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

Sopot, dnia 17-06-2026 r.

WYJAŚNIENIA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA WRAZ ZE ZMIANĄ TREŚCI 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.

Pytanie Wykonawcy:

Czy Zamawiający uzna za spełnienie warunku zdolności technicznej lub zawodowej wykonawcę i kierownika, który posiada doświadczenie w realizacji co najmniej 2 budynków wielorodzinnych w stanie deweloperskim?

Podane wymagania w SWZ znacząco ograniczają konkurencję. Chcielibyśmy zaznaczyć, że w budynkach wielorodzinnych wykończonych w stanie deweloperskim również wykańcza się części wspólne, gdzie układa się posadzki z płytek, paneli, wykładzin, maluje się ściany, montuje stolarkę i ślusarkę wewnętrzną, wyposaża pomieszczenia pomocnicze w zlewy, wpusty itp. sprzęt. Mając powyższe na uwadze można stwierdzić, że zakres prac i ich trudność wykonania w stanie deweloperskim, jak i „pod klucz”, jest taki sam.

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że nie uzna za spełniające warunek udziału w postępowaniu doświadczenia polegającego wyłącznie na realizacji budynków wielorodzinnych w stanie deweloperskim, jeżeli warunek określony w SWZ odnosi się do realizacji budynków w stanie w pełni wykończonym, tj. w standardzie „pod klucz”.

Zamawiający wyjaśnia, że warunek udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej został określony w sposób jednoznaczny i odnosi się do doświadczenia adekwatnego do przedmiotu zamówienia, jego zakresu oraz stopnia złożoności. Celem postawionego warunku nie jest nieuzasadnione ograniczenie konkurencji, lecz weryfikacja, czy wykonawca oraz osoba skierowana do pełnienia funkcji kierownika budowy posiadają doświadczenie pozwalające na należyte wykonanie zamówienia.

tel.: (+48 58) 52 13 761, mail: przetargi@um.sopot.pl
www.sopot.pl

Zamawiający nie podziela stanowiska, zgodnie z którym realizacja budynków w stanie deweloperskim jest tożsama pod względem zakresu, charakteru oraz stopnia skomplikowania z realizacją budynków w standardzie „pod klucz". Realizacja obiektu w stanie w pełni wykończonym obejmuje bowiem szerszy zakres robót, w tym pełne wykończenie pomieszczeń, większy zakres robót branżowych, koordynację większej liczby prac wykończeniowych, dostaw, montażu oraz odbiorów, a także konieczność zapewnienia końcowego standardu użytkowego obiektu zgodnego z dokumentacją zamówienia.

Okoliczność, że w budynkach realizowanych w stanie deweloperskim wykonywane są określone roboty wykończeniowe w częściach wspólnych, nie oznacza, że zakres taki jest równoważny z kompleksową realizacją budynku w stanie w pełni wykończonym. Doświadczenie wymagane przez Zamawiającego dotyczy realizacji robót o zakresie odpowiadającym przedmiotowi zamówienia, a nie jedynie wybranych elementów robót wykończeniowych.

Zamawiający wskazuje, że zgodnie z art. 112 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych warunki udziału w postępowaniu określa się w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, w szczególności jako minimalne poziomy zdolności. W ocenie Zamawiającego postawiony warunek spełnia powyższe wymagania, ponieważ pozostaje w bezpośrednim związku z charakterem i zakresem zamówienia oraz służy zapewnieniu należytej jakości jego realizacji.

W związku z powyższym Zamawiający podtrzymuje treść warunku udziału w postępowaniu określonego w SWZ. Realizacje polegające na wykonaniu budynków wielorodzinnych wyłącznie w stanie deweloperskim nie będą uznawane za spełniające przedmiotowy warunek udziału w postępowaniu.

Zmiana treści SWZ

Jednocześnie Zamawiający, działając na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, dokonuje zmiany treści SWZ w zakresie terminu związania ofertą.

Rozdział XVII ust. 1 SWZ otrzymuje następujące brzmienie:

„Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni, tj. do dnia **23.07.2026 r.** Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert."

Pozostałe zapisy SWZ pozostają bez zmian.

Z up. Prezydenta Miasta Sopotu

Magdalena Cieślik
WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU