Słupsk, dnia 28.07.2026 r.

**Zamawiający:**
Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
ul. Juliana Fałata 11, 76-200 Słupsk

**INFORMACJA**

**Dotyczy:** zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą w Słupsku przy ul. Na Wzgórzu" nr postępowania 02/TP/2026

Zamawiający informuje, że Wykonawcy zwrócili się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści WZ.
W związku z powyższym, Zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

**Pytanie nr 1:**
**„**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 zaprojektowania nadziemnych kondygnacji konstrukcji budynku** będzie traktowania za równoważną z innymi technologiami i że w takim wypadku oferta Wykonawcy (pod warunkiem oczywiście wykazania równoważności) 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 prefabrykowanej technologii drewnianej jako rozwiązania równoważnego nie będzie skutkowało zmianą istotnych parametrów obiektu budowlanego i stanowić będzie wyłącznie zmianę nieistotną w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. W konsekwencji zastosowanie tej technologii nie będzie wymagało uzyskania nowego ani zamiennego pozwolenia na budowę, a także nie wpłynie na przebieg postępowania oraz treść dokumentacji dotyczącej przedmiotu zamówienia.**
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 stropu/dachu płaskiego, gdzie zamiennie wykonane zostaną elementy oparte o konstrukcję drewnianą wzdłużnie klejoną wraz z obudową płytą gipsowo włóknową typu DF dla zachowania odporności ogniowej Rei30/Rei 60
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. 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 budowlanym 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 EKOINBUD Sp. z o.o. 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.**"**

***Odp. Zamawiającego:***

Zamawiający wskazuje, że zgodnie z art. 99 ust. 5 i 6 oraz art. 101 ustawy Prawo zamówień publicznych dopuszczalne jest zaoferowanie rozwiązań równoważnych, pod warunkiem wykazania przez Wykonawcę, że proponowane rozwiązanie spełnia w stopniu nie gorszym wszystkie wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia, dokumentacji projektowej, Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych oraz obowiązujących przepisach prawa.
Zgodnie z działem III ust 4 Zamawiający dopuszcza zastosowanie rozwiązania równoważnego na podstawie art. 99 ust. 6 ustawy PZP i określa następujące kryterium dla oceny równoważności, które to kryterium ma zastosowanie do całego przedmiotu umowy i warunkiem zastosowania równoważnego produktu jest łącznie spełnienie następujących wymagań:

- produkt równoważny musi spełniać parametry techniczne, wydajnościowe i jakościowe jakie określono w OPZ i umowie,
- produkt równoważy musi być dopuszczony do obrotu i stosowania zgodnie z obowiązującym przepisami;
- Wykonawca jest zobowiązany wykazać równoważność zastosowanych produktów.

Po analizie przedłożonego pisma **Zamawiający stwierdza, że przedstawione informacje nie stanowią wystarczającej podstawy do potwierdzenia równoważności proponowanej technologii**.
W szczególności należy wskazać, że zaproponowane rozwiązanie polega na zmianie technologii wykonania konstrukcji nadziemnej budynku z technologii przyjętej w dokumentacji projektowej na prefabrykowaną konstrukcję drewnianą. Jest to zmiana o charakterze konstrukcyjnym, której równoważność wymaga wykazania w pełnym zakresie parametrów technicznych i użytkowych obiektu.
W przedłożonym piśmie Wykonawca wskazuje jedynie, że proponowana technologia zapewnia wymaganą odporność ogniową REI 30 i REI 60, odpowiednią nośność, sztywność konstrukcji oraz korzystniejsze parametry izolacyjności cieplnej. Są to jednak wyłącznie wybrane cechy projektowanego rozwiązania i nie wyczerpują wszystkich wymagań wynikających z dokumentacji zamówienia.
W celu wykazania równoważności niezbędne jest przedstawienie dokumentów i analiz potwierdzających spełnienie wszystkich wymagań odnoszących się do przedmiotu zamówienia, w szczególności w zakresie:

- bezpieczeństwa konstrukcji oraz stateczności całego obiektu,
- zgodności z projektem architektoniczno-budowlanym i projektem technicznym,
- bezpieczeństwa pożarowego, obejmującego nie tylko klasy odporności ogniowej poszczególnych elementów, ale również spełnienie wszystkich wymagań wynikających z przepisów ochrony przeciwpożarowej,
- izolacyjności akustycznej przegród zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
- trwałości konstrukcji, projektowanego okresu użytkowania oraz zabezpieczenia drewna przed oddziaływaniem wilgoci i czynników biologicznych,
- parametrów cieplno-wilgotnościowych przegród wraz z analizą kondensacji pary wodnej,
- parametrów użytkowych stropów, w tym ugięć, drgań oraz komfortu użytkowania,
- wpływu proponowanej technologii na fundamenty oraz pozostałe elementy konstrukcyjne budynku,
- zgodności wszystkich parametrów użytkowych z wymaganiami określonymi w dokumentacji projektowej.

Zamawiający zwraca również uwagę, że zawarte w piśmie stwierdzenie, iż zastosowanie technologii prefabrykowanej drewnianej będzie stanowiło zmianę nieistotną w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego i **nie będzie wymagało uzyskania decyzji zamiennej**, nie może zostać uznane za wystarczające. **Ocena charakteru zmian projektowych należy do projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane, a w przypadkach przewidzianych przepisami również do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej**. Samo oświadczenie Wykonawcy nie stanowi podstawy do przyjęcia takiego stanowiska.
**W konsekwencji Zamawiający nie może na obecnym etapie postępowania potwierdzić, że proponowana technologia stanowi rozwiązanie równoważne.**
Jednocześnie Zamawiający informuje, że nie wyklucza możliwości zastosowania prefabrykowanej technologii drewnianej jako rozwiązania równoważnego, pod warunkiem wykazania przez Wykonawcę – zgodnie z art. 101 ustawy Prawo zamówień publicznych – że oferowane rozwiązanie spełnia wszystkie wymagania określone w dokumentacji zamówienia w zakresie parametrów technicznych, konstrukcyjnych, użytkowych, funkcjonalnych oraz eksploatacyjnych.
Ocena równoważności zostanie dokonana wyłącznie na podstawie kompletnej dokumentacji technicznej przedłożonej przez Wykonawcę, obejmującej w szczególności obliczenia projektowe, opinie projektanta, klasyfikacje ogniowe, wyniki badań akustycznych, dokumenty dopuszczające zastosowane rozwiązania do stosowania w budownictwie oraz pozostałe dokumenty potwierdzające spełnienie wszystkich wymagań określonych przez Zamawiającego.
**W związku z powyższym Zamawiający nie potwierdza obecnie równoważności proponowanego rozwiązania**. Równoważność będzie mogła zostać uznana wyłącznie po przedstawieniu przez Wykonawcę kompletu dokumentów potwierdzających, że proponowana technologia spełnia

wszystkie wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia oraz dokumentacji projektowej w stopniu nie gorszym niż rozwiązanie przyjęte przez Zamawiającego.

**Pytanie nr 2:**
„Czy węzeł cieplny wchodzi w zakres wyceny? Jeżeli tak, proszę o udostepnienie dokumentacji. Brak dokumentacji dot. węzła cieplnego."
***Odp. Zamawiającego:***
**Tak, węzeł cieplny wchodzi w zakres wyceny. Zamawiający załącza brakującą dokumentację.**

**Pytanie nr 3:**
**„**Ze względu na obszerność dokumentacji i niestandardowy zakres inwestycji , wnioskujemy o przedłużenie terminu składania ofert o 45 dni.**"**
***Odp. Zamawiającego:***
**Zamawiający nie wyraża zgody na przedłużenie terminu składania ofert o 45 dni.**
**Zamawiający przedłuża termin składania ofert zgodnie z modyfikacją z dnia 28.07.2026 r.**

Tomasz Jerzak
Dokument podpisany przez Tomasz Jerzak
Data: 2026.07.29 09:57:26 CEST
.....
Kierownik zamawiającego lub osoba upoważniona do podejmowania czynności w jego imieniu