Dane zamawiającego: Tuchomie, dnia 24.07.2026r.

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

ul. Samorządowa 1, 84-217 Szemud

- do wszystkich Wykonawców-

WYJAŚNIENIA/ZMIANA 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. 3, art. 286 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. 2026 poz. 793 ze zmianami) informujemy:

Zestaw pytań z dnia 23.07.2026r.

Pytanie 1: Czy w ofercie należy ująć również okapy nad kuchenkami? Jeśli tak, proszę o podanie parametrów.

Odpowiedź: *Tak, w cenie oferty należy uwzględnić dostawę i montaż okapów (pochłaniaczy) kuchennych montowanych nad kuchenkami. Oferowane urządzenia muszą spełniać następujące kluczowe parametry techniczne:*

• Wydajność: Minimum 150–200 m³/h dla małych kuchni; optymalnie około 300 m³/h na najwyższym biegu, zapewniająca skuteczną neutralizację zapachów przez filtr węglowy.

• Poziom hałasu: Maksymalnie 50–55 dB na średnim biegu.

• System filtracji: Wyposażenie w łatwo zmywalny aluminiowy filtr przeciw tłuszczowy (przystosowany do mycia w zmywarce) oraz wymienny filtr węglowy (o żywotności 3–6 miesięcy).

• Klasa energetyczna: Minimum klasa C lub B (zapewniająca niski koszt eksploatacji).

• Oświetlenie: Wyłącznie energooszczędne źródła światła LED (starsze żarówki halogenowe są niedozwolone).

• Temperatura barwowa: Neutralna (ok. 4000 K) lub ciepła (ok. 3000 K), zapewniająca właściwą widoczność płyty grzewczej.

• Natężenie i moc oświetlenia: Strumień świetlny minimum 150–200 lumenów (standardowo 2 punkty LED o mocy 2–4 W każdy)

Pytanie 2: Po czyjej stronie są serwisy wbudowanych urządzeń w czasie trwania gwarancji?

Odpowiedź: *Zamawiający wyjaśnia, że wykonywanie rutynowych i okresowych serwisów/przeglądów wbudowanych urządzeń w okresie eksploatacji i gwarancji leży po stronie Zarządzającego nieruchomością / Zamawiającego (z wyłączeniem napraw wad fabrycznych lub wykonawczych, które podlegają świadczeniom gwarancyjnym Wykonawcy).*

Pytanie 3: Proszę o potwierdzenie, że pielęgnacja zieleni w czasie trwania gwarancji spoczywa na Zamawiającym.

Odpowiedź: *Zamawiający potwierdza. Pielęgnacja i utrzymanie zieleni w okresie gwarancji spoczywa na Zamawiającym (z zastrzeżeniem obowiązku wymiany przez Wykonawcę materiału roślinnego, który nie przyjął się z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub wadliwego materiału).*

Pytanie 4: Proszę o potwierdzenie, że koszty materiałów eksploatacyjnych w czasie trwania gwarancji spoczywają na Zamawiającym.

Odpowiedź: *Zamawiający potwierdza. Koszty materiałów eksploatacyjnych zużywanych podczas standardowego użytkowania obiektu w okresie gwarancji spoczywają na Zamawiającym / Zarządzającym nieruchomością.*

Pytanie 5: Proszę o wskazanie stawki podatki VAT dla przedmiotowego zamówienia.

Odpowiedź: *Stawki podatku VAT powinny być zastosowane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (ustawa o VAT).*

Pytanie 6: Proszę o wskazanie czy całość zamówienia jest objęta jednakową stawką podatku VAT. Jeśli nie, proszę o wskazanie dla których elementów należy przyjąć stawkę VAT 8%, a dla których 23%.

Odpowiedź: *Stawki podatku VAT powinny być zastosowane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (ustawa o VAT).*

Pytanie 7: Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający uzna również za spełnienie warunku udziału w postępowaniu minimum dwóch robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w stanie deweloperskim o powierzchni użytkowej wskazanej w SWZ wykonanych nie wcześniej niż w okresie wskazanym w SWZ.

Oferent jako stan deweloperski ma na myśli: lokale mieszkalne: wyposażone w podłączenia urządzeń sanitarnych, wykonana jest instalacja elektryczna (w tym m.in. zamontowane gniazdka), teletechniczna (w tym m.in. zamontowane instalacja domofonowa oraz gniazda TV/SAT) oraz wykończenia części wspólnych w wysokim standardzie.

Realizacja budynku mieszkalnego w standardzie deweloperskim obejmuje wykonanie wszystkich zasadniczych robót konstrukcyjnych, instalacyjnych oraz znacznej części robót wykończeniowych, wymagając od wykonawcy posiadania wiedzy, doświadczenia oraz potencjału organizacyjnego porównywalnego z realizacją budynku „pod klucz".

