

Mikoszów, dnia 24.03.2026 r.

WYJAŚNIENIA TREŚCI ZAPYTANIA OFERTOWEGO NR 1/WSM/2026

dotyczy: Zapytania ofertowego nr 1/WSM/2026 na roboty budowlane dla zadania pn. „Budowa budynku pobytu całodobowego (WSM) dla osób z niepełnosprawnościami wraz z infrastrukturą towarzyszącą i wyposażeniem”.

Zamawiający – Stowarzyszenie Świętego Celestyna, w odpowiedzi na zapytania, które wpłynęły od potencjalnego Wykonawcy, działając zgodnie z zasadą konkurencyjności oraz dbałością o przejrzystość postępowania, publikuje poniżej treść pytań wraz z wyjaśnieniami:

Pytanie nr 1: *„Czy zamawiający wyraża zgodę na wniesienie wadium dla zadania w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej?”*

Odpowiedź nr 1: Tak, Zamawiający wyraża zgodę. Zgodnie z Rozdziałem XIV ust. 1 Zapytania Ofertowego, Zamawiający dopuszcza wniesienie wadium w innej formie przez niego zaakceptowanej. Zamawiający akceptuje wniesienie wadium w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, pod warunkiem, że gwarancja ta będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego, a jej termin ważności obejmie cały okres związania ofertą.

Pytanie nr 2: *„Czy zamawiający dopuszcza możliwość ubiegania się o udzielenie zamówienia przez wykonawców występujących wspólnie tj. konsorcjum firm.”*

Odpowiedź nr 2: Tak, Zamawiający dopuszcza możliwość ubiegania się o udzielenie zamówienia przez Wykonawców występujących wspólnie (konsorcja). W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy. Dokument pełnomocnictwa należy dołączyć do oferty. Ponadto, w Załączniku nr 4 do Zapytania Ofertowego (Wykaz robót budowlanych) Zamawiający przewidział odpowiednie instrukcje dla Wykonawców składających ofertę wspólną.

Pytanie nr 3: *„Czy zamawiający wyraża zgodę na udział lub powierzenie części prac podwykonawcom przy realizacji zadania?”*

Odpowiedź nr 3: Tak, Zamawiający wyraża zgodę na powierzenie części prac podwykonawcom. Stosowna informacja o zakresie prac powierzanych podwykonawcom powinna zostać wskazana przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym (Załącznik nr 2 do Zapytania Ofertowego). Jednocześnie Zamawiający przypomina, że szczegółowe zasady i warunki współpracy z podwykonawcami w trakcie realizacji robót zostały ściśle uregulowane w § 7 Wzoru Umowy (Załącznik nr 3 do Zapytania Ofertowego).

Pytanie nr 4: „Czy przedmiot zamówienia obejmuje wyposażenie obiektu? W przypadku odpowiedzi twierdzącej prosimy o udostępnienie wykazu wyposażenia przewidzianego w ramach niniejszego zadania.”

Odpowiedź nr 4: Nie, przedmiot zamówienia na roboty budowlane nie obejmuje wyposażenia ruchomego obiektu. Szczegółowe wyłączenia zostały wskazane w Rozdziale VI Załącznika nr 1 do Zapytania Ofertowego (Opis Przedmiotu Zamówienia). Zgodnie z tym dokumentem, z zakresu wyceny i realizacji wyłącza się m.in. dostawę mebli ruchomych (np. łóżka, szafy wolnostojące, stoły, krzesła) oraz dostawę sprzętu AGD i RTV. W zakres zamówienia wchodzi natomiast wszelkie elementy trwale związane z budynkiem, np. poręcze dla niepełnosprawnych czy lustra wklejane.

Pytanie nr 5: „W jakiej proporcji jest finansowana inwestycja ze środków PFRON?”

Odpowiedź nr 5: Zamawiający informuje, że inwestycja jest współfinansowana ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach programu „Samodzielność - Aktywność - Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe. Zgodnie z zasadami i wytycznymi tego programu, łączna wartość dofinansowania z PFRON na infrastrukturę WSM wynosi maksymalnie 625 000,00 zł brutto na jedno mieszkanie dla jednej osoby wraz z częścią wspólną. Jednocześnie Zamawiający podkreśla, że ramy programu zakładają, iż z powyższej kwoty do 20% przeznaczone jest na wyposażenie mieszkania, które nie jest objęte niniejszym zapytaniem ofertowym (zostanie na nie ogłoszone odrębne postępowanie ofertowe).

