Dane zamawiającego: Tuchomie, dnia 22.07.2026r.

Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Kaszuby" sp. z o. o.

ul. Samorządowa 1, 84-217 Szemud

- do wszystkich Wykonawców-

WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ

dot.: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Numer sprawy: 271.1.2026

Nazwa zadania: **Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (20 lokali) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Tuchomiu.**

W odpowiedzi na skierowane do zamawiającego zapytania dotyczące treści specyfikacji warunków zamówienia zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. 2026 poz. 793 ze zm.) informujemy:

1) Zestaw pytań z dnia 13.07.2026r.

Pytanie: Czy Zamawiający zaakceptuje doświadczenie Wykonawcy, jeśli wykaże wykonanie przebudowy/remontu/rozbudowy budynku wielorodzinnego wykończonego pod klucz o wskazanym metrażu?

Odpowiedź: *Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę warunków udziału w postępowaniu. Wykazanie się doświadczeniem polegającym na wykonaniu przebudowy, remontu lub rozbudowy budynku wielorodzinnego wykończonego pod klucz o podobnych wielkościach nie będzie rozpatrywane jako spełnienie warunku udziału w postępowaniu. Zamawiający wymaga wykazania się doświadczeniem o parametrach i w zakresie ściśle określonym w dokumentacji postępowania (SWZ). Wszystkie dotychczasowe wymagania dotyczące doświadczenia pozostają bez zmian.*

2) Zestaw pytań z dnia 14.07.2026r.

Pytanie: Czy możliwa jest zmiana SWZ w dotycząca technologii wykonania na żelbetową prefabrykowaną z zachowaniem pełnej funkcjonalności obiektu?

Odpowiedź: *Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę technologii wykonania obiektu na żelbetową prefabrykowaną. Budynek należy zrealizować zgodnie z technologią oraz parametrami konstrukcyjnymi określonymi w SWZ oraz Dokumentacji Projektowej. Opisane w dokumentacji zamówienia wymagania techniczne i konstrukcyjne są wiążące dla Wykonawców i pozostają bez zmian.*

3) Zestaw pytań z dnia 20.07.2026r.

Pytanie: Działając w imieniu (..), w szczególności na podstawie art. 100 ust.4 i ust.5 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych zwracam się z prośbą i wnoszę o potwierdzenie, że ekologiczna technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji budynku będzie traktowania za równoważną z innymi technologiami i że w takim wypadku oferta Wykonawcy nie będzie podlegała odrzuceniu.

Wniosek dotyczy nowoczesnej technologii opartej o konstrukcję z masywnego drewna wzdłużnie klejonego, izolowane materiałami ekologicznymi wraz z wykorzystaniem uodpornionych płyt włóknowo gipsowych.

Wszelkie niezbędne dokumenty mówiące o odporności ogniowej ścian i stropów przebadane są w Instytucie Techniki Budowlanej w Warszawie lub innej jednostki akredytowanej przez Polskie Centrum Akredytacji. Wykonawca dysponuje zatem dokumentami potwierdzającymi, że oferowane rozwiązanie jest równoważne pod względem odporności ogniowej w zakresie Rei30 oraz Rei60. Proponowana technologia gwarantuje także zachowanie innych parametrów równoważności gwarantujących możliwość wykonania przedmiotowego budynku w opisywanej technologii takich jak odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej.

Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej jako rozwiązania równoważnego w żaden sposób nie wpłynie na przebieg postępowania oraz treść dokumentów w ramach przedmiotu postępowania.

Ważny podkreślenia jest fakt, że opisywane w niniejszym piśmie rozwiązanie równoważne dotyczyć będzie jedynie:

- ścian zewnętrznych i wewnętrznych, gdzie zamiennie wykonane zostaną elementy oparte o konstrukcję drewniana wzdłużnie klejoną wraz z obudową płytą gipsowo włóknową typu DF dla zachowania odporności ogniowej Rei60
- konstrukcję stropów płaskiego, gdzie zamiennie wykonane zostaną elementy oparte o konstrukcję drewnianą wzdłużnie klejoną wraz z obudową płytą gipsowo włóknową typu DF dla zachowania odporności ogniowej Rei60/Rei30

Poza atutem jakim jest czas realizacji inwestycji, technologia drewniana prefabrykowana nie zaniża parametrów nośnych, wytrzymałościowych, konstrukcyjnych, cieplnych, użytkowych oraz wizualnych. Co więcej szereg z nich zostanie spełnionych w większym stopniu, bardziej korzystnym, a dodatkowo budynki wykonane w tej technologii charakteryzują się o 60% mniejszymi kosztami utrzymania (są to obiekty niskoenergetyczne) – szczególnie przy uwzględnieniu kosztów w całym cyklu życia budynku, a nie tylko przez pryzmat ceny nabycia.

Niewątpliwie ze względu na wykorzystanie ekologicznych materiałów i na dyfuzyjnie otwarty charakter obiektu (oddycha) mikroklimat wewnątrz obiektu jest znacznie przyjaźniejszy od tego jaki występuje w obiektach żelbetowych/ murowanych. Potwierdzają to obecni użytkownicy obiektów wykonanych w naszej technologii. Proponowana technologia w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia, a nawet daje Zamawiającemu dodatkowe korzyści.

Proponowana przez nas technologia charakteryzuje się n/w cechami:

- konstrukcja drewniana tak zwana „masywna konstrukcja niemiecką” wykonana z drewna klejonego KVH o najmniejszym przekroju elementów konstrukcyjnych 200x60mm.
- materiały izolacyjne użyte w naszej technologii to materiały ekologiczne, wykonane z włókien drzewnych
- płyty poszywające ściany zewnętrzne jak i wewnętrzne – wnioskowana technologia zakłada wzmacniane płyty gipsowo włóknowe.

Dopuszczenie technologii drewnianej prefabrykowanej do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku jest atrakcyjną alternatywą do konstrukcji opisanej projektem koncepcyjnym oraz spowoduje jednocześnie rozszerzenie kręgu potencjalnych wykonawców. Zwiększy to konkurencyjność prowadzonego postępowania, co spowoduje lepszą realizacją celów stawianych przed podmiotami publicznymi w ustawie prawo zamówień publicznych.

Reasumując, prosimy o potwierdzenie, że:

- technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku będzie uznana za równoważną w przypadku udowodnienia przez wykonawcę, że proponowane rozwiązanie w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia,
- oferta Wykonawcy obejmująca w/w technologię nie będzie podlegała odrzuceniu (pod warunkiem wykazania równoważności),
- parametry równoważności dla w/w rozwiązania to: odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej.

Dodatkowo informuję, że do niniejszego wniosku załączam kod QR prowadzący do katalogu inwestycji zrealizowanych przez (..) Materiał ten obrazuje nasze szerokie doświadczenie w realizacji obiektów użyteczności publicznej w technologii prefabrykowanej drewnianej. W szczególności prezentuje realizacje o znacznej skali, w tym obiekty o powierzchni użytkowej przekraczającej kilka tysięcy metrów kwadratowych, a także pionierskie inwestycje, takie jak pierwszy w Polsce szpital wykonany w tej technologii.

Załączony katalog stanowi potwierdzenie posiadanych kompetencji, wiedzy technicznej oraz zdolności do realizacji złożonych inwestycji przy zachowaniu najwyższych standardów jakości i bezpieczeństwa.

