



**Starachowickie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego**

*Wspólny Dom* Sp. z o.o.

Starachowice, 13.04.2022r.

I.dz. 283 / KW / 2022

## **Wyjaśnienia nr 1 do treści Specyfikacji Warunków Zamówienia**

Dotyczy postępowania pn.: „*Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z budową parkingu na samochody osobowe przy Al. Św. Jana Pawła II w Starachowicach*” (Znak sprawy: STBS/1/03/2022)

Zamawiający zgodnie z art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 11.09.2019r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 2019 z póź. zm.) oraz zapisami Specyfikacji warunków zamówienia (zwanej dalej SWZ) udziela wyjaśnień:

### **Pytanie I:**

Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmniejszenie wadium ze 120 000,00 zł na 60 000,00 zł.

### **Odpowiedź I:**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmniejszenie wadium. Zgodnie z Rozdziałem 12 punkt 1 SWZ Wykonawca jest zobowiązany wnieść wadium w wysokości 120 000,00 PLN.

### **Pytania II:**

1. Prosimy o udostępnienie dokumentacji rysunkowej w formacie dwg.
2. Czy Zamawiający dopuszcza wycenę ścian murowanych wewnętrznych nośnych od 2 piętra z pustaków silikatowych klasy 15?
3. Czy Zamawiający dopuszcza wycenę więźby dachowej z drewna klasy C24?
4. Według opisu konstrukcji pod fundamentami należy wykonać warstwę betonu podkładowego gr. 10 cm z betonu C8/10, natomiast według rysunków fundamentów należy wykonać ją z betonu C12/15. Prosimy o wyjaśnienie, jaki beton należy przyjąć do wyceny.
5. Prosimy o podanie informacji z jakiej klasy betonu należy wykonać płytę betonową podłogi na gruncie, gdyż w dokumentacji technicznej nie ma takiej informacji.
6. Prosimy o wyjaśnienie, czy płytę betonową gr. 15 cm podłogi na gruncie należy dodatkowo zbroić? Jeżeli tak prosimy o informację, czy przyjąć zbrojenie z siatki stalowej, czy zastosować zbrojenie rozproszone. Prosimy o uszczegółowienie tych informacji, ponieważ nie są one ujęte w dokumentacji projektowej.
7. Prosimy o podanie współczynnika przewodzenia ciepła jaki ma być zachowany dla płyt styropianowych w warstwach podłogi na gruncie.
8. Według załączonego zestawienia stolarki na poddaszu należy wycenić okna - O1L, O1P, O2L i O2P, sugerując się rzutem dachu zaznaczono na nim jedynie okna O1. Prosimy o wskazanie okien O2 lub sprostowanie omyłki.



9. Jakiej grubości płyty HPL zewnętrzne należy wycenić?
10. Występują rozbieżności w ilościach drzwi balkonowych oraz drzwi wewnętrznych pomiędzy zestawieniem stolarki a rzutami. Prosimy o sprostowanie ilości OB1L, OB2L (wszystkie piętra), D2P (parter), DT4L (II piętro).
11. Czy Zamawiający potwierdza, że ściany w pomieszczeniu węzła ciepłego wodomierza należy docieplić płytą Multipor gr 5cm tak jak ściany między klatką schodową a mieszkaniem?
12. W opisie technicznym w pkt 10.1 jest zapis: "na parterze sufity w pomieszczeniach technicznych - tynki cienkowarstwowe na siatce z włókien szklanych – element systemu ociepl., malowane farbą emulsyjną 1-warstwowo". Czy należy przez to rozumieć, że stropy od spodu nie są docieplone tylko zatynkowane na siatce?
13. Prosimy o uzupełnienie dokumentacji projektowej o zestawienia materiałów, o których mowa w pkt. 9 Opisu technicznego do projektu wykonawczego wentylacji.
14. Ad. §12 ust. 1 Projektu umowy: w związku z faktem, że standardowo producenci materiałów i urządzeń udzielają na swoje produkty gwarancji krótszej niż wymagana przez Zamawiającego minimalna, 60-miesięczna, zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zapisu, że na wbudowane materiały, urządzenia, maszyny i wyposażenie udziela się gwarancji na okres zgodny z gwarancją udzielaną przez producenta.
15. Prosimy o potwierdzenie, że wymiana części zapasowych, części szybko zużywających się, elementów eksploatacyjnych, żarówek, uszczelek, filtrów itp. w oferowanym okresie gwarancji i rękojmi nie wchodzi w zakres obowiązków Wykonawcy.
16. Ad. rozdziału 17 pkt. 17.3 SWZ: prosimy o wyjaśnienie sposobu wyliczenia punktów w kryterium „**Długość okresu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały**”. Z jednej strony zapisano, że w przypadku zaoferowania minimalnej długości okresu gwarancji tj. 60 miesięcy, Wykonawca otrzyma zero (0) punktów. Z drugiej strony w przypadku zaoferowania gwarancji pomiędzy 60 a 84 miesięcy Wykonawca otrzyma pkt wg wzoru:

$$P_G = \frac{G_o}{G_{max.}} \times 20 \text{ pkt}$$

gdzie:

- $P_G$  - wartość punktowa, którą należy wyznaczyć,  
 $G_{max.}$  - najdłuższy oferowany okres gwarancji,  
 $G_o$  - okres gwarancji podany w badanej ofercie.

Przyjmując zaoferowany minimalny okres gwarancji równy 60 miesięcy wg powyższego wzoru otrzymujemy wynik 14,29 pkt. (60/84x20pkt.). Prosimy o wyjaśnienie/sprostowanie rozbieżności zapisów.

17. Ad. §18a ust. 1 pkt. 2) lit. b): prosimy o wyjaśnienie, na jakiej podstawie Zamawiający zastosował tak wysoki wskaźnik cen produkcji budowlano – montażowej GUS, na poziomie przekraczającym aż 15%. Taki zapis powoduje, że w praktyce zastosowanie mechanizmu waloryzacji wynagrodzenia



**Starachowickie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego**

*Wspólny Dom* Sp. z o.o.

Starachowice, 13.04.2022r.

z przestaniek wzrostu cen lub kosztów związanych z realizacją zamówienia może okazać się niemożliwe, podczas gdy wzrost cen np. już o 5% powoduje, że realny koszt wykonania przedmiotu zamówienia ulega znacznemu wzrostowi, co może doprowadzić do trudności w wykonaniu przedmiotu zamówienia i skutkuje utratą marży Wykonawcy. Dodatkowo, odnosząc się do obecnej sytuacji na rynku robót budowlanych, charakteryzującej się bardzo dynamicznym wzrostem cen oraz brakiem bieżącego dostępu do wielu materiałów budowlanych wskutek pandemii COVID 19 oraz działań wojennych prowadzonych obecnie na terenie Ukrainy podkreślamy, że umożliwienie waloryzacji wynagrodzenia wskutek wzrostu cen lub kosztów realizacji może w zasadniczy sposób wpłynąć na zniwelowanie nadmiernych kosztów Wykonawcy związanych z wywiązywaniem się ze zobowiązań kontraktowych, zagwarantować Stronom umowy płynność procesu inwestycyjnego oraz pozwolić na rzetelne wykonanie przedmiotu umowy w tak trudnych czasach. Z obserwacji innych przetargów prowadzonych na podstawie ustawy Pzp wynika, że zwyczajowo w umowach o zamówienie publiczne stosowane są wskaźniki GUS na poziomie 3%, 4% czy też 5%. W związku z powyższym zwracamy się z prośbą o zastosowanie wskaźnika cen produkcji budowlano – montażowej GUS na podobnym poziomie.

#### **Odpowiedzi II:**

Ad. 1. Zamawiający publikuje dokumentację rysunkową w formacie .dwg

Ad. 2. Zamawiający nie dopuszcza „wyceny ścian murowanych wewnętrznych nośnych od 2 piętra z pustaków silikatowych klasy 15”. Ściany murowane budynku zostały zaprojektowane z pustaków silikatowych kl. 20MPa.

Ad. 3. Zamawiający nie dopuszcza „wyceny więźby dachowej z drewna klasy C24”. Więźba dachowa została zaprojektowana z drewna klasy C30.

Ad. 4. Do wyceny należy przyjąć beton klasy C12/15, taki jak na rysunku konstrukcyjnym fundamentów.

Ad. 5. Płytę na gruncie należy wykonać z betonu klasy C20/25.

Ad. 6. W projekcie założono staranne zagęszczenie warstw pod posadzką. W związku z tym przyjęto płytę betonową. Jeżeli Wykonawca ma wątpliwości co do zagęszczenia gruntu, może zaizolować płytę siatką z prętów o średnicy 6 mm w rozstawie co 20cm. Stal A-0.

Ad. 7. Płyty styropianowe posadzki na gruncie: styropian EPS 100 (współczynnik  $\lambda=0,036$  W/mK), styropian EPS akustyczny ( $\lambda=0,045$  W/mK).

Ad. 8. Na poddaszu występują jedynie dwa okna typu O1: O1L - szt. 1 oraz O1P – szt. 1. W zestawieniu stolarki dla poddasza okna typu O2L (szt. 5) i O2P (szt. 6) zostały wpisane i policzone omyłkowo.

Ad. 9. Należy wycenić płyty zewnętrzne HPL gr. 8 mm.

Ad. 10. Po sprawdzeniu zestawienia stolarki z rzutami - w zestawieniu poprawia się:

OB1L - na parterze szt. 1 (błędnie było szt. 4), łącznie teraz w budynku szt. 21,

OB2L - wszystko się zgadza, na parterze szt. 3 (występują tylko na parterze),



**Starachowickie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego**

*Wspólny Dom* Sp. z o.o.

Starachowice, 13.04.2022r.

D2P – na parterze szt. 3 (błędnie było szt. 5), łącznie teraz w budynku szt. 25,

DT4L - wszystko się zgadza, na II piętrze szt. 3 (na I piętrze szt. 4).

Ad. 11. Ściany w pomieszczeniu węzła ciepłego i wodomierza należy docieplić mineralnymi płytami izolacyjnymi wykonanymi z bardzo lekkiej odmiany betonu komórkowego o gęstości ok. 100 kg/m<sup>3</sup> i grubości 5cm, podobnie jak ściany między klatką schodową a mieszkaniem oraz komórkami lokatorskimi a mieszkaniem (wg rzutów kondygnacji).

Ad. 12. Na parterze w pomieszczeniach technicznych stropy od spodu generalnie nie są docieplone, tylko powinny być zatynkowane na siatce. Natomiast na parterze wymagają docieplenia sufitu komórek lokatorskich (w tym pom. hydrofora) – pom. nr 0.0.7 - 0.0.13 wraz z komunikacją (pom. nr 0.0.6) - tj. styropian gr. 5cm, siatka + tynk na powierzchni łącznie ok. 26,3 m<sup>2</sup>.

Ad. 13. Zamawiający publikuje nowy opis techniczny do projektu wykonawczego wentylacji, uzupełniony o zestawienie materiałów.

Ad. 14. Zamawiający nie zgadza się na wprowadzenie zapisu zmieniającego długość okresu gwarancji na dostarczone i wbudowane materiały. W kalkulacji ceny ofertowej Wykonawca musi uwzględnić dłuższy niż producenta termin gwarancji na materiały i urządzenia tak, aby długość okresu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały była jednakowa (taka, jak oferowana).

Ad. 15. Zamawiający informuje, że wymiana żarówek, uszczeltek, zaworów pływakowych w sptczkach, wodomierzy i ciepłomierzy po okresie legalizacji oraz bieżące czynności eksploatacyjne i serwisowe w oferowanym okresie gwarancji i rękojmi nie wchodzi w zakres obowiązków Wykonawcy.

Ad. 16. Należy zauważyć, że zgodnie z określeniem sposobu przyznania punktów ofercie Wykonawcy, oferta otrzyma 0 pkt, w przypadku zaoferowania gwarancji o minimalnie wymaganym okresie. W przypadku zaoferowania maksymalnej długości okresu gwarancji tj. 84 miesięcy, Wykonawca otrzyma dwadzieścia (20) punktów.

Zaoferowanie okresu gwarancji pomiędzy tymi wartościami, tj. od 61 do 83 miesięcy będzie skutkowało zastosowaniem powołanego w SWZ wzoru matematycznego.

Tym samym uznać należy, że SWZ nie zawiera sprzeczności czy niejasności w zakresie opisu sposobu przyznawania punktów ofercie.

Zamawiający informuje jednak, że dokonuje poprawienia oczywistej omyłki pisarskiej, w ten sposób, że:

Przed zmianą jest:

„W przypadku zaoferowania maksymalnej długości okresu gwarancji tj. 84 miesięcy, Wykonawca otrzyma **czterdzieści (20) punktów**”

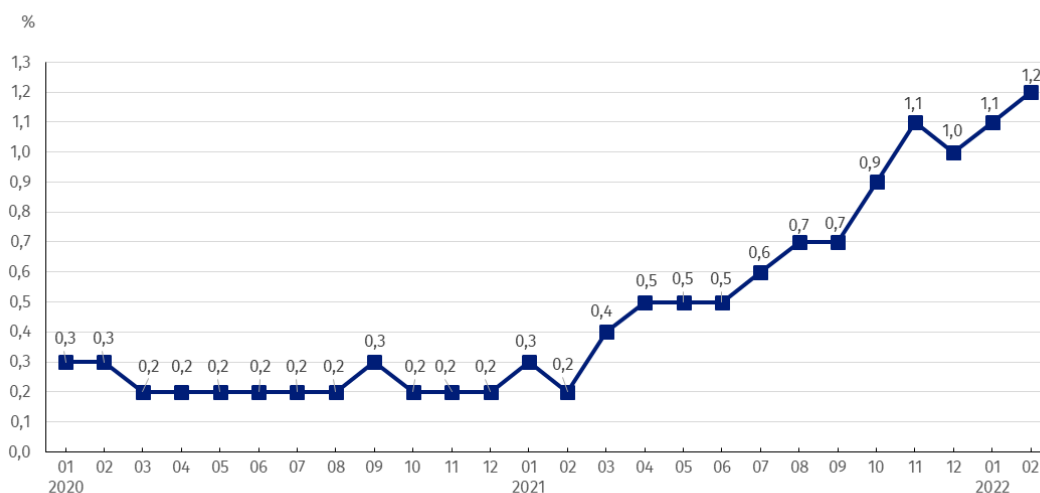
Po zmianie jest:

„W przypadku zaoferowania maksymalnej długości okresu gwarancji tj. 84 miesięcy, Wykonawca otrzyma **dwadzieścia (20) punktów**”

Ad. 17. Zamawiający wskazuje, że ustalenie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej wynika z danych historycznych. Ustalając ten wskaźnik Zamawiający musi przyjąć określony poziom ryzyka dla całej długości kontraktu.

Dane opublikowane przez Prezesa GUS za luty 2022 wskazują dynamiczny wzrost, który trwa od lutego 2021 r. (patrz wykres poniżej). Wzrost ten w połączeniu z wysokim wzrostem inflacji i aktualnie objętym kursem Rady Polityki Pieniężnej, która stale podnosi stopy procentowe, a także konfliktem w Ukrainie zmusza do uznania inwestycji o tak długim okresie trwania jako obciążonej wysokim ryzykiem zwiększenia jej kosztu już po podpisaniu umowy. Przyjęty wskaźnik inflacji ma za zadanie nie tylko zmienić ekonomikę kontraktu w sytuacji nadzwyczajnej zmiany kosztów, ale również zapewnić realny poziom ceny oferty, uwzględniającej ryzyko wystąpienia niekorzystnych czynników społeczno-gospodarczych.

Zamawiający nie wyklucza zmiany dokumentów zamówienia, w tym związanych z przyjętym wskaźnikiem waloryzacji przed terminem składania ofert, jeżeli okoliczności będą uzasadniały jego obniżenie.



### **Pytanie III:**

Proszę o potwierdzenie, że w wycenie należy przyjąć drzwi do lokali mieszkalnych takie jak opisano w zestawieniu stolarki - klasy RC2 z ościeżnicą stalową kątową, a nie takie jak w opisie – drzwi zewnętrzne do mieszkań wzmocnione, stalowe antywłamaniowe średniej klasy C, ponieważ klasa C już nie obowiązuje i takie drzwi nie są dostępne na rynku.

### **Odpowiedź III:**

W zestawieniu stolarki napisano:

*"drzwi antywłamaniowe klasy RC2, skrzydło pełne stalowe, ocieplone, ościeżnica stalowa, wykończenie okleiną drewnopodobną".*

W opisie techn. do PT-W arch. napisano:

*"drzwi zewnętrzne do mieszkań – wzmocnione, stalowe antywłamaniowe klasy C z wizjerem i progiem, wyciszzone".*





**Starachowickie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego**

*Wspólny Dom* Sp. z o.o.

Starachowice, 13.04.2022r.

Zamawiającemu zależy na drzwiach stalowych wzmocnionych, antywłamaniowych z progiem i wizjerem oraz dwoma zamkami.

Reasumując, ponieważ na rynku nie ma już drzwi klasy C - należy przyjąć następujące parametry:

*„drzwi zewnętrzne do mieszkań - antywłamaniowe klasy RC2, skrzydło pełne stalowe, ocieplone, wykończenie okleiną drewnopodobną, z wizjerem i progiem oraz dwoma zamkami, ościeżnica stalowa”.*

#### **Pytania IV:**

1. Występują rozbieżności pomiędzy projektem architektury i konstrukcji odnośnie ilości komórek lokatorskich na II piętrze. Według projektu konstrukcji pomieszczenie zawiera 7 komórek, natomiast w projekcie architektury to samo pomieszczenie zawiera 6 komórek. Prosimy o jednoznaczne określenie, która wersja jest wiążąca.
2. Według opisu technicznego należy wycenić zlewozmywaki nakładane na szafkę. Prosimy o potwierdzenie takiego rozwiązania i podania więcej szczegółów dotyczących materiału z jakiego ma być wykonana dana szafka.
3. Czy Zamawiający potwierdza, że komórka lokatorska przynależąca do mieszkania nr 7 (parter) ma być na I piętrze?
4. Prosimy o podanie koloru RAL dla płytek klinkierowych na elewacji.
5. Według rysunku K01 ławy fundamentowe należy wykonać z betonu klasy C25/30 W8, na rysunku K02 natomiast wpisana jest klasa betonu C25/30. Prosimy o wyjaśnienie rozbieżności odnośnie klasy betonu z jakiego mają być wykonane ławy fundamentowe.

#### **Odpowiedzi IV:**

Ad.1. Wiążąca jest wersja w projekcie architektury (tj. 6 komórek lokatorskich).

Ad. 2. Zamawiający potwierdza rozwiązanie, jakim są zlewozmywaki nakładane na szafkę. Materiał, z jakiego mają być wykonane szafki, to płyta wiórowa laminowana gr. 18mm.

Ad. 3. Zamawiający potwierdza, że komórka lokatorska przynależna do mieszkania nr 7 (parter) ma być na I piętrze.

Ad. 4 Do wyceny należy wybrać kolor płytki klinkierowej zbliżony do wskazanego na rysunkach kolorystyki elewacji. Ostateczny kolor RAL zostanie uzgodniony na etapie wykonawstwa pomiędzy Projektantem, Wykonawcą i Inwestorem.

Ad. 5. Oznaczenie W8 dotyczy wodoszczelności betonu i zostało zbędnie umieszczone na rysunku K01. Ławy fundamentowe wykonać z betonu klasy C25/30 (jak podano na rysunku K02).

#### **Pytania V:**

1. Po czyjej stronie jest dostawa i montaż węzła cieplnego? Brak jest dokumentacji projektowej węzła, nie ma też pozycji w przedmiarach robót. Czy ten zakres jest wyłączony z zakresu wyceny?



**Starachowickie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego**

*Wspólny Dom* Sp. z o.o.

Starachowice, 13.04.2022r.

2. Czy standard wykończenia lokali mieszkalnych należy przyjąć „POD KLUCZ”? Czy wycenie podlega biały montaż, baterie, kuchenki, glazury, płytki, panele podłogowe, drzwi wewnętrzne, malowanie itp.?
3. Według opisu przekroju warstw Z4 przez ścianę zewnętrzną jako docieplenie zastosowano systemową piankę PIR 12,0 cm. Czy Zamawiający dopuszcza wykonanie elewacji wentylowanej z dociepleniem wełną mineralną 12cm?

#### **Odpowiedzi V:**

Ad. 1. Dostawa i montaż wężła cieplnego będzie po stronie Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Starachowicach. Zakres ten jest z wyłączony z zakresu wyceny.

Ad. 2. Zamawiający potwierdza standard wykończenia lokali „POD KLUCZ”, tj. m.in. biały montaż, baterie, kuchenki, glazury, płytki, panele podłogowe, drzwi wewnętrzne, malowanie itp., zgodnie z dokumentacją projektową.

Ad. 3. Zamawiający nie dopuszcza wykonania elewacji wentylowanej z dociepleniem wełną mineralną. Systemowa pianka PIR została zastosowana ze względu na lepsze właściwości izolacyjne przy mniejszej grubości warstwy ocieplenia.

#### **Pytania VI:**

1. Na rysunku 1/D planu sytuacyjno-wysokościowego ciągów komunikacji i ukształtowania terenu oznaczony jest szlaban przed wjazdem na parking. Czy należy go wycenić w aktualnym postępowaniu przetargowym? Jeżeli tak, prosimy o przesłanie jego specyfikacji technicznej w celu rzetelnej wyceny.
2. Prosimy o potwierdzenie, że oznakowanie pionowe oraz poziome zewnętrzne organizacji ruchu nie wchodzi w zakres do wyceny w aktualnym postępowaniu przetargowym.
3. Na rysunku 1/D planu sytuacyjno-wysokościowego ciągów komunikacji i ukształtowania terenu brakuje oznaczeń koszy zewnętrznych, które należy wycenić według przedmiaru PZT. Prosimy o potwierdzenie, że należy wycenić 3 kosze zewnętrzne. Prosimy również o podanie specyfikacji dla koszy, bądź poziomy referencyjne.
4. Czy w łazienkach należy wycenić izolację podłogi i ścian folią w płynie?

#### **Odpowiedzi VI:**

Ad. 1. Zamawiający informuje, że w aktualnym postępowaniu przetargowym należy wycenić szlaban do pracy intensywnej z wbudowaną elektroniką, lampą sygnalizacyjną, automatycznym zamykaniem i długością ramienia dostosowaną do szerokości wjazdu, silnik 24V o mocy 300-500W wraz z programowaniem pilotów w ilości 50 sztuk.

Ad. 2. Zamawiający potwierdza, że oznakowanie pionowe i poziome zewnętrzne organizacji ruchu nie wchodzi w zakres do wyceny w aktualnym postępowaniu. Wycenie podlega oznakowanie numerem miejsc postojowych oraz miejsc dla niepełnosprawnych.



**Starachowickie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego**

*Wspólny Dom* Sp. z o.o.

Starachowice, 13.04.2022r.

Ad. 3. Zamawiający informuje, że w przedmiarze widnieje 6 sztuk pojemników na odpady o poj. 1100l. Są to kontenery na odpady do umieszczenia w altanie śmietnikowej i należy wycenić je w aktualnym postępowaniu (2 szt. w kolorze czarnym na odpady zmieszane, po 1 szt. w kolorach: żółtym- plastik/metal, zielonym- szkło, niebieskim- papier, brązowym- BIO). Zamawiający preferuje kontenery na kółkach z możliwością blokady, klapy do kontenerów dzielone w celu łatwiejszego otwarcia lub z otworami przystosowanymi do rodzaju odpadów.

Ad. 4. W dokumentacji projektowej brak jest izolacji podłóg i ścian w łazienkach folią w płynie. Wykonanie tejże izolacji nie podlega wycenie.

**UWAGA!** W związku z powyższym na stronie postępowania przetargowego

<https://www.platformazakupowa.pl/transakcja/592730> opublikowano:

- Zmieniony opis techniczny projektu wykonawczego wentylacji;
- Część rysunkową dokumentacji w formacie .dwg.

Przewodniczący Komisji Przetargowej