Proces budowy, zarządzanie inwestycją, koordynacja robót wszystkich branż oraz zapewnienie zgodności wykonania z dokumentacją projektową i przepisami prawa przebiegają w zasadniczo analogiczny sposób. Różnice pomiędzy standardem deweloperskim, a standardem „pod klucz" dotyczą przede wszystkim końcowego zakresu robót wykończeniowych, które nie mają decydującego znaczenia dla oceny zdolności wykonawcy do realizacji inwestycji będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

Odpowiedź: *Zamawiający potwierdza. Zamawiający uzna za spełnienie warunku udziału w postępowaniu w zakresie doświadczenia wykazanie się wykonaniem minimum dwóch robót budowlanych polegających na budowie budynku*

mieszkalnego wielorodzinnego w stanie deweloperskim o powierzchni użytkowej wskazanej w SWZ, zrealizowanych w okresie przewidzianym w dokumentacji zamówienia.

Zamawiający zmienia zapisy SWZ pkt VI.2.4.1.a):

Z:

„ Zamawiający wymaga aby Wykonawca wykazał się doświadczeniem:

- **W wykonaniu minimum dwóch robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „pod klucz" o powierzchni użytkowej mieszkalnej minimum 700 m2 każda,** wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie.

Wszystkie minimum dwie roboty mają być wykonane przez jednego wykonawcę, Zamawiający nie dopuszcza łączenia sumowania wykonania kilku robót przez kilku wykonawców.

*Określenie **„pod klucz"** oznacza, iż lokale mieszkalne są gotowe do zamieszkania bez konieczności przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych, tzn. wyposażenie we wszystkie niezbędne elementy, aby można było od razu wprowadzić się do nich, w szczególności pomalowane ściany, wykończona podłoga, wykończone okładziny ściany w łazienkach i kuchniach, zamontowane drzwi wewnętrzne, kompleksowo wyposażona łazienka (instalacja armatury, kabiny prysznicowej, podłączenie urządzeń sanitarnych), kuchnia (zabudowa meblowa, zamontowany zlewozmywak, płyta grzewcza oraz piekarnik), wykonana jest instalacja elektryczna (w tym m.in. zamontowane gniazdka), hydrauliczna (w tym m.in. zamontowane baterie umywalkowe i kuchenne, miska ustępowa), teletechniczne (w tym m.in. zamontowane instalacja domofonowa oraz gniazda TV/SAT). „*

Na:

„Zamawiający wymaga aby Wykonawca wykazał się doświadczeniem:

- **W wykonaniu minimum dwóch robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „pod klucz" lub w stanie deweloperskim o powierzchni użytkowej mieszkalnej minimum 700 m2 każda,** wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie.

Wszystkie minimum dwie roboty mają być wykonane przez jednego wykonawcę, Zamawiający nie dopuszcza łączenia sumowania wykonania kilku robót przez kilku wykonawców.

*Określenie **„pod klucz"** oznacza, iż lokale mieszkalne są gotowe do zamieszkania bez konieczności przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych, tzn. wyposażenie we wszystkie niezbędne elementy, aby można było od razu wprowadzić się do nich, w szczególności pomalowane ściany, wykończona podłoga, wykończone okładziny ściany w łazienkach i kuchniach, zamontowane drzwi wewnętrzne, kompleksowo wyposażona łazienka (instalacja armatury, kabiny prysznicowej, podłączenie urządzeń sanitarnych), kuchnia (zabudowa meblowa, zamontowany zlewozmywak, płyta grzewcza oraz piekarnik), wykonana jest instalacja elektryczna (w tym m.in. zamontowane gniazdka), hydrauliczna (w tym m.in. zamontowane baterie umywalkowe i kuchenne, miska ustępowa), teletechniczne (w tym m.in. zamontowane instalacja domofonowa oraz gniazda TV/SAT). „*

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

W związku z w/w wyjaśnieniami/zmianą/modyfikacją treści SWZ na podstawie art. 284, art. 286, art. 271 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. 2026 poz. 793 ze zm.) **informuję, że dokonano zmianę treści Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz zmianę treści ogłoszenia o zamówieniu nr 2026/BZP 00336192/01 z 10.07.2026r.** oraz **przedłużono termin składania ofert z 27.07.2026r. do godz. 10:00 na 30.07.2026r. do godz. 09:00. Otwarcie ofert nastąpi tego samego dnia, tj. 30.07.2026r. o godz. 09:30. Zmianie uległ również termin związania ofertą: z 25.08.2026r. na 28.08.2026r.**, z tym, że przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosków o wyjaśnienie treści SWZ.

W związku z powyższym:

1) *W SWZ: pkt VI.2.4.1.a), pkt X.2., pkt XII. ulega zmianie i otrzymuje brzmienie:* ***Treść SWZ po zmianie – w***

załączeniu.

2) *W załączniku nr 4 do SWZ-Wykaz robót budowlanych ulega zmianie i otrzymuje brzmienie:* ***Treść po zmianie – w załączeniu.***
3) *W ogłoszeniu o zamówieniu: SEKCJA V pkt 5.4.), SEKCJA VIII pkt 8.1.), pkt 8.3.), pkt 8.4.) ulega zmianie i otrzymuje brzmienie:* ***Treść zmiany ogłoszenia – w załączeniu***

Zmiany w dokumentach zostały zaznaczone kolorem czerwonym.

Kierownik Zamawiającego:

Prezes Zarządu

Jarosław Szydłak

Do wiadomości:

- wszyscy uczestnicy