowlanych bezpośrednio z Inspektorami Nadzoru Inwestorskiego*

**Pytanie 12.** § 7 ust 1. lit. j) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie czy przedmiotowe postanowienie odnosi się do odpowiedzialności z tytułu gwarancji oraz rękojmi? Proszę ponadto o wyjaśnienie czy zgodnie z treścią przedmiotowego postanowienia gwarancja udzielona przez Wykonawcę ulega przedłużeniu do upływu okresu gwarancji udzielanej przez inny podmiot?

**Odpowiedź 12.** *Zapis określa sposób przelewu praw wynikających z gwarancji i rękojmi udzielonych przez dostawców i podwykonawców. Minimalny wymagany przez Zamawiającego okres rękojmi i gwarancji opisany został w SWZ.*

**Pytanie 13.** § 7 ust 2. pkt 6) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie czy wszystkie dowody należy przedstawić łącznie/wedle wyboru Zamawiającego/wedle wyboru Wykonawcy?

**Odpowiedź 13.** w § 7 ust 2. pkt 6) wzoru umowy Zamawiający wskazał katalog dokumentów, których może wymagać od Wykonawcy. Wybór dokumentów dokonywany będzie przez Zamawiającego.

**Pytanie 14.** § 9 ust. 1 wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie w jakiej relacji pozostaje gwarancja udzielana przez Wykonawcę względem gwarancji udzielanej przez producentów?

**Odpowiedź 14.** *Zamawiający wymaga udzielenia przez Wykonawcę minimalnego okresu rękojmi i gwarancji wynikającego z SWZ niezależnie od terminów gwarancji udzielanych przez producentów.*

**Pytanie 15.** § 9 ust. 7 wzoru umowy-proszę o wyjaśnienie pojęcia istotnej naprawy.

**Odpowiedź 15.** *Pojęcie “Istotna naprawa” dotyczy dokonania przez Wykonawcę naprawy, w wyniku której koniecznym było wyłączenie z funkcjonowania części obiektu, bądź której przeprowadzenie będzie miało znaczenie w utrzymaniu, funkcjonowaniu bądź użytkowaniu przedmiotu zamówienia.*

**Pytanie 16.** § 10 ust. 11 wzoru umowy - Proszę o wyjaśnienie w jakiej sytuacji dowodem zapłaty będzie stosowne oświadczenie Wykonawcy.

**Odpowiedź 16.** *zapis § 10 ust. 11 wzoru umowy określa przypadki, w których wymagane jest oświadczenie Wykonawcy.*

**Pytanie 17.** § 11 ust. 1 lit. b) wzoru umowy - proszę o wskazanie w jakim terminie od otrzymania wezwania Wykonawca zobligowany jest rozpocząć wykonywanie robót.

**Odpowiedź 17.** Zamawiający w wezwaniu wskaże termin, w którym Wykonawca zobowiązany będzie do rozpoczęcia robót, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 7 dni od przesłania wezwania.

**Pytanie 18.** § 12 ust. 6 wzoru umowy - proszę o wskazanie czy „uznanie przez Zamawiającego, że umowa została należycie wykonana” równoznaczne jest z dokonaniem przez Zamawiającego odbioru końcowego?

**Odpowiedź 18.** Dokumentem potwierdzającym zakończenie realizacji zamówienia będzie protokół odbioru końcowego, z którego będzie wynikało czy umowa została wykonana należycie.

**Pytanie 19.** § 13 ust. 2 wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie pojęcia dowodu, że umowy zostały prawidłowo opłacone.

**Odpowiedź 19.** Dowodem potwierdzającym prawidłowe opłacenie umów ubezpieczenia będzie dokument, który potwierdzi prawidłowe dokonanie przez Wykonawcę płatności za polisę (umowę ubezpieczenia).

**Pytanie 20.** § 14 ust. 2 wzoru umowy - proszę o zastrzeżenie możliwości naliczenia kary umownej Zamawiającemu za (1) zwłokę w przekazaniu placu budowy, (2) zwłokę w rozpoczęciu odbioru przedmiotu umowy, (3) zwłokę w zwrocie wniesionego zabezpieczenia, (4) odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyna za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający.

**Odpowiedź 20.** Zamawiający we wzorze umowy(będącym załącznikiem nr 2 do SWZ)dokonuje następujących modyfikacji:

- a) umowa zostanie uzupełniona o § 14 ust. 6 który otrzyma brzmienie:  
“6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu placu budowy (termin określony w § 6 ust 1 umowy) w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki.
- b) umowa zostanie uzupełniona o § 14 ust. 7 który otrzyma brzmienie:  
“7. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia brutto, określonego w par 4 ust 1 Umowy. Kary nie obowiązują jeżeli odstąpienie od Umowy nastąpi w sytuacji gdy wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu.

Pozostałe zapisy § 14 wzoru umowy pozostają bez zmian. Odpowiedzialność Zamawiającego z tytułu wskazanych przez Wykonawcę pozostałych zdarzeń wynika z obowiązujących przepisów prawa.

**Pytanie 21.** § 16 ust. 2 wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie, czy w przypadku zaistnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy okolicznościami wskazanymi w treści postanowienia umownego a kosztami realizacji przedmiotu umowy, zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy w zakresie wynagrodzenia Wykonawcy?

**Odpowiedź 21.** Dopuszczalne zmiany umowy wynikają bezpośrednio z art. 455 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320) oraz z § 16 wzoru umowy.

**Pytanie 22.** § 16 ust. 7 lit. a) wzoru umowy - proszę o wyjaśnienie w jaki sposób zmiana umowy o dofinansowanie może wpłynąć na możliwość zmiany umowy. Proszę o wyjaśnienie pojęcia wytycznych dotyczących Zamawiającego.

**Odpowiedź 22.** Zapis § 16 ust. 7 lit. a) wzoru umowy daje możliwość wprowadzenia zmian w umowie w sytuacji wywiązania się z obowiązków nałożonych przez Instytucje Zarządzające bądź Nadzorujące działalność Zamawiającego (np. wprowadzenie w umowie dodatkowych oznaczeń w zakresie przyznanych środków bądź dofinansowań, konieczności dodatkowego rozliczania przyznanych środków i kompletowania w tym celu dodatkowej dokumentacji itp.), przy czym każda taka zmiana musi być zaakceptowana przez Strony umowy.

**Pytanie 23.** Czy Zamawiający przewiduje rozliczanie faktur przejściowych raz w miesiącu czy częściej?

**Odpowiedź 23.** Odbiory częściowe będą dokonywane po zrealizowaniu konkretnego zakresu prac w związku z czym faktury częściowe będą uzależnione od postępu robót prowadzonych w oparciu o uzgodniony z Zamawiającym harmonogram rzeczowo - finansowy. Zamawiający przyjmuje, że rozliczanie będzie następować nie częściej niż raz w miesiącu.

**Pozostałe zapytania dotyczące procedury zakupowej.**

**Pytanie 1.** Czy Zamawiający uzna warunek za spełniony jeśli roboty budowlane będą dotyczyły przebudowy i rozbudowy domu pomocy społecznej gdzie na stałe zamieszkują mieszkańcy? Robota brutto na 7 milionów.

**Odpowiedź 1.** Zgodnie z warunkami udziału w postępowaniu wynikającymi z dokumentów zamówienia (w tym m.in. z odpowiedzi na zapytania oraz ogłoszenia o zmianie ogłoszenia o zamówieniu) "warunek dotyczący doświadczenia Wykonawcy Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże (z wykorzystaniem załącznika nr 6 do SWZ), że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał w sposób należyty - co najmniej dwie budowy/przebudowy/rozbudowy budynku (lub zespołu budynków) mieszkalnego wielorodzinnego lub użyteczności publicznej z czego minimum jedną o wartości minimum 5.000.000 zł.

**Pytanie 2.** Czy Zamawiający z uwagi na duży zakres do wyceny zgodzi się na przesunięcie terminu składania ofert do dnia 21.05.2025 r.

**Odpowiedź 2.**

Zamawiający pozostawia wyznaczony na 07.05.2025r. termin składania i otwarcia ofert bez zmian.



Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i Mazury Spółka z o.o.  
Ratusz 1, 11-015 Olsztyn  
kapitał zakładowy 87 164 950,00 zł  
KRS 0001005022 - REGON 522 253 748 - NIP 739 396 93 96