



Lubichowo, 27.03.2023 r.

Zn. spr.: ZG.270.14.2023

**Wszyscy uczestnicy  
postępowania**

*Dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie podstawowym pn.: „Przebudowa budynku Kwatery Myśliwskiej Czarne”*

Działając w oparciu o art. 284 ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1710), Zamawiający udziela odpowiedzi na pytania jakie Wykonawcy przesłali do wyżej wymienionego postępowania:

**Pytanie 1:** *Czy przedmiary stanowiące załącznik do dokumentacji projektowej każdy z Wykonawców może swobodnie zmieniać, zarówno poprzez dodawanie i usuwanie pozycji, zmianę podstaw KNR danej pozycji, zmianę nakładów RMS danych pozycji, czy też przez zmianę obmiarów?*

Odpowiedź na pytanie 1:

W związku z rozliczeniem ryczałtowym wykonawca ma prawo zmieniać przedmiar poprzez dodawanie i usuwanie pozycji, zmianę podstaw KNR danej pozycji, zmianę nakładów RMS danych pozycji, czy też przez zmianę obmiarów.

**Pytanie 2:** *W jaki sposób będą rozliczane pozycje, których obmiar powykonawczy będzie mniejszy, niż w kosztorysie ofertowym – czy zgodnie z zasadą rozliczenia ryczałtowego – zapłata pełnej wartości pozycji wskazanej w kosztorysie ofertowym, czy zgodnie z zasadą rozliczenia kosztorysowego – zapłata kwoty równej iloczynowi ceny jednostkowej z kosztorysu ofertowego oraz obmiaru powykonawczego?*



Odpowiedź na pytanie 2:

Zgodnie z zasadą rozliczenia ryczałtowego – zamawiający zapłaci pełną wartość określoną w formularzu ofertowym.

**Pytanie 3:** *W jaki sposób będą rozliczane pozycje, których obmiar powykonawczy będzie większy, niż w kosztorysie ofertowym – czy zgodnie z zasadą rozliczenia ryczałtowego – zapłata pełnej wartości pozycji wskazanej w kosztorysie ofertowym, czy zgodnie z zasadą rozliczenia kosztorysowego – zapłata kwoty równej iloczynowi ceny jednostkowej z kosztorysu ofertowego oraz obmiaru powykonawczego?*

Odpowiedź na pytanie 3:

Zamawiający wskazuje, że istotą wynagrodzenia ryczałtowego jest określenie tego wynagrodzenia z góry, bez przeprowadzania szczegółowej analizy kosztów wytwarzania dzieła. Wynagrodzenie to jest niezależne od rzeczywistego rozmiaru lub kosztu prac. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1998 r., sygn. akt: II CRN 913/97, ryczałt polega na umówieniu z góry wysokości wynagrodzenia w kwocie absolutnej, przy wyraźnej lub dorozumianej zgodzie stron na to, że wykonawca nie będzie domagać się wynagrodzenia wyższego. Wynagrodzenie ryczałtowe oznacza wynagrodzenie za całość dzieła w jednej sumie pieniężnej lub wartości globalnej. Rozliczenia stron w przypadku zastosowania ryczałtowego charakteru wynagrodzenia w żaden sposób nie opierają się na cenach jednostkowych oraz faktycznie wykonanych świadczeniach. Zatem jeżeli cena, jaka została zastosowana w postępowaniu jest ceną ryczałtową - to wykonawca, a nie zamawiający ponosi ryzyko, co do poprawności kalkulacji ceny adekwatnej do rozmiaru przedmiotu zamówienia.

Tym samym w przypadku, kiedy zakres prac będzie większy niż w przedmiarach prac, zamawiający zapłaci wartość zgodnie z załączonymi kosztorysami do oferty.

**Pytanie 4:** *W jaki sposób będą rozliczane roboty, których Zamawiający nie ujął w przedmiarze, a zostały przewidziane w dokumentacji (projekt, SWZ)?*

Odpowiedź na pytanie 4:

Zgodnie z zasadą rozliczenia ryczałtowego wykonawca musi ująć wszystkie konieczne do wykonania roboty w cenie oferty.

