Referat Zamówień Publicznych
Urząd Miasta Sopotu
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

Sopot, dnia 01-07-2026 r.

WYJAŚNIENIA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

ODPOWIEDZI NA PYTANIA OD 14 DO 21

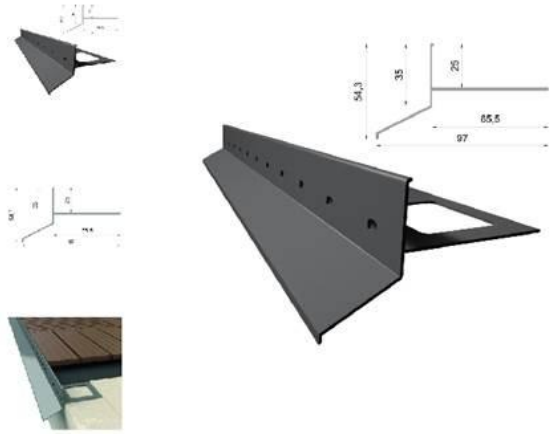
ZMIANA nr 13 SWZ

Dotyczy postępowania pn.: **„Budowa budynków komunalnych w Sopocie przy ul. Reja”**
Numer postępowania: **ZP.271.19.IN.2026.BC**

Zamawiający, działając na podstawie art. 284 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, przekazuje poniżej treść zapytania dotyczącego Specyfikacji Warunków Zamówienia wraz z wyjaśnieniem.

Nr	Pytanie	Treść odpowiedzi
14.	Prosimy o potwierdzenie, że zgodnie z zapisem § 9 ust. 6 pkt. 22 umowy: „Uzyskania wszystkich niezbędnych uzgodnień, sprawdzeń lub opinii zgodnie z wymogami pozwolenia na budowę lub wynikających z decyzji właściwych organów w zakresie umożliwiającym zakończenie robót i uzyskanie przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie, w tym uzyskanie certyfikatu z kontroli pomontażowej umożliwiającego użytkowanie placu zabaw.” – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie jest po stronie Zamawiającego.	**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający potwierdza, że zgodnie z § 9 ust. 6 pkt 22 projektu umowy obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie spoczywa po stronie Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest natomiast do uzyskania i przekazania Zamawiającemu wszystkich uzgodnień, sprawdzeń, opinii oraz dokumentów wymaganych przepisami prawa, pozwoleniem na budowę oraz decyzjami właściwych organów, niezbędnych do zakończenia robót i umożliwiających Zamawiającemu uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
15.	Prosimy o informację czy pełnienie funkcji kierownika budowy lub kierownika robót przy budowie dwóch budynków, z których każdy spełnia podane wymagania w doświadczeniu Kierownika (tj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych wykonanych w stanie w pełni wykończonym („pod klucz”) o powierzchni netto co najmniej 500m2 każdy w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert) w ramach jednej inwestycji, będzie traktowany jako wykazanie dwóch dodatkowych budynków ponad wymagane doświadczenie, czy będzie to uznane za jako jeden budynek?	**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający wyjaśnia, że na potrzeby oceny doświadczenia osoby wskazanej do pełnienia funkcji kierownika budowy znaczenie ma liczba budynków mieszkalnych wielorodzinnych spełniających wymagania SWZ, a nie liczba inwestycji, kontraktów, umów lub zadań inwestycyjnych. W związku z powyższym, jeżeli w ramach jednej inwestycji zostały zrealizowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, z których każdy został wykonany w stanie w pełni wykończonym („pod klucz”), posiada powierzchnię netto co najmniej 500 m², został zrealizowany w wymaganym okresie, a osoba wskazana przez Wykonawcę pełniła funkcję kierownika budowy lub kierownika robót przy realizacji każdego z tych budynków, Zamawiający będzie traktował każdy z tych budynków odrębnie.

Referat Zamówień Publicznych
Urząd Miasta Sopotu
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

Nr	Pytanie	Treść odpowiedzi
		Tym samym dwa budynki spełniające wymagania SWZ, zrealizowane w ramach jednej inwestycji, mogą zostać uznane za dwa dodatkowe budynki ponad minimalne doświadczenie wymagane w warunku udziału w postępowaniu. Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że budynki wykazywane na potrzeby uzyskania punktów w kryterium oceny ofert nie mogą pokrywać się z budynkami wykazanymi na potwierdzenie spełnienia warunku udziału w postępowaniu.
16.	Prosimy o udostępnienie detalu okapu balkonowego. Wskazany w opisie profil nie ma zastosowania przy balkonach na legarach – wysokość od płyty balkonowej do krawędzi górnej wynosi 25mm (czyli grubość deski). Prosimy o wskazanie profilu, który zabezpieczy wysokość zarówno legara jak również deski kompozytowej. 	**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający wyjaśnia, że w dokumentacji projektowej przedstawiono przykładowy profil okapowy. Wykonawca zobowiązany jest dobrać wysokość profilu do przyjętego systemu składającego się z desek kompozytowych oraz legarów, z uwzględnieniem grubości zaprojektowanych desek kompozytowych 25 mm oraz legarów o wysokości 30 mm. Zastosowany profil powinien zapewniać prawidłowe zabezpieczenie krawędzi balkonu oraz być zgodny z wybranym systemem tarasowym, dokumentacją projektową i zasadami wiedzy technicznej. **W załączeniu Zamawiający przedstawia przykładowe rozwiązania profilu prostego i narożnikowego — rys. 1, rys. 2 i rys. 3.**
17.	Nawiązując do udzielonej odpowiedzi na pytanie nr 4.2. z dnia 24.06.2026r. proszę o potwierdzenie, że przebudowa sieci elektroenergetycznej w celu usunięcia kolizji zgodnie z udostępnioną dokumentacją w dniu 24.06.2026r nie wchodzi w zakres prowadzonego postępowania i nie należy tego zakresu ujmować w ofercie.	**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający potwierdza, że przebudowa sieci elektroenergetycznej w celu usunięcia kolizji, zgodnie z dokumentacją udostępnioną w dniu 24.06.2026 r., nie wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia i nie podlega uwzględnieniu w ofercie. Powyższe wynika z § 3 ust. 2 pkt 2 projektu umowy, zgodnie z którym Zamawiający wskazał zakres wykonywanych sieci i przyłączy, a następnie jednoznacznie określił, że „W zakres przedmiotu zamówienia nie wchodzi: (...) Przebudowa sieci elektroenergetycznej w celu usunięcia kolizji – zadanie Energa Operator”. Udostępniona dokumentacja dotycząca usunięcia kolizji została przekazana w celu zapewnienia informacji o inwestycji oraz umożliwienia właściwej koordynacji robót z zadaniem realizowanym przez Energa Operator.

Referat Zamówień Publicznych
Urząd Miasta Sopotu
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

Nr	Pytanie	Treść odpowiedzi
17.1	W nawiązaniu do odpowiedzi Zamawiającego na pytanie nr 4.26 z dnia 24.06.2026 r., informuję, że Zamawiający nie udzielił informacji, jakie czynności wchodzą w zakres pielęgnacji, o co wnioskował Wykonawca. Proszę więc ponownie o dokładne określenie czynności, które wchodzą w zakres pielęgnacji.	**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający podtrzymuje odpowiedź udzieloną na pytanie nr 4.26 z dnia 24.06.2026 r. i wyjaśnia, że zgodnie z § 9 ust. 14 Umowy Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania pielęgnacji zieleni w następujących okresach: a) drzew i krzewów – przez okres trzech lat od dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego Robót b) trawników – przez okres jednego roku od dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego Robót. Zamawiający wskazuje, że zakres pielęgnacji powinien być dostosowany do warunków atmosferycznych, stanu zieleni i faktycznych potrzeb. Może się okazać, że w okresach bez opadów konieczne będzie częstsze podlewanie zieleni. Koszt wody do podlewania zieleni poniesie użytkownik budynków komunalnych.
18.	W nawiązaniu do §16 ust. 16 umowy: „Łączna zmiana wynagrodzenia Wykonawcy wynikająca z waloryzacji, o której mowa w ust. 9, nie może przekroczyć w okresie obowiązywania Umowy wartości 5% wynagrodzenia ustalonego pierwotnie w § 5 ust. 1 Umowy.”, czy nie ma omyłki w odesłaniu do ust. 9 w powyższym zapisie? Prosimy o ewentualną korektę §16 ust. 16 umowy.	**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający potwierdza, że w § 16 ust. 16 projektu umowy wystąpiła omyłka pisarska w zakresie odesłania do ust. 9. Prawidłowe odesłanie powinno wskazywać na postanowienia dotyczące waloryzacji wynagrodzenia określone w § 16 ust. 2–8 Umowy. **Zmiana nr 13** W załączniku nr 8 do SWZ – Wzór umowy, § 16 ust. 16 otrzymuje nowe brzmienie: „Łączna zmiana wynagrodzenia Wykonawcy wynikająca z waloryzacji, o której mowa w ust. 2–8, nie może przekroczyć w okresie obowiązywania Umowy wartości 5% wynagrodzenia ustalonego pierwotnie w § 5 ust. 1 Umowy.”
19.	W nawiązaniu do poniższego warunku udziału w postępowaniu, o którym mowa w rozdziale VIII ust. 2 pkt 4 lit b) SWZ: „b) dysponuje lub będzie dysponował osobami, które zostaną skierowane do realizacji zamówienia, tj.: co najmniej jedną osobą wyznaczoną do kierowania budową (kierownik budowy), posiadającą: uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej; co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe, liczone od dnia uzyskania uprawnień budowlanych; doświadczenie polegające na pełnieniu funkcji kierownika budowy lub kierownika robót przy realizacji co najmniej 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wykonanych w stanie w pełni wykończonym („pod klucz”), o powierzchni netto co	**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający potwierdza, że uzna warunek udziału w postępowaniu za spełniony, jeżeli osoba wskazana do pełnienia funkcji kierownika budowy posiada doświadczenie polegające na pełnieniu funkcji kierownika budowy lub kierownika robót przy realizacji co najmniej 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wykonanych w stanie w pełni wykończonym („pod klucz”), o powierzchni netto co najmniej 500 m² każdy, zrealizowanych w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert. Zamawiający wyjaśnia, że wskazane doświadczenie może być wykazane zarówno w ramach dwóch odrębnych kontraktów, jak również w ramach jednego kontraktu obejmującego realizację co najmniej dwóch budynków spełniających powyższe wymagania.