Pytanie nr 6: „Zwracamy się z prośbą o udostępnienie opisu do projektu instalacji sanitarnych.”

Odpowiedź nr 6: Opis instalacji sanitarnych znajduje się w dokumentacji technicznej (rysunki, opisy do rysunków, ponadto dodatkowe opisy i wyjaśnienia znajdują się w załączniku nr 9 Opis Odstępstw i Zmian do Dokumentacji Projektowej).

Pytanie nr 7: „Zgodnie z rysunkiem S-02 instalacji sanitarnych, brak ogrzewania podłogowego w pomieszczeniu nr. 24 oraz 22. Czy zamawiający potwierdza nie wykonanie ogrzewanie w tych pomieszczeniach?”

Odpowiedź nr 7: Tak, Zamawiający potwierdza brak ogrzewania (w tym ogrzewania podłogowego) w wyszczególnionych pomieszczeniach nr 22 i 24, co jest zgodne z zatwierdzoną dokumentacją projektową.

Pytanie nr 8: „Czy zamawiający potwierdza brak uchwytów umywalkowych przy umywalkach w pokojach z łazienkami?”

Odpowiedź nr 8: Nie, Zamawiający nie potwierdza całkowitego braku uchwytów. Zgodnie z dokumentem „Zmiany i korekty w obmiarach oraz opisach w Projekcie Technicznym wszystkich branż” (Lp. 3.7.97 Montaż uchwytów), Wykonawca jest zobowiązany wykonać montaż uchwytów w 2 (dwóch) pokojach przeznaczonych dla pensjonariuszy. Dokładna lokalizacja tych dwóch pokoi zostanie wskazana przez Inwestora na etapie realizacji robót budowlanych.

Pytani nr 9: „Proszę o potwierdzenie braku konieczności wykonania pełnego deskowania z płyt OSB konstrukcji dachowej.”

Odpowiedź nr 9: Tak, Zamawiający potwierdza brak konieczności wykonania pełnego deskowania. Zgodnie z dokumentem „Zmiany i korekty w obmiarach oraz opisach w Projekcie Technicznym wszystkich branż” (Lp. 2.6.), wykonanie pełnego deskowania dachu z płyt OSB zostało skreślone z zakresu robót dla całego budynku.

Pytanie nr 10: „Czy stolarka okienna O1 zgodnie z zestawieniem, ma zostać wykonana jako zwykłe okno z słupkiem stałym, czy jako okno balkonowe z słupkiem ruchomym, które umożliwi wyjście przez okno na zewnątrz?”

Odpowiedź nr 10: Zamawiający potwierdza, że stolarka okienna oznaczona jako O1 ma zostać wykonana jako okno balkonowe ze słupkiem ruchomym. Konstrukcja okna po otwarciu obu skrzydeł musi umożliwiać swobodne wyjście na zewnątrz.

Pytanie nr 11: „Czy zamawiający wyraża zgodę na wykonanie konstrukcji dachowej z więźarów kratowych?”

Odpowiedź nr 11: Nie, Zamawiający nie wyraża zgody na wykonanie konstrukcji dachowej w technologii więźarów kratowych. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania konstrukcji dachu ściśle według zatwierdzonej dokumentacji projektowej (Projekt Architektoniczno-Budowlany, Opis Techniczny, pkt 3.4.6), która zakłada wykonanie dachu na więźbie dachowej typu ciesielskiego o ustroju krokwiowo-kleszczowym. Konstrukcja musi zostać wykonana m.in. z drewna konstrukcyjnego klasy C24, z uwzględnieniem wszystkich przewidzianych w projekcie rozwiązań architektonicznych, nośnościowych oraz oddzieleń przeciwpożarowych.

Pytanie nr 12: „W załączniku nr 9 IE pkt 12 Zamawiający wymaga wykonania centralnej tablicy informacyjnej 'HMI'. Czy Zamawiający posiada projekt na HMI?”

Odpowiedź nr 12 oraz Zmiana (Modyfikacja) Zapytania Ofertowego: Zamawiający informuje, że w celu optymalizacji kosztów inwestycji rezygnuje z wymogu wykonania centralnej tablicy informacyjnej „HMI” opisanej w Załączniku nr 9 do Zapytania Ofertowego (Opis Odstępstw i Zmian do Dokumentacji Projektowej). Tym samym Zamawiający wykreśla w całości zapisy zawarte w punkcie 12 pt. "Stworzenie centralnej tablicy informacyjnej 'HMI' (Human-Machine Interface> „mózg na ścianie”)" z treści Załącznika nr 9. Wykonawcy nie powinni ujmować tego elementu w wycenie oferty. Jednocześnie Zamawiający stanowczo podkreśla, że ze względu na specyfikę obiektu i bezpieczeństwo osób z niepełnosprawnością intelektualną, podtrzymuje wymóg scentralizowania fizycznych paneli sterujących i centralek w jednym miejscu (w dyżurce / pokoju opieki). W związku z powyższym Zamawiający modyfikuje zapisy Załącznika nr 9 (pkt 12) w ten sposób, że w miejsce zintegrowanego ekranu HMI, Wykonawca jest zobowiązany przewidzieć na ścianie w dyżurce (pokoju opieki) tradycyjną „tablicę sterującą” – rozumianą jako fizyczne zgrupowanie obok siebie niezależnych centralek, urządzeń i paneli odbiorczych / sterujących dla wszystkich instalacji niskoprądowych występujących w obiekcie, tj. m.in.:

- centralki alarmowej systemu przyzywowego (SOS),
- monitora/rejestratora podglądu z kamer systemu CCTV,
- stacji wewnętrznej systemu wideodomofonowego i kontroli dostępu,
- centralnego zgrupowania łączników sterowania oświetleniem korytarzy i oświetleniem zewnętrznym (wyposażonych w diody sygnalizacyjne w klawiszach).

Rozwiązanie to ma na celu uniemożliwienie dostępu do sterowania i sygnalizacji osobom niepowołanym (pensjonariuszom) i przeniesienie pełnej kontroli nad obiektem do zamkniętego pomieszczenia personelu.

Pytanie nr 13: „Czy Zamawiający posiada projekt na SSP ponieważ tablica ma obsługiwać PPOŻ?”

Odpowiedź nr 13: Zamawiający wyjaśnia, że zatwierdzony Projekt Architektoniczno-Budowlany nie nakłada na ten obiekt obowiązku wykonania pełnego Systemu Sygnalizacji Pożarowej (SSP) połączonego z automatycznym powiadamianiem jednostek Państwowej Straży Pożarnej (PSP). Wskazany w Opisie Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 1 do Zapytania Ofertowego, Rozdział II pkt 13 lit. e) wymóg realizacji „Systemu Sygnalizacji Pożaru (SAP) / czujki dymu” odnosi się wyłącznie do zaprojektowania i wykonania lokalnego, autonomicznego systemu detekcji dymu opartego o czujki pożarowe, mającego na celu wyłącznie wewnętrzne powiadomienie akustyczne/wizualne personelu obiektu o zagrożeniu. Taki lokalny system nie wymaga sporządzenia i uzgadniania z rzeczoznawcą ds. ppoż. odrębnego projektu SSP. Ponadto, w związku z dokonaną powyżej rezygnacją z tablicy HMI, odpada całkowicie konieczność integracji tego systemu przeciwpożarowego z centralnym panelem.

Powyższe zmiany (modyfikacje), wynikające z odpowiedzi nr 12 i nr 13, są wiążące dla wszystkich Wykonawców i należy je uwzględnić przy sporządzaniu oferty.

Pytanie nr 14: „Czy w zakresie jest zewnętrzna kanalizacja deszczowa?”

Odpowiedź nr 14: Tak, zewnętrzna kanalizacja deszczowa znajduje się w zakresie przedmiotu zamówienia. Jej układ został przedstawiony w dokumentacji projektowej na rysunku A-01 (Projekt Zagospodarowania Terenu) oraz uszczegółowiony na rysunku S-10, który Zamawiający udostępnił w ramach niniejszych wyjaśnień.

Pytanie nr 15: „Czy w zakresie są zbiorniki retencyjne na wodę deszczową? – brak projektu”

Odpowiedź nr 15: Tak, dostawa i montaż zbiorników retencyjnych na wodę deszczową znajdują się w zakresie przedmiotu zamówienia. Ich lokalizacja została wskazana na rysunku A-01 PZT. Jednocześnie Zamawiający doprecyzowuje, że szczegóły techniczne opisane są w Opisie do Projektu Architektoniczno-Budowlanego (PAB) w punkcie 10.1. Zgodnie z tym dokumentem, wody opadowe będą odprowadzane do szczelnych, bezodpływowych zbiorników o łącznej pojemności 30 m³, a zgromadzona woda będzie wykorzystywana do pielęgnacji terenów zielonych.

Pytanie nr 16: „Czy w zakresie jest przepompownia ścieków sanitarnych?”

Odpowiedź nr 16: Nie, budowa przepompowni ścieków sanitarnych jest w całości wyłączona z zakresu niniejszego zamówienia na roboty budowlane. Zostanie ona wykonana przez Zamawiającego w terminie późniejszym, w ramach odrębnego zadania.

Pytanie nr 17: „Czy w zakresie Wykonawcy jest przyłączy energetyczne, gazowe, kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowe? – brak projektu”

Odpowiedź nr 17: Nie, wykonanie zewnętrznych przyłączy do sieci zarządzanych przez gestorów mediów jest wyłączone z zakresu prac Wykonawcy. Przyłącza energetyczne, gazowe, wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej pozostają poza zakresem niniejszego zamówienia.

Pytanie nr 18: „Brak opisu projektu PT i PW – branża sanitarna – proszę o uzupełnienie”

Odpowiedź nr 18: Zamawiający potwierdza brak przedmiotowych plików w początkowej dokumentacji. Brakujące opisy branży sanitarnej zostały uzupełnione i są dostępne do pobrania na stronie internetowej Zamawiającego.

Pytanie nr 19: „Zgodnie z opinią geotechniczną wykonaną przez Pracownię Geologiczną Jaspis obiekt budowlany zaliczono do II kategorii geotechnicznej – proszę o udostępnienie projektu geotechnicznego. Zgodnie z rozporządzeniem, w przypadku obiektów budowlanych drugiej i trzeciej kategorii geotechnicznej opracowuje się projekt geotechniczny. – brak, proszę o uzupełnienie”

Odpowiedź nr 19: Zamawiający informuje, że uprawniony projektant konstrukcji budynku na etapie sporządzania Projektu Architektoniczno-Budowlanego ostatecznie zakwalifikował przedmiotowy obiekt do I (pierwszej) kategorii geotechnicznej. W związku z tym obowiązujące przepisy nie wymagają sporządzania odrębnego projektu geotechnicznego.

Pytanie nr 20: „Czy Zamawiający dopuszcza możliwość spełnienia warunku doświadczenia poprzez poleganie na zdolnościach technicznych i zawodowych podmiotu trzeciego (tzw. „poleganie na zasobach”), w sytuacji gdy podmiot ten będzie uczestniczył w realizacji zamówienia jako podwykonawca?

W szczególności prosimy o potwierdzenie, czy dopuszczalne jest wykazanie doświadczenia podmiotu trzeciego, przy jednoczesnym:

- wskazaniu tego podmiotu w Formularzu Ofertowym jako podwykonawcy,
- przedłożeniu zobowiązania tego podmiotu do udziału w realizacji zamówienia.

Jednocześnie wskazujemy, że dokumentacja postępowania dopuszcza:

- udział wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie (konsorcja),
 - powierzenie części zamówienia podwykonawcom,
- natomiast nie zawiera wprost regulacji dotyczącej polegania na zasobach.*

Odpowiedź nr 20: Nie, Zamawiający nie dopuszcza możliwości polegania na zdolnościach technicznych i zawodowych podmiotów trzecich w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu.

Zgodnie z Rozdziałem I Zapytania Ofertowego, niniejsze postępowanie prowadzone jest w oparciu o Zasadę Konkurencyjności, a przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych (PZP) nie mają w nim zastosowania. Instytucja „polegania na zasobach podmiotów trzecich” nie została wprost przewidziana w dokumentacji projektowej ani w warunkach Zapytania Ofertowego, w związku z czym Wykonawca jest zobowiązany do samodzielnego wykazania spełniania warunku udziału określonego w Załączniku „Wymagania w zakresie wykonawców”.

Zamawiający zwraca uwagę, że Wykonawcą może być konsorcjum podmiotów łącznie spełniających warunki udziału w postępowaniu. Konieczne tutaj rozróżnienie statusu podwykonawcy od statusu konsorcjanta (wykonawcy wspólnie i solidarnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia):

- **Podwykonawca:** Wskazanie podmiotu trzeciego w Formularzu Ofertowym jako podwykonawcy i przedłożenie jego zobowiązania uprawnia jedynie do powierzenia mu części prac do faktycznej realizacji na etapie budowy (zgodnie z § 7 Wzoru Umowy). Podwykonawca nie staje się stroną umowy z Zamawiającym i nie może swoim historycznym doświadczeniem umożliwić Głównemu Wykonawcy udziału w przetargu.
- **Konsorcjum:** Jeżeli podmiot, o którym Państwo wspominają, dysponuje wymaganym przez Zamawiającego doświadczeniem, jedyną możliwością jego uwzględnienia w ocenie spełniania warunków udziału jest zawiązanie z tym podmiotem konsorcjum (złożenie oferty wspólnej) i ustanowienie pełnomocnika. Jako Zamawiający w pełni to dopuszczamy, co potwierdziliśmy w odpowiedziach na pytania. W konsorcjum podmiot trzeci staje się pełnoprawnym, solidarnie odpowiedzialnym partnerem. Wykonawcy ustanawiają wspólnego pełnomocnika, a w Załączniku nr 4 „Wykaz robót budowlanych” łączą swój potencjał, wypełniając kolumnę „Nazwa Wykonawcy”, aby pokazać, który z partnerów wnosi do konsorcjum wymagane przez nas doświadczenie.

Pytanie nr 21: *„Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami Zamawiającego, wykonanie zewnętrznych przyłączy do sieci (energetycznej, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej) pozostaje poza zakresem niniejszego zamówienia. W związku z powyższym powstaje wątpliwość, czy w terminie realizacji zadania możliwe będzie uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, co zgodnie z dokumentacją stanowi warunek odbioru końcowego. W związku z powyższym prosimy również o doprecyzowanie: czy Zamawiający zapewni wykonanie i dostępność niezbędnych przyłączy w terminie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, czy też obowiązek ten w jakimkolwiek zakresie będzie spoczywał na Wykonawcy.”*

Odpowiedź nr 21: W odpowiedzi na zadane pytanie Zamawiający potwierdza, że obowiązek wykonania i sfinansowania zewnętrznych przyłączy do sieci zarządzanych przez dostawców mediów (energetycznych, gazowych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej) spoczywa wyłącznie na Zamawiającym (Inwestorze) i będzie realizowany na podstawie odrębnych umów przyłączeniowych z dostawcami mediów lub odrębnymi wykonawcami. Zamawiający dołoży wszelkich starań, aby wykonanie zewnętrznych przyłączy nastąpiło w terminach umożliwiających Głównemu Wykonawcy przeprowadzenie niezbędnych prób, rozruchów instalacji wewnętrznych oraz terminowe wystąpienie o decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Jednocześnie Zamawiający uspokaja i przypomina, że Wzór Umowy przewiduje odpowiednie zabezpieczenia na wypadek opóźnień osób trzecich. Zgodnie z § 3 ust. 7 w zw. z § 3 ust. 8 pkt 1 Wzoru Umowy, w przypadku niemożności kontynuowania prac (w tym

procedury odbiorowej) z uwagi na niezakończenie prac przez innych wykonawców (w tym Wykonawców przyłączy zewnętrznych), termin wykonania Przedmiotu Umowy ulegnie odpowiedniemu przedłużeniu o czas występowania tej przeszkody. Ponadto z ogólnych zasad kodeksu cywilnego wynika, że Wykonawca nie może ponosić odpowiedzialności za zaniechania Zamawiającego w kwestii doprowadzenia mediów, na które nie mógł mieć żadnego wpływu.

Pytanie nr 22: *"W związku z ogłoszonym zapytaniem na zadanie pn.: „Budowa budynku pobytu całodobowego (WSM) dla osób z niepełnosprawnościami wraz z infrastrukturą towarzyszącą i wyposażeniem", proszę o potwierdzenie, że Zamawiaczy dopuszcza złożenie wadium w formie poręczeń udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz. U. z 2024 r. poz. 419)."*

Odpowiedź nr 22: Tak, Zamawiający wyraża zgodę. Zgodnie z Rozdziałem XIV ust. 1 Zapytania Ofertowego, Zamawiający dopuszcza wniesienie wadium w innej formie przez niego zaakceptowanej. W związku z powyższym Zamawiający akceptuje wniesienie wadium w formie poręczeń udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, jednakże pod bezwzględnym warunkiem, że dokument poręczenia będzie posiadał te same cechy co wymagane gwarancje. Oznacza to, że poręczenie to musi być bezwarunkowe, nieodwołalne i płatne na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego, a jego termin ważności musi obejmować cały wymagany okres związania ofertą.

Aktualizacja z dnia 24.03.2026 r. – dodano wyjaśnienia, zmianę (Modyfikację) do Zapytania Ofertowego, Wzoru Umowy (Zał. 3) oraz uzupełnienia do Dokumentacji Technicznej.