**Pytanie 5:** *W przypadku stwierdzenia braku jakiejś pozycji w przedmiarze po terminie zadawania pytań dot. postępowania, a koniecznej do wykonania celem prawidłowej realizacji przedmiotu inwestycji, w jaki sposób Wykonawca powinien ująć jej wykonanie – czy jako element innej obecnej pozycji, czy jako pozycję dodaną samodzielnie?*



### Odpowiedź na pytanie 5:

Zamawiający zapłaci wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z ofertą. Wykonawca ma prawo dodać pozycję do przedmiaru. Rozliczenie nastąpi do prac określonych w dokumentacji projektowej.

**Pytanie 6:** *Prosimy o uzupełnienie dokumentacji o kompletny projekt branży sanitarnej, załączony na stronie postępowania plik jest niekompletny.*

### Odpowiedź na pytanie 6:

Zamawiający uzupełnił brakujące dokumenty do branży sanitarnej i wentylacyjnej o część opisową oraz graficzną.

Zamawiający zwraca uwagę, że w opracowanym projekcie budowlanym (grudzień 2019 r.) zaplanowano zakup oraz montaż kotła centralnego ogrzewania, który z uwagi na awarię istniejącego kotła na drewno zastąpiono kotłem 5 klasy na pellet o mocy 80 kW. Powyższy kocioł nie podlega wymianie.

**Pytanie 7:** *W projekcie aranżacji na rysunku A1.1 uwidoczniła jest ściana mobilna dzieląca pomieszczenia 0/12 i 0/13. Czy ściana ta wchodzi w zakres postępowania?*

### Odpowiedź na pytanie 7:

Ściana mobilna wchodzi w zakres prac, jakie wykonawca powinien ująć w cenie oferty. Wszystkie elementy składowe wyszczególnione w wizualizacji stanowiącej załącznik nr 2 do Specyfikacji Warunków Zamówienia (zgodnie z informacją umieszczoną na stronie internetowej jako folder - 2 Dokumentacja projektowa 7- projekt techniczny i 2 Dokumentacja projektowa 8 - wizualizacja), należy uwzględnić w formularzu ofertowym oraz w ogólnej cenie ryczałtowej oferty.

Ryczałtowa cena oferty musi uwzględniać wykonanie wszystkich koniecznych robót wynikających z projektu budowlanego i projektu technicznego oraz wizualizacją opracowaną w grudniu 2022 roku



**Pytanie 8:** *Mając na uwadze, iż zgodnie z zapisami w Umowie par. 3 ust. 2 „Zamawiający zastrzega sobie możliwość wskazania elementów wyposażenia jakie Wykonawca zobowiązany będzie odzyskać w stanie pozwalającym na dalsze użytkowanie drzwi wraz z ościeżnicami, bramy garażowe z napędem elektrycznym, grzejniki w ilości 80%.” – proszę o wyjaśnienie w jaki sposób należy przeprowadzić kalkulację nadmienionych pozycji w kosztorysie ofertowym, aby nie zaburzyć zasad uczciwej konkurencji. Ilość elementów wyposażenia, takich jak drzwi i okna przyjęta do oferty przez poszczególnych Wykonawców może znacząco odbiegać od siebie i co za tym idzie wpłynąć na oferowaną wartość zamówienia stanowiącą kryterium wyboru ofert. Poprzez tak ogólny zapis (80%) nie sposób określić, które elementy podlegają wymianie, a które pozostawieniu, co wpływa na to, iż oferty poszczególnych Wykonawców mogą co do zakresu znacząco się między sobą różnić. W celu zachowania zasady uczciwej konkurencji, proszę o sprecyzowanie, w jaki sposób wszyscy Wykonawcy powinni przyjąć ilości elementów wyposażenia do wymiany, bądź wskazanie już na etapie przetargu zestawienia elementów, które nie podlegają wymianie.*

Odpowiedź na pytanie 8:

Przy wycenie prac związanych z odzyskaniem elementów wyposażenia w stanie pozwalającym na dalsze użytkowanie drzwi wraz z ościeżnicami, bramy garażowe z napędem elektrycznym, grzejniki w ilości 80%, zgodnie z zapisami umowy przedstawionymi w paragrafie 3 ust. 2 należy przyjąć następujące ilości:

- bramy garażowe z napędem elektrycznym – 2 szt. (100%),
- drzwi zewnętrzne – 2 szt. (100%),
- drzwi wewnętrzne (pokojowe) – 32 szt. (80%),
- drzwi wewnętrzne (łazienkowe) – 11 szt. (80%),
- kaloryfery pokojowe – 22 szt. (80%),
- kaloryfery łazienkowe (suszarka) – 11 szt. (80%).

Zamawiający w trakcie realizacji robót wskaże konkretne pozycje, które powinny być tak zdemontowane, aby pozwalały dalsze ich użytkowanie (pozostałe 20% nie wskazane przez Zamawiającego będą musiały być również zdemontowane). Zakres prac jest jednak całościowy, gdyż zarówno: kaloryfery, bramy garażowe, drzwi p.poż., drzwi wewnętrzne w 100% podlegają wymianie w celu zachowania jednakowej kolorystyki, wyglądu (zgodnie z wizualizacją przedstawioną na stronie internetowej jako folder - 2 Dokumentacja projektowa 7 – projekt techniczny oraz folder - 2 Dokumentacja projektowa 8, – wizualizacja, data opracowań - grudzień 2022 r.), stanowiące załącznik nr 2 do SWZ).

**Pytanie 9:** *Podczas wizji lokalnej poinformowano, iż część wyposażenia zostanie przeniesiona do innego obiektu przez obecnych użytkowników lub Zamawiającego. Mając na uwadze, iż w przedmiarze ujęto pozycję „Demontaż oraz usunięcie stolarki meblowej oraz wyposażenia budynku” w ilości 1 kpl oraz ponownie możliwość różnej interpretacji zapisów i wypowiedzi Zamawiającego, proszę o uzupełnienie dokumentacji o zestawienie ilościowe wyposażenia do demontażu i usunięcia wraz ze wskazaniem dla poszczególnych pozycji sposobu ich zagospodarowania (wywóz i utylizacja, transport w miejsce wskazane przez Zamawiającego)*

Odpowiedź na pytanie 9:

Do kalkulacji cenowej oferty należy uwzględnić koszt demontażu wraz z wywozem i utylizacją 7 sztuk szaf w zabudowie znajdujących się w czterech pokojach na parterze budynku oraz w trzech pokojach na piętrze budynku.

**Pytanie 10:** *Proszę o uzupełnienie dokumentacji projektowej o opis techniczny do projektu instalacji sanitarnych. 4. Zgodnie z opisem technicznym architektury „Przebudowa nie obejmuje zmian w zagospodarowaniu terenu”. Jednak podczas wizji lokalnej poinformowano o konieczności wykonania podłączenia do obiektu nowej studni ujęcia wody. Proszę o wyjaśnienie, czy w zakres zamówienia wchodzi jakiegokolwiek prace związane z zagospodarowaniem terenu oraz przyłączami i sieciami sanitarnymi i elektrycznymi?*

Odpowiedź na pytanie 10:

Zamawiający uzupełnił brakujące dokumenty do branży sanitarnej i wentylacyjnej o część opisową oraz graficzną, gdzie została udzielona odpowiedź w pytaniu nr 6.

Podłączenie budynku do nowej studni głębinowej nie jest objęte niniejszym postępowaniem przetargowym (będzie przedmiotem odrębnego postępowania – zgodnie z zapisami umieszczonymi na rysunku IS Nr 01 branży sanitarnej).

**Pytanie 11:** *Czy w zakres postępowania wchodzi elementy wykończenia wnętrz uwidocznione w projekcie aranżacji takie jak: tapety obiektowe, fototapety, okładziny z cegły rozbiórkowej? Brak tych elementów w przedmiarach.*

Odpowiedź na pytanie 11:

W zakres wykonania przedmiotu zamówienia wchodzi wszystkie elementy wykończeniowe wnętrz, zawarte w projekcie aranżacji (zgodnie z folderami umieszczonymi na stronie internetowej jako 2 Dokumentacja projektowa 7– projekt techniczny oraz 2 Dokumentacja projektowa 8 - wizualizacje ,data opracowań - grudzień 2022 r.)

**Pytanie 12:** *Proszę o wskazanie wymaganego udźwigu i prędkości podnoszenia dla projektowanej windy.*

Odpowiedź na pytanie 12:

Temat windy został opisany w Rozdziale 6.7.12 Projektu architektonicznego – wykonawczy. Prace obejmują dostawę i montaż windy osobowej, udźwig w przedziale 300 – 600 kg, wysokość podnoszenia 770 cm, ilość przystanków - 2 według dokumentacji projektowej wraz z przystosowaniem szybu windowego i wykonaniem czynności odbiorowych.

Zamawiający nie narzuca prędkości podnoszenia windy, która będzie uzależniona od typu i modelu danego producenta (musi spełniać wszelkie normy i przepisy w tym zakresie).

**Pytanie 13:** *Czy w zakres postępowania wchodzi wykonanie zabudów gk pod karnisze oraz dostawa karniszy aluminiowych jak pokazano na detalu w rys a2.1 aranżacji wnętrz? (brak takich pozycji w przedmiarach).*

Odpowiedź na pytanie 13:

Wykonanie zabudów gk pod karnisze oraz dostawa karniszy przedstawionej na rys. a2.1 aranżacji wnętrz wchodzi w zakres prac, jakie wykonawca powinien ująć w cenie oferty jaki i inne elementy wynikające z folderu - 2 Dokumentacja projektowa 7- projekt techniczny i 2 Dokumentacja projektowa 8 - wizualizacja), które należy uwzględnić w formularzu ofertowym oraz w ogólnej cenie ryczałtowej oferty.

**Pytanie 14:** *Czy kominek z rysunku 5.11 projektu aranżacji wchodzi w zakres postępowania? (brak w przedmiarze)*

Odpowiedź na pytanie 14:

Kominek przedstawiony na rysunku 5.11 projektu aranżacji wchodzi w zakres przedmiotowego postępowania.

Sposób postępowania tak jak w pytaniu 13.

**Pytanie 15:** *Czy suszarki do włosów hotelowe wchodzi w zakres postępowania?*

Odpowiedź na pytanie 15:

Suszarki do włosów przedstawione w projekcie technicznym umieszczony na stronie internetowej jako folder 2 Dokumentacja projektowa 7 – projekt techniczny) wchodzi w zakres przedmiotowego postępowania.

Sposób postępowania tak jak w pytaniu 13.

**Pytanie 16:** *Proszę o udostępnienie jednoznacznego zestawienia stolarki drzwiowej wewnętrznej, gdyż zestawienia z projektu architektonicznego oraz aranżacji wnętrz są niespójne.*

Odpowiedź na pytanie 16:

Do wyliczenia kosztowego dot. stolarki drzwiowej należy kierować ilością drzwi zawartą w dokumentacji projektowej umieszczonej na stronie internetowej jako folder – 2 Dokumentacja projektowa 7 – projekt techniczny, data opracowania – grudzień 2022 r.

**Pytanie 17:** *Proszę o wyjaśnienie, w których pomieszczeniach należy wykonać sufity listwowe drewniane (lamelle drewniane) oraz w jakiej technologii montażu: - zgodnie z rzutami sufitów architektury oraz wizualizacjami z folderów „2 Dokumentacja projektowa 1- architektura JPG1” i „2 Dokumentacja projektowa 1- architektura JPG2” – panele drewniane zbudowane z lameli drewnianych i płyt drewnianych podwieszanych do sufitów w pomieszczeniach komunikacji, recepcji, Sali konferencyjnej oraz korytarzy w pokojach; - czy też zgodnie z wizualizacjami z folderu „2 Dokumentacja projektowa 8- wizualizacje” – lamelle drewniane montowane bezpośrednio do sufitu i/lub ścian wyłącznie w holu recepcyjnym?*

Odpowiedź na pytanie 17:

Omyłkowo Zamawiający umieścił na stronie internetowej foldery jako 2 Dokumentacja projektowa 1 – architektura JPG 1 oraz JPG – 2 (nieaktualne – data opracowania grudzień 2019).

Panele drewniane zbudowane z lameli drewnianych i płyt drewnianych podwieszanych do sufitów należy wykonać w pomieszczeniach i zgodnie z wizualizacją zawartą w folderze – 2 Dokumentacja projektowa 8 - wizualizacje (data opracowania grudzień 2022 r.)

**Pytanie 18:** *Proszę o wyjaśnienie, w których pomieszczeniach należy wykonać lamele drewniane pionowe: - zgodnie z rzutami architektury oraz wizualizacjami z folderów „2 Dokumentacja projektowa 1- architektura JPG1” i „2 Dokumentacja projektowa 1- architektura JPG2” – wyłącznie jako ścianka ażurowa w pomieszczeniu +1.12; - czy też zgodnie z wizualizacjami z folderu „2 Dokumentacja projektowa 8- wizualizacje” – jako ścianka ażurowa w pomieszczeniu +1.12 oraz mocowane bezpośrednio do ścian w holu recepcyjnym?*

Odpowiedź na pytanie 18:

Omyłkowo Zamawiający umieścił na stronie internetowej foldery jako 2 Dokumentacja projektowa 1 – architektura JPG 1 oraz JPG – 2 (nieaktualne – data opracowania grudzień 2019).

Lamele drewniane pionowe należy wykonać zgodnie z wizualizacją zawartą w folderze – 2 Dokumentacja projektowa 8 - wizualizacje (data opracowania grudzień 2022 r.)

**Pytanie 19:** *Proszę o wyjaśnienie z jakiego drewna oraz w jakim kolorze mają zostać wykonane lamele drewniane.*

Odpowiedź na pytanie 19:

Lamele drewniane z litego drewna należy planować w kolorystyce planowanej do montażu stolarki drzwiowej (dąb naturalny).

**Pytanie 20:** *W przedmiarze ujęto pozycję „Podkonstrukcja stalowa pod panele fotowoltaiczne na dachu” – proszę o wyjaśnienie czy wykonanie podkonstrukcji dachowej wchodzi w zakres zamówienia i czy należy ją wycenić?*

Odpowiedź na pytanie 20:

Wykonanie podkonstrukcji dachowej związanej z panelami fotowoltaicznymi wchodzi w zakres przedmiotowego, którą należy wycenić i ująć w cenie oferty.





**Pytanie 21:** *Proszę również o jednoznaczne określenie w nim materiału z jakiego mają być wykonane drzwi wewnętrzne oraz ich szczegółowego wyposażenia, ma to znaczący wpływ na ich wartość (wg aranżacji drewno lite dębowe lub drzwi fornirowane).*

Odpowiedź na pytanie 21:

Zamawiający planuje wykonanie drzwi wewnętrznych fornirowanych w kolorystyce dębu naturalnego zgodnie z aranżacją (data opracowania grudzień 2022 r.),

**Pytanie 22:** *Czy kontrola dostępu do pokoi ma być zrealizowana poprzez czytnik kart naścienny + elektro zaczep w drzwiach, czy też w formie czytnika kart zintegrowanego w okuci drzwiowym?*

Odpowiedź na pytanie 22:

Kontrola dostępu do pokoi ma być zrealizowana w formie czytnika kart zintegrowanego w okuciu drzwiowym.

**Pytanie 23:** *Proszę o podanie parametrów technicznych dźwigu osobowego (udźwig, wystrój kabiny.)*

Odpowiedź na pytanie 23:

Parametry techniczne zostały określone w udzielnej odpowiedzi na pytanie 12.  
Kolorystyka windy winna być zbliżona do kolorystyki stolarki drzwiowej.

Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że kosztorys jest niezbędny do ustalenia wartości zaawansowania prac w celu wystawienia faktur częściowych w trakcie realizacji prac. W przypadku braku takiego kosztorysu oferta zostanie przyjęta, jednak wartość zaawansowania będzie ustalona jednostronnie przez Zamawiającego a Wykonawca nie będzie uprawniony do kwestionowania tak ustalonej wartości.

Z poważaniem,  
Mariusz Krysiak  
Nadleśniczy