Referat Zamówień Publicznych
Urząd Miasta Sopotu
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

Nr	Pytanie	Treść odpowiedzi
	najmniej 500 m² każdy, zrealizowanych w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert.” prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający uzna warunek za spełniony w zakresie doświadczenia w pełnieniu funkcji kierownika budowy lub kierownika robót, jeśli osoba wskazana na stanowisko kierownika budowy posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji kierownika budowy lub kierownika robót w jednym z dwóch poniższych wariantów: na dwóch oddzielnych kontraktach, z których każdy polegał na realizacji co najmniej 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego wykonanego w stanie w pełni wykończonym („pod klucz”), o powierzchni netto co najmniej 500 m² każdy, zrealizowanego w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert.” lub najmniej 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wykonanych w stanie w pełni wykończonym („pod klucz”), o powierzchni na jednym kontrakcie, polegającym na realizacji co netto co najmniej 500 m² każdy, zrealizowanych w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert.”	
20.	Zwracamy się z prośbą o doprecyzowanie zakresu prac przewidzianych do wyceny w zakresie wykonania placu zabaw w postępowaniu nr ZP.271.19.IN.2026.BC. W załączonej dokumentacji nie wskazano szczegółowych elementów wyposażenia placu zabaw, rodzaju nawierzchni ani ewentualnego ogrodzenia. W związku z powyższym prosimy o udzielenie informacji: 1. Jakie urządzenia/zabawki należy przewidzieć w ofercie? 2. Jaki rodzaj nawierzchni bezpiecznej należy przyjąć do wyceny? 3. Czy teren placu zabaw ma zostać wygrodzony? 4. Jeżeli tak, jaką wysokość i rodzaj ogrodzenia należy uwzględnić? 5. Czy Zamawiający dysponuje projektem/zagospodarowaniem placu zabaw? Jeżeli tak, prosimy o jego udostępnienie.	Odpowiedzi znajdują się w części projektu Projekt wykonawczy zieleni i małej architektury w pliku o nazwie „2_projekt zieleni i małej architektury”, w opisie technicznym: Pkt 4.3.1 Ogrodzenia Pkt 4.3.4. Plac zabaw dla dzieci młodszych oraz 4.3.5. Wyposażenie placu zabaw.
21.	Prosimy o doprecyzowanie zakresu, jaki należy przyjąć do wyceny. 1. W dokumentacji występuje rozbieżność w liczbie miejsc postojowych. W opisie układu komunikacyjnego wskazano 55 miejsc parkingowych, w tym 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych, natomiast w danych liczbowych podano 54 miejsca, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych. Prosimy	Zamawiający informuje, że: 1. Zaprojektowano 54 miejsca postojowe, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych. 2. Wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki wynosi 8,98%.

Referat Zamówień Publicznych
Urząd Miasta Sopotu
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

Nr	Pytanie	Treść odpowiedzi
	o wskazanie prawidłowej liczby miejsc postojowych, którą należy przyjąć do wyceny. 2. Powierzchnia zabudowy budynków i wiaty wynosi: 685,26 m² + 29,23 m² = 714,49 m². W stosunku do powierzchni działki wynoszącej 7 956,00 m² daje to ok. 8,98%, a nie 0,12%, jak wskazano w projekcie. Prosimy o wyjaśnienie powyższej rozbieżności oraz wskazanie prawidłowej wartości wskaźnika powierzchni zabudowy.	

Załączniki dotyczą odpowiedzi na pytanie nr 16

1) rys. 1;
2) rys. 2;
3) rys. 3.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Michał Banacki
Data: 2026.07.02 07:06:12 CEST

KIEROWNIK ZAMAWIAJĄCEGO

Michał Banacki
WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU