

Jeżewo, dnia 04.06.2025r.

Zn. spr.: ZG.270.2.2.2025

Do publicznej wiadomości**ODPOWIEŹ NA WNIOSEK O WYJAŚNIENIE TREŚCI SWZ**

Dotyczy: Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa kancelarii podwójnej dla Leśnictw Terespol i Bedlenki”, prowadzone w trybie podstawowym, wariantie pierwszym - bez możliwości prowadzenia negocjacji, o którym mowa w art. 275 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024 poz. 1365, dalej „PZP”)

Zamawiający – Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Dąbrowa, działając na podstawie art. 284 ust. 6 w zw. z art. 284 ust. 1 i 2 ustawy PZP, w odpowiedzi na wnioski o wyjaśnienie treści SWZ, które wpłynęły w dniach 30.05.2025 r. oraz 02.06.2025 r. przekazuje treść zapytań wraz z odpowiedziami i wyjaśnieniem.

Zamawiający otrzymał następujące zapytania:

1. Czy dokonano procedury „odrolnienia” działki? Jeśli nie, to czy wspomniana procedura leży w zakresie i wynagrodzeniu Wykonawcy?

Odpowiedź:

Nie dokonano procedury odrolnienia. Procedura leży w zakresie i wynagrodzeniu Wykonawcy. Planowana inwestycja zlokalizowana jest użytku rolnym klasy RV i RVI. Procedura odrolnienia realizowana jest w oparciu o skonkretyzowany Projekt Zagospodarowania Terenu, stanowiący element dokumentacji projektowej, wykonany w ramach realizacji Przedmiotu umowy. Program Funkcjonalno-Użytkowy zawiera koncepcję Projektu Zagospodarowania Terenu stanowiącą materiał wyjściowy do opracowania w/w dokumentu. Zgodnie z zapisami decyzji o Warunkach zabudowy, grunt przeznaczony pod inwestycję nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej, w związku z czym procedurę należy traktować jako uproszczoną - wymagająca jedynie potwierdzenia tego faktu przez właściwy urząd.

Sprawę prowadzi: Kamil ZASADOWSKI, tel.: kom. 795 143 157, e-mail: kamil.zasadowski@torun.lasy.gov.pl



Nadleśnictwo Dąbrowa,
ul. Leśna 25, 86-131 Jeżewo, www.dabrowa.torun.lasy.gov.pl
tel.: +48 52 331-87-13, fax: +48 52 331-87-16, e-mail: dabrowa@torun.lasy.gov.pl
Bank BNP PARIBAS: PL 50 1600 1462 1740 1171 9000 0006

www.lasy.gov.pl

2. Czy dokonano uzgodnienia „wjazdu” na teren obiektu ze stosownymi Władzami? W tym przypadku z Urzędem Gminy? Jeśli nie, to czy wspomniana procedura leży w zakresie i wynagrodzeniu Wykonawcy?

Odpowiedź:

Nie dokonano uzgodnienia „wjazdu” na teren obiektu z Urzędem Gminy. Uzgodnienie leży w zakresie i wynagrodzeniu Wykonawcy. Procedura uzgodnienia wymaga opracowania projektu budowlanego zjazdu, zatem stanowi element dokumentacji projektowej Przedmiotu umowy.

3. Czy wyposażenie obiektu w zakresie mebli, urządzeń rtv, agd, itp. wchodzi w zakres. Jeśli tak to w jakim zakresie? Proszę o przedstawienie zestawienia jakościowego i ilościowego sprzętu oraz wyposażenia wewnątrz jakie Inwestor wymaga, aby były dostarczone. Celem rzetelnej i konkurencyjnej wyceny winny być wskazane te elementy, rodzaj, standard wyposażenia.

Odpowiedź:

Wyposażenie obiektu w zakresie mebli oraz urządzeń RTV i AGD nie wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia.

4. Czy wykończenia wewnątrz wchodzi w zakres. Jeśli tak to w jakim zakresie jakościowo materiałowym? Proszę o przedstawienie wymogów dla wykończenia wewnątrz. Celem rzetelnej i konkurencyjnej wyceny winny być wskazane te elementy, rodzaj, celem ustalenia Intencji Zamawiającego w tym zakresie.

Odpowiedź:

Zamawiający przedstawia poniżej wymogi w zakresie wykończenia:

a) Wykończenie ścian i sufitów:

Do malowania powierzchni należy zastosować farby ceramiczne o podwyższonej odporności na ścieranie. Przed przystąpieniem do malowania, kolorystykę i próbki farb należy przedstawić Zamawiającemu. Szpachlowanie ścian należy wykonać gipsem szpachlowym. Przed przystąpieniem do malowania powierzchnie zagruntować środkiem gruntującym zalecanym przez producenta farb. Łączenia płyt sufitowych oraz ściennych wg zapisów Programu Funkcjonalno-Użytkowego – odpowiednio Q1/Q3. W łazienkach, pomieszczeniach gospodarczych i pomieszczeniach na sprzęt porządkowy do wysokości min. 2m, wykończenie ścian - płytki gresowe, szklone lub

matowe o klasie min. R11, odporność na ścieranie min. klasa IV – kolorystyka i wzór wymaga akceptacji Zamawiającego – kolorystyka stonowana. Ściany i podłogi w pomieszczeniach mokrych wymagają zastosowania systemowych rozwiązań hydroizolacyjnych.

b) wykończenie posadzek

Posadzki wykończone płytkami gresowymi 60x60 cm – szkliwione lub matowe, antypoślizgowe o klasie min. R10, twardość w skali Mosha min 7, nasiąkliwość wodna do 3%, odporność na ścieranie min. Klasa IV – kolorystyka i wzór wymaga akceptacji Zamawiającego – wskazane motywy drewnopodobne, kolorystyka stonowana. Wymagane zastosowanie cokolików przypodłogowych gresowych. Niedopuszczalne są uskoki pomiędzy wykończeniem poszczególnych pomieszczeń.

c) parapety drewniane

Należy stosować parapety drewniane lite lub z drewna łączonego na mikrowczepy o grubości minimalnej 35mm, o zaoblonych narożnikach, zabezpieczone lakierem bezbarwnym.

d) łazienki

- stosować miski ustępowe wiszące, montowane na stelażu podtynkowym,
- w łazienkach nad umywalkami wkleić lustra,
- punkty czerpalne i baterie z mieszaczem chromowane
- zawory przelotowe i kurki czerpalne ze złączką do węża kulowe
- umywalki, miski ustępowe ceramiczne białe; zlewy i kratki ściekowe ze stali nierdzewnej
- uchwyty dla osób niepełnosprawnych ze stali nierdzewnej satynowanej.

5. Czy Zamawiający wymaga w zakresie „Prac Projektowych” wykonanie projektu wnętrza? Z uwagi na formę, tj. „zaprojektuj i wybuduj” Wykonawca musi założyć pewne standardy materiałowe na etapie wyceny zakresy. Aby uniknąć niepotrzebnych dyskusji w tej materii, czy Zamawiający może dookreślić zakres prac umownych?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wymaga wykonania projektu wnętrza

6. Czy Zamawiający ma na celu podpisanie dwóch umów, oddzielnie na prace projektowe i oddzielnie na prace budowlane? W zapisie par. 7 ust. 1 mówi się o pracach inwentaryzacyjnych, ekspertyzach, itp. wykonywanych bez przekazaniu terenu Wykonawcy, po czym w par. 7 ust. 2 mówi się o przekazaniu Wykonawcy terenu w terminie 8 dni od zawarcia umowy. - zwracając uwagę na zapis par. 7 ust. 1 wyklucza się z zapisami par 7 ust. 2.

Odpowiedź:

Zamawiający nie planuje zawarcia dwóch niezależnych umów. Wzór umowy stanowi załącznik nr 7 do SWZ, który został sporządzony zarówno dla zakresu prac projektowych jak i realizacji robót budowlanych oraz dostaw i usług towarzyszących.

Zamawiający informuje, że treść par. 7 ust.1 nie wyklucza się z treścią par. 7 ust. 2 wzoru umowy. Zamawiający zamierza przekazać Teren Budowy niezwłocznie po zawarciu Umowy, niemniej jednak Zamawiający pozostawił sobie bufor czasowy gdyby do takiego przekazania z różnych przyczyn dojść nie mogło (7 dni – zgodnie z par. 7 ust. 2 Umowy, a nie jak zawarto w zapytaniu 8 dni). Wykonawca w takiej sytuacji będzie mógł rozpocząć prace wynikające z Przedmiotu Umowy (w tym niezbędne do prac projektowych pomiary, inwentaryzacje etc.) już od momentu zawarcia umowy, nie czekając na przekazanie Terenu Budowy przez Zamawiającego.

7. Analizując zapisy projektu umowy: par. 4 ust. 1 mówiący terminie „do 120 dni” od dnia zawarcia umowy (Prace projektowe), gdzie w par. 8 ust. 1 wskazuje się realizacji 6 miesięcy od daty podpisania umowy. Zakładając zgodnie z zapisami przytoczonego projektu umowy, w zakres prac Wykonawcy należy uzyskanie potocznie zwanych odbiorów z „PSP” oraz „SANEPID”, odejmując okres 120 dni na prace projektowe, oraz 14 dni na uzyskanie przytoczonych „odbiorów”, termin realizacji prac budowlanych wynosi niecałe 50 dni. Czy taka jest wola Zamawiającego w zakresie terminów realizacji?

Odpowiedź:

Termin zawarty w par. 4 ust. 1 wzoru umowy wskazuje termin do 120 dni, który dotyczy wykonania Dokumentacji Projektowej, natomiast termin 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, wskazany w par. 8 ust. 1 wzoru umowy dotyczy wykonania pełnego zakresu Przedmiotu Umowy. Oznacza to, że Wykonawca jest obowiązany wykonać zamówienie w okresie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, a pierwszym etapem realizacji będzie wykonanie dokumentacji projektowej, która winna być zrealizowana w terminie 120 dni o dnia zawarcia umowy. Wykonawca będzie uprawniony do wcześniejszego podjęcia prac niewymagających pozwolenia na budowę m in. wykonania ogrodzenia,

utwardzenia; realizacji przyłączy wody i energetycznego, od momentu przejęcia terenu budowy od Zamawiającego. Jednocześnie należy zauważyć, że Zamawiający uzyskał dla przedmiotowego zadania prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, co stanowi jeden z dłuższych etapów w procesie kompletowania dokumentacji inwestycyjnej. Ponadto uzyskano opinię geotechniczną dla przedsięwzięcia.

8. W par 12 ust 1 pkt 3 projektu umowy mówi się, że płatność związana jest z procedurą uzyskania odbioru do użytkowania. Czy Zamawiający może wskazać wartość graniczną, w której uzyska pozwolenie na użytkowanie? Zdaniem Pytającego zapis jest zbyt „otwarty” (bezterminowy) i przynosi niejasności w kwestii terminu oraz samego uzyskania zapłaty 25% wartości kontraktu.

Odpowiedź:

Zamawiający przekaze Wykonawcy niezbędne pełnomocnictwo do uzyskania w jego imieniu pozwolenia na użytkowanie. Zgodnie z pkt. 3.1. SWZ, na Wykonawcy spoczywa obowiązek uzyskania Decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, tym samym termin, w którym Wykonawcy zostanie wypłacona ostatnia część Wynagrodzenia zależy wyłącznie od samego Wykonawcy.

9. Czy Zamawiający dysponuje Warunkami Zabudowy w danej lokalizacji? Jeśli tak, proszę o udostępnienie tych dokumentów.

Odpowiedź:

Zamawiający posiada Decyzję nr 79/2024 z dnia 09.12.2024 r. o warunkach zabudowy, którą załącza jako uzupełnienie Specyfikacji Warunków Zamówienia. Kopia niniejszej Decyzji stanowi załącznik nr 10 do SWZ.

10. Czy Zamawiający dysponuje Warunkami Przyłączeniowymi dla prądu i wody? Jeśli tak proszę o udostępnienie.

Odpowiedź:

Zamawiający posiada Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej nr WD/23P/2024 z dnia 23.07.2024 r., którą załącza jako uzupełnienie Specyfikacji Warunków Zamówienia. Kopia niniejszych warunków wraz z mapą zasadniczą stanowi załącznik nr 11 do SWZ.

Ponadto Zamawiający otrzymał zapewnienie dostaw energii elektrycznej numer ZD/19455/2024 z dnia 10.10.2024 roku, wydane przez Enea Operator sp. z o.o., które załącza jako uzupełnienie Specyfikacji Warunków Zamówienia. Kopia niniejszego zapewnienia stanowi załącznik nr 12 do SWZ.

Konsekwencją powyższych odpowiedzi jest zmiana treści SWZ polegająca na dodaniu załączników nr 10-12, których Zamawiający nie dołączył w pierwotnym terminie publikacji postępowania. Dodatkowo Zamawiający opublikował w dniu 03.06.2025 r. załącznik nr 7.2. do SWZ, stanowiący uszczegółowienie warunków gwarancji, opisanych w §19 wzoru umowy.

W ocenie Zamawiającego, postępowania prowadzone w formule „zaprojektuj i wybuduj” przy planowanym wynagrodzeniu ryczałtowym, wymagają od Wykonawców dużego zaangażowania i niezbędnego czasu w przygotowanie ofert. Tym samym przedmiotowe uzupełnienia opisu przedmiotu zamówienia mogą być kluczowe dla sporządzenia i kalkulacji ofert. **W związku z powyższym Zamawiający chcąc zachować pełną transparentność postępowania oraz umożliwić Wykonawcom wgląd do brakujących danych, podjął decyzję o wydłużeniu terminu składania ofert w niniejszym postępowaniu z jednoczesną zmianą terminu związania ofertą. Zaktualizowane terminy przedstawiają się następująco:**

Aktualny termin składania ofert: **23.06.2025 r. godz. 9⁰⁰**

Aktualny termin otwarcia ofert: **23.06.2025 r. godz. 9³⁰**

Aktualny termin związania ofertą: **22.07.2025 r.**

W związku z dokonaniem zmian Zamawiający udostępnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania zaktualizowany plik SWZ (Specyfikacji Warunków Zamówienia), w którym wytłuszczono naniesione zmiany oraz uzupełnia SWZ o załączniki nr 10-12, a także publikuje ogłoszenie o zmianie ogłoszenia o zamówieniu, które zostało przekazane do BZP.

Z poważaniem
Karol PAWLICKI
Nadleśniczy
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

1. a/a
2. strona internetowa prowadzonego postępowania
<https://josephine.proebiz.com/pl/tender/66602/summary>
3. źródło zapytań

Podstawa prawna:

1. art. 284 ust. 1 ustawy PZP – „Wykonawca może zwrócić się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie odpowiednio treści SWZ albo opisu potrzeb i wymagań”;
2. art. 284 ust. 2 ustawy PZP – „Zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania odpowiednio ofert albo ofert podlegających negocjacom, pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści odpowiednio SWZ albo opisu potrzeb i wymagań wpłynął do zamawiającego nie później niż na 4 dni przed upływem terminu składania odpowiednio ofert albo ofert podlegających negocjacom”;
3. art. 284 ust.6 ustawy PZP – „ Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami zamawiający udostępnia, bez ujawniania źródła zapytania, na stronie internetowej prowadzonego postępowania, a w przypadkach, o których mowa w art. 280 ust. 2 i 3, przekazuje wykonawcom, którym udostępnił odpowiednio SWZ albo opis potrzeb i wymagań”;
4. art. 286 ust. 1 ustawy PZP – „ W uzasadnionych przypadkach zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść SWZ”;
5. art. 286 ust. 3 ustawy PZP – „W przypadku gdy zmiana treści SWZ jest istotna dla sporządzenia oferty lub wymaga od wykonawców dodatkowego czasu na zapoznanie się ze zmianą treści SWZ i przygotowanie ofert, zamawiający przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny na ich przygotowanie”.
6. art. 286 ust. 5 ustawy PZP – „ Zamawiający informuje wykonawców o przedłużonym terminie składania ofert albo ofert podlegającym negocjacom przez zamieszczenie informacji na stronie internetowej prowadzonego postępowania, na której została odpowiednio udostępniona SWZ albo opis potrzeb i wymagań”.