Odpowiedź: *Zamawiający informuje, że podtrzymuje wymóg realizacji inwestycji ściśle według technologii określonej w Dokumentacji Projektowej oraz Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ). Zamawiający nie wyraża zgody na wzniesienie obiektu w ekologicznej technologii drewnianej prefabrykowanej (opartej o konstrukcję z drewna wzdłużnie klejonego z wykorzystaniem płyt włóknowo - gipsowych). Budynek należy wybudować zgodnie z pierwotnym projektem.*

Odnosząc się do konkretnych pytań sformułowanych w podsumowaniu Państwa wniosku, Zamawiający udziela następujących odpowiedzi:

Ad. 1: Pytanie 1: Czy technologia drewniana prefabrykowana do wykonania konstrukcji kondygnacji nadziemnych budynku będzie uznana za równoważną w przypadku udowodnienia przez wykonawcę, że proponowane rozwiązanie w równoważnym stopniu spełnia wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia?

Odpowiedź Zamawiającego: Nie. Zamawiający nie dopuszcza zmiany przewidzianej w projekcie technologii konstrukcyjnej na technologię drewnianą prefabrykowaną. Zastosowanie odmiennej technologii konstrukcyjnej ścian i stropów wykracza poza zakres dopuszczalnej równoważności przewidzianej dla tego postępowania. Wykonawca jest zobowiązany zrealizować budynek zgodnie z rozwiązaniami i technologią wskazaną w dokumentacji projektowej.

Ad.2: Pytanie 2: Czy oferta Wykonawcy obejmująca w/w technologię nie będzie podlegała odrzuceniu (pod warunkiem wykazania równoważności)?

Odpowiedź Zamawiającego: Nie potwierdzamy. Złożenie oferty opartej na technologii drewnianej prefabrykowanej będzie stanowić istotne odstępstwo od zatwierdzonego Opisu Przedmiotu Zamówienia (OPZ) i dokumentacji projektowej. Z uwagi na to, że Zamawiający nie dopuszcza takiego rozwiązania jako równoważnego, oferta zawierająca taką zmianę będzie niezgodna z warunkami zamówienia (SWZ) i jako taka będzie podlegała odrzuceniu na podstawie przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Ad.3: Pytanie 3: Czy parametry równoważności dla w/w rozwiązania to: odporność ogniowa, nośność i sztywność konstrukcyjna oraz parametry (lepsze) izolacyjności termicznej?

Odpowiedź Zamawiającego: W związku z brakiem akceptacji dla zastosowania technologii drewnianej prefabrykowanej jako rozwiązania zamiennego/równoważnego dla wznoszenia konstrukcji budynku, pytania o parametry równoważności dla tego konkretnego rozwiązania stają się bezprzedmiotowe. Parametry techniczne,

nośności, odporności ogniowej oraz izolacyjności wymagane przez Zamawiającego są wiążące wyłącznie w odniesieniu do technologii zaprojektowanej i opisanej w pierwotnej dokumentacji.

4) Zestaw pytań z dnia 21.07.2026r.

Pytanie: Czy Zamawiający wyraża zgodę na modyfikację warunku udziału w postępowaniu (wstaw nr punktu SWZ) dotyczącego doświadczenia kierownika budowy, poprzez wykreślenie z niego ograniczenia czasowego, tj. usunięcie słów: „w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie”? Uzasadnienie: Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem KIO, należy kategorycznie odróżnić doświadczenie firmy od doświadczenia personelu. O ile ograniczanie w czasie referencji dla firm ma podstawy prawne, o tyle wiedza inżynierska i doświadczenie zawodowe człowieka nie ulegają przedawnieniu. Kierownik budowy, który zrealizował wymagane budynki np. 6 lub 8 lat temu, w żaden sposób nie utracił swoich kompetencji zawodowych. Wymaganie zdobycia tego konkretnego doświadczenia wyłącznie w ciągu ostatnich 5 lat nie znajduje merytorycznego uzasadnienia i sztucznie zawęża konkurencję, co stanowi naruszenie zasady proporcjonalności i równego traktowania wykonawców (art. 16 pkt 1 i art. 112 ust. 1 ustawy Pzp)

Odpowiedź: *Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę treści SWZ. Zapisy dotyczące warunku udziału w postępowaniu w zakresie doświadczenia Kierownika Budowy pozostają bez zmian.*

Uzasadnienie: Zamawiający, działając na podstawie art. 112 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, uprawniony jest do określenia warunków udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia. Wymóg posiadania przez Kierownika Budowy doświadczenia zdobytego w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert jest w pełni uzasadniony merytorycznie i mieści się w granicach swobody Zamawiającego w opisie warunków udziału:

1. Aktualność wiedzy technicznej i prawnej: Branża budowlana podlega ciągłym i dynamicznym zmianom regulacyjnym (m.in. cykliczne nowelizacje ustawy Prawo budowlane, przepisów techniczno-budowlanych, standardów Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jak również wymogów z zakresu efektywności energetycznej i procedur odbiorowych). Wymaganie doświadczenia z ostatnich 5 lat gwarantuje, że osoba wyznaczona do kierowania robotami posiada aktualną praktyczną znajomość obecnie obowiązujących procedur, norm oraz nowo stosowanych technologii.

2. Standard rynkowy i zachowanie uczciwej konkurencji: Zakreślenie 5-letniego horyzontu czasowego dla doświadczenia personelu jest powszechnie stosowaną, obiektywną i przejrzystą praktyką na rynku zamówień publicznych. Okres 5 lat jest przedziałem na tyle długim, że nie ogranicza w sposób nieuzasadniony dostępu do zamówienia wykwalifikowanym kadrom inżynieryjnym, a jednocześnie chroni Zamawiającego przed ryzykiem powierzenia nadzoru osobie, która przez dłuższy czas nie wykonywała czynności zawodowych na budowach o zbliżonej charakterystyce.

3. Proporcjonalność: Postawiony warunek pozostaje adekwatny do stopnia skomplikowania oraz skali planowanej inwestycji mieszkaniowej i w żaden sposób nie narusza zasad równego traktowania wykonawców ani uczciwej konkurencji.

W związku z powyższym postanowienia SWZ w przedmiotowym zakresie nie ulegają modyfikacji.

5) Zestaw pytań z dnia 22.07.2026r.

Pytanie: Zwracamy się z prośbą o przesunięcie terminu składania ofert o co najmniej 7 dni, ze względu na okres urlopowy i ograniczoną dostępność dostawców, co utrudnia przygotowanie rzetelnej i konkurencyjnej oferty.

Odpowiedź: *Zamawiający nie wyraża zgody na przesunięcie terminu składania ofert. Termin składania ofert pozostaje bez zmian.*

Uzasadnienie: Wyznaczony pierwotnie termin składania ofert spełnia wszelkie wymogi określone w ustawie z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych i w ocenie Zamawiającego jest w pełni wystarczający do przeanalizowania dokumentacji postępowania, pozyskania wycen od poddostawców oraz rzetelnego przygotowania oferty. Sezonowość (w tym okres urlopowy) oraz organizacja pracy dostawców stanowią standardowe ryzyko operacyjne leżące po stronie uczestników rynku budowlanego. Zamawiający prowadzi inwestycję w oparciu o napięty harmonogram i wydłużenie procedury przetargowej przełożyłoby się bezpośrednio na opóźnienie w rozpoczęciu robót budowlanych. Mając na uwadze sprawny przebieg postępowania oraz dbałość o zachowanie zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców (art. 16 pkt 1 ustawy Pzp), Zamawiający podtrzymuje dotychczasowy termin składania ofert określony w Ogłoszeniu o zamówieniu i SWZ.

6) Zestaw pytań z dnia 22.07.2026r.

Pytanie: W projekcie br. elektrycznej wszystkie przewody elektryczną to przewody N2XH, czy istnieje możliwość zastosowania przewodów YDY?

Odpowiedź: *Zamawiający NIE WYRAŻA ZGODY na zastosowanie przewodów typu YDY w miejsce zaprojektowanych przewodów bezhalogenowych typu N2XH. Całość instalacji elektrycznej należy wykonać bezwzględnie z materiałów wskazanych w Dokumentacji Projektowej oraz Przedmiarze Robót/STWIORB, tj. z zastosowaniem kabli i przewodów N2XH.*

Uzasadnienie techniczne i prawne: Decyzja Zamawiającego wynika z kluczowych różnic w technologii wykonania, jakości oraz przede wszystkim poziomie bezpieczeństwa pożarowego oferowanym przez oba typy przewodów. Proponowana przez Wykonawcę zmiana stanowiłaby znaczący regres jakościowy oraz stwarzała bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia przyszłych użytkowników budynku wielorodzinnego.

1. Różnice materiałowe i zachowanie w warunkach pożaru (PPOŻ)

- ***Przewody N2XH (zaprojektowane):*** *Są to zaawansowane przewody bezhalogenowe, nierozprzestrzeniające płomienia (ang. LSOH/LSZH – Low Smoke Zero Halogen). W przypadku wystąpienia pożaru ich powłoka nie wydziela gęstego dymu ani toksycznych i korozyjnych gazów (np. chlorowodoru). Umożliwia to sprawną ewakuację mieszkańców, nie powoduje oślepienia dymem oraz ogranicza ryzyko zatrucia toksycznymi oparami. Ponadto brak gazów korozyjnych zapobiega niszczeniu infrastruktury budynku i konstrukcji.*
- ***Przewody YDY (proponowane****): Są to tradycyjne przewody w izolacji i powłoce z polwinitu (PVC/PCV). W trakcie spalania PVC wydziela ogromne ilości gęstego, czarnego dymu oraz toksyczny chlorowodór (HCl), który w kontakcie z wilgocią (np. w drogach oddechowych ludzkiego organizmu) przekształca się w kwas solny. Spalanie YDY drastycznie ogranicza widzialność w czasie ewakuacji i stwarza śmiertelne zagrożenie dla ludzi.*

2. Klasyfikacja techniczna i Euroklasy (Rozporządzenie CPR)

- *Przewody N2XH spełniają wysokie wymagania norm technicznych w zakresie reakcji na ogień (posiadają wysokie Euroklasy w ramach rozporządzenia CPR, np. $B2_{ca}$, C_{ca} lub D_{ca} z dodatkowymi parametrami braku wydzielania dymu $s1$ i braku płonących kropli $d0$).*

- *Standardowe przewody YDY posiadają zazwyczaj najniższą klasę reakcji na ogień (E_{ca} lub F_{ca}), co oznacza, że podtrzymują palenie i emitują groźne cząstki płonące.*

3. Aspekt formalno-prawny (Prawo Zamówień Publicznych) Zgodnie z art. 99 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, Zamawiający ma prawo opisać przedmiot zamówienia w sposób odpowiadający jego uzasadnionym potrzebom oraz wymogom jakościowym i technicznym. Zaprojektowanie przewodów bezhalogenowych N2XH w budynku mieszkalnym wielorodzinnym było celowym i przemyślanym działaniem projektanta mającym na celu podniesienie standardu bezpieczeństwa pożarowego obiektu. Dopuszczenie przewodów YDY stanowiłoby rażące obniżenie parametrów jakościowych i użytkowych przedmiotu zamówienia (degradację standardu PPOŻ), co jest niedopuszczalne na gruncie obowiązujących przepisów oraz zasad prowadzenia inwestycji publicznych.

W związku z powyższym postanowienia Dokumentacji Projektowej oraz SWZ w zakresie branży elektrycznej pozostają bez zmian.

Zamawiający informuje, że pytania oraz odpowiedzi na nie, w/w wyjaśnienia, stają się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i będą wiążące przy składaniu ofert.

Kierownik Zamawiającego:

Prezes Zarządu

Jarosław Szydłak

Do wiadomości:

- wszyscy uczestnicy