Ochrona ludności i obrona cywilna

Nr postępowania IGK. 271.5.2026

Mrozy 1 września 2026 r.

- Wykonawcy biorący udział w postępowaniu -

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie art. 275 pkt 1 na zadanie pod nazwą: **„Opracowanie Programu Funkcjonalno – Użytkowego dla inwestycji tj. budowli ochronnej o statusie ukrycia kategorii odporności min. U-1 o podwójnej funkcji obiektu sportowo- rekreacyjnego z pływalnią"**

A. Działając na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych – dalej *„ustawa Pzp"*, **Zamawiający**, **przekazuje treść zapytań dotyczących treści Specyfikacji Warunków Zamówienia** (SWZ), **wraz z udzielonymi odpowiedziami.**

ODPOWIEDZI NA PYTANIA

Pytanie 1

Harmonogram realizacji zamówienia oraz kryterium czasu realizacji. Zgodnie z dokumentacją postępowania maksymalny termin realizacji wynosi 11 tygodni, natomiast maksymalną liczbę 40 punktów w kryterium czasu otrzymuje Wykonawca deklarujący wykonanie całego zamówienia w terminie 6 tygodni. Jednocześnie zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy: Etapy 1–4 powinny zostać wykonane najpóźniej 30 dni przed terminem końcowym realizacji zamówienia, Zamawiający przewiduje do 7 dni na weryfikację przekazanych opracowań, koncepcja w ramach Etapu 5 wraz z inwentaryzacją oraz mapą do celów projektowych powinna zostać przekazana 21 dni przed terminem końcowym. Przy zaoferowaniu maksymalnie punktowanego terminu 6 tygodni, tj. 42 dni, prowadzi to do następującego harmonogramu: dzień 12 – zakończenie Etapów 1–4, do dnia 19 – możliwość prowadzenia przez Zamawiającego weryfikacji Etapów 1–4, dzień 21 – obowiązek przekazania koncepcji Etapu 5 wraz z inwentaryzacją i mapą do celów projektowych. W praktyce oznacza to, że Wykonawca dysponowałby jedynie 12 dniami kalendarzowymi na realizację Etapów 1–4, obejmujących rozbudowany zakres analiz organizacyjnych, biznesowych, funkcjonalnych, demograficznych i ekonomiczno-finansowych, w tym przygotowanie wariantów przyszłej inwestycji. Jeżeli Zamawiający wykorzysta przewidziany siedmiodniowy termin na weryfikację opracowań, pomiędzy zakończeniem ich weryfikacji a obowiązkiem przekazania koncepcji pozostają w praktyce jedynie 2 dni. W naszej ocenie taki sposób ukształtowania terminów nie odpowiada rzeczywistemu następstwu prac. Etapy 1–4 mają bowiem służyć wypracowaniu podstawowych założeń inwestycji i powinny poprzedzać właściwe prace koncepcyjne. Dopiero na podstawie analiz funkcjonalnych, ekonomicznych, demograficznych i organizacyjnych możliwe jest świadome opracowanie rozwiązania projektowego odpowiadającego możliwościom i potrzebom Zamawiającego. Jednocześnie w trakcie pierwszych etapów możliwe jest równoległe prowadzenie prac przedprojektowych, w szczególności prac geodezyjnych, inwentaryzacyjnych i – jeżeli będą wymagane – geologicznych lub geotechnicznych.

W związku z powyższym proponujemy pozostawienie maksymalnego całkowitego terminu realizacji na poziomie 11 tygodni, przy jednoczesnej zmianie wewnętrznego harmonogramu w następujący sposób: Etapy 1–4 – do 14 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy; do 7 dni kalendarzowych na ich weryfikację, zgłoszenie uwag i zatwierdzenie przez Zamawiającego; koncepcja Etapu 5 – do 42 dni kalendarzowych od zatwierdzenia Etapów 1–4; ostateczne PFU – do 14 dni kalendarzowych od zatwierdzenia koncepcji. Przy takim układzie całkowity okres realizacji wynosi nadal 77 dni, tj. 11 tygodni. Proponowana zmiana nie powoduje więc wydłużenia maksymalnego terminu realizacji zamówienia. Powoduje jedynie racjonalne rozłożenie dostępnego czasu pomiędzy poszczególne czynności: 14 dni – analizy i wariantowanie → 7 dni – decyzja Zamawiającego → 42 dni – właściwe prace koncepcyjne → 14 dni – kompletne PFU. Pozwala to przede wszystkim na rozpoczęcie projektowania na podstawie wcześniej wykonanych i zatwierdzonych analiz, a nie równolegle z procesem, który dopiero ma określić docelowy kierunek inwestycji. Wnosimy również, aby opóźnienie w zatwierdzeniu danego etapu przez Zamawiającego powodowało odpowiednie przesunięcie terminu realizacji etapów kolejnych.

Odpowiedź:
Zamawiający nie wnosi zmian w tym zakresie.

Pytanie 2
Wniosek o zmianę kryterium oceny ofert W związku z powyższym zwracamy się również z wnioskiem o rezygnację z kryterium: „Czas realizacji zamówienia" – 40% i zastąpienie go kryterium jakościowym związanym z doświadczeniem osoby skierowanej do realizacji zamówienia. W naszej ocenie obecne kryterium może prowadzić do sytuacji, w której Wykonawcy, chcąc zachować konkurencyjność punktową, deklarować będą termin 6 tygodni niezależnie od rzeczywistych możliwości jego dotrzymania. Przy obecnym sposobie liczenia terminów zaoferowanie 6 tygodni oznacza konieczność zakończenia Etapów 1–4 już w 12. dniu realizacji, a po uwzględnieniu maksymalnego czasu weryfikacji przez Zamawiającego – praktycznie 2 dni na opracowanie kolejnego elementu wynikającego z przeprowadzonych analiz. Takie kryterium może więc premiować deklarację bardzo krótkiego terminu, zamiast rzeczywistej zdolności do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia. Jednocześnie może ono działać na niekorzyść podmiotów, które rzetelnie analizują zakres zadania i nie deklarują terminów, których dotrzymanie byłoby obarczone nieproporcjonalnie wysokim ryzykiem. W efekcie możliwa jest sytuacja, w której Wykonawca zaoferuje 6 tygodni w celu uzyskania maksymalnej punktacji, natomiast już po zawarciu umowy okaże się, że termin ten nie jest możliwy do zachowania. Proponujemy zatem następujące kryteria: Cena – 60% Doświadczenie projektanta branży architektonicznej – 40% Proponowany sposób punktacji: 1 wykonana dokumentacja projektowa lub PFU dotyczące krytej pływalni – 10 pkt, 2 opracowania – 20 pkt, 3 opracowania – 30 pkt, 4 lub więcej opracowań – 40 pkt. Za doświadczenie punktowane proponujemy uznać udział wskazanego projektanta branży architektonicznej w wykonaniu dokumentacji projektowej lub PFU dotyczącego budowy, rozbudowy albo przebudowy krytej pływalni. W naszej ocenie takie kryterium pozostaje bezpośrednio związane z przedmiotem zamówienia i premiuje doświadczenie mogące mieć rzeczywisty wpływ na jakość przygotowanego PFU.

Odpowiedź:
Zamawiający nie wnosi zmian w tym zakresie.

Pytanie 3

Wniosek o zmianę zasad płatności częściowych Zwracamy się z wnioskiem o zmianę zasad rozliczenia przedmiotu zamówienia poprzez wprowadzenie następującego harmonogramu płatności: 15% wynagrodzenia – po odbiorze Etapów 1–2, 25% wynagrodzenia – po odbiorze Etapów 3–4, 60% wynagrodzenia – po odbiorze Etapu 5. Proponowany podział odpowiada rzeczywistemu następstwu prac. Etapy 3–4 mogą zostać prawidłowo rozwinięte dopiero po wykonaniu i przyjęciu podstawowych analiz i wariantów opracowywanych w Etapach 1–2. Zasadne jest więc, aby zakończenie i odbiór poszczególnych merytorycznych części zamówienia wiązały się również z odpowiednim częściowym rozliczeniem. Jednocześnie w czasie realizacji analiz prowadzone będą równolegle prace przedprojektowe realizowane przy udziale podwykonawców, w szczególności prace geodezyjne, inwentaryzacyjne oraz – zależnie od ostatecznie wymaganego zakresu – geologiczne lub geotechniczne. Wprowadzenie płatności częściowych umożliwi bieżące finansowanie tych prac z budżetu projektu, zamiast przenoszenia na Wykonawcę konieczności kredytowania przez cały okres realizacji kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców. Proponowany podział nie powoduje zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy, a jedynie wiąże płatność z faktycznie wykonaną i odebraną częścią zamówienia.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wnosi zmian w tym zakresie.

Pytanie 4

Zakres funkcjonalny przyszłej pływalni. Prosimy o informację, czy Zamawiający posiada określone minimalne założenia dotyczące programu funkcjonalnego przyszłej pływalni, czy też określenie tego programu ma w całości wynikać z analiz i wariantów opracowywanych przez Wykonawcę. W szczególności prosimy o wskazanie, czy założeniem wyjściowym ma być: wyłącznie basen sportowy, część rekreacyjna, basen do nauki pływania, strefa dziecięca, jacuzzi, saunarium, strefa gastronomiczna, ewentualnie inne funkcje uzupełniające. Informacja ta ma zasadnicze znaczenie zarówno dla zakresu analiz biznesowych i ekonomicznych, jak i dla późniejszego PFU oraz oszacowania wartości przyszłej inwestycji.

Odpowiedź:

Założeniem Zamawiającego jest basen sportowy – 4 tory do pływania, każdy 25 m długości, strefa rekreacyjna dla dorosłych/ jacuzzi, strefa dziecięca (płytki basen), przebieralnie, bez szatni głównej (szatnia główna będzie wykorzystana szatnia hali GOSiR Mrozy). W podpiwniczeniu powierzchnie spełniające miejsce ukrycia min. U-1.

Pytanie 5

Docelowy budżet przyszłej inwestycji Czy Zamawiający posiada określony docelowy lub maksymalny poziom kosztów realizacji przyszłej inwestycji, do którego powinny zostać dostosowane opracowywane przez Wykonawcę warianty? Określenie wartości lub przedziału kosztowego umożliwi opracowanie rozwiązań odpowiadających realnym możliwościom inwestycyjnym Zamawiającego i pozwoli uniknąć analizowania wariantów, których realizacja już na etapie wstępnym byłaby ekonomicznie nierealna.

Odpowiedź:
Zamawiający nie posiada określonego kosztu realizacji przyszłej inwestycji.

Pytanie 6
Zakres prac przedprojektowych Zwracamy uwagę, że rzeczywisty koszt takich opracowań jak: mapa do celów projektowych, inwentaryzacja terenu, badania geologiczne lub geotechniczne, jest bezpośrednio zależny od powierzchni i charakterystyki terenu przeznaczonego do dalszego opracowania. Jeżeli zakres działki lub terenu, dla którego wykonane zostaną powyższe prace, będzie ostatecznie wynikał dopiero z wcześniejszych etapów analiz, Wykonawcy na dzień składania ofert nie są w stanie precyzyjnie określić rzeczywistego kosztu tych opracowań. Prosimy zatem o wskazanie jednolitych parametrów granicznych przyjmowanych do kalkulacji ofert, w szczególności: maksymalnej powierzchni opracowania mapy do celów projektowych, maksymalnej powierzchni inwentaryzacji, minimalnego wymaganego zakresu badań podłoża. Alternatywnie prosimy o potwierdzenie, że prace przekraczające wskazane przez Zamawiającego parametry graniczne będą stanowiły zakres dodatkowy. Pozwoli to zapewnić rzeczywistą porównywalność ofert i uniknąć sytuacji, w której poszczególni Wykonawcy przyjmą całkowicie odmienne założenia dotyczące kosztów usług zewnętrznych.
Odpowiedź:
Zamawiający dodaje załącznik graficzny (załącznik nr 4 do SWZ), z którego wynika umiejscowienie i obszar planowanej inwestycji budowlanej.

Pytanie 7
Wsparcie merytoryczne przy późniejszym postępowaniu „zaprojektuj i wybuduj" Potwierdzamy, że udział autora PFU w późniejszym postępowaniu na wybór Wykonawcy realizacji inwestycji, w szczególności udzielanie odpowiedzi i wyjaśnień dotyczących opracowanego PFU, może zostać objęty wynagrodzeniem ryczałtowym obecnego zamówienia. Prosimy jednak o ograniczenie tego obowiązku do: jednego postępowania o udzielenie zamówienia na realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj". W przypadku unieważnienia tego postępowania i konieczności przeprowadzenia kolejnego proponujemy, aby dalsze wsparcie realizowane było jako usługa dodatkowa za wynagrodzeniem: 10 000,00 zł netto za każde kolejne postępowanie. Obecne postanowienia nie określają maksymalnej liczby przyszłych postępowań. Teoretycznie może więc dojść do prowadzenia kilku, a nawet kilkunastu kolejnych procedur, z których każda może generować pytania, konieczność przygotowywania wyjaśnień lub modyfikacji dokumentacji. Bez wskazania granicy tego obowiązku Wykonawca nie ma możliwości racjonalnego oszacowania przyszłego nakładu pracy i ujęcia go w cenie ryczałtowej obecnego zamówienia.

Odpowiedź:
Zamawiający nie przewiduje dodatkowego wynagrodzenia w ramach wsparcia merytorycznego przy późniejszym postępowaniu w formule „zaprojektuj i wybuduj". Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do udzielenia tego wsparcia aż do wyłonienia Wykonawcy inwestycji.

Pytanie 8

Status finansowania opracowania PFU W dokumentacji wskazano, że opracowanie PFU jest współfinansowane ze środków Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025–2026. Prosimy o potwierdzenie, czy środki finansowe przeznaczone na realizację obecnego zamówienia dotyczącego opracowania PFU zostały już formalnie przyznane i są zabezpieczone przez Zamawiającego, czy też wykonanie przedmiotowego PFU ma dopiero stanowić podstawę do późniejszego ubiegania się o finansowanie dalszych etapów inwestycji. Nie zwracamy się o wskazanie wysokości zabezpieczonych środków, a jedynie o potwierdzenie statusu ich przyznania dla obecnego zamówienia. Mając na uwadze interdyscyplinarny charakter przedmiotu zamówienia oraz konieczność przygotowania opracowania, które będzie podstawą do podejmowania dalszych decyzji inwestycyjnych i późniejszej realizacji zadania, zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie przedstawionych powyżej wniosków. W naszej ocenie proponowane rozwiązania nie prowadzą do wydłużenia maksymalnego okresu realizacji zamówienia, natomiast pozwalają na zachowanie prawidłowej kolejności prac, zwiększenie konkurencyjności postępowania oraz ograniczenie ryzyka realizacyjnego zarówno po stronie Zamawiającego, jak i przyszłego Wykonawcy.

Odpowiedź:

Środki finansowe przeznaczone na realizację zamówienia „Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) dla planowanej inwestycji tj. budowli ochronnej o statusie ukrycia kategorii odporności min. U-1 o podwójnej funkcji obiektu sportowo-rekreacyjnego z pływalnią" zostały już formalnie przyznane i są zabezpieczone w budżecie przez Zamawiającego.

B. Zamawiający informuje, że powyższe wyjaśnienia stają się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i będą wiążące przy składaniu ofert.

C. W związku z udzielonymi odpowiedziami Zamawiający przedłuża termin składania ofert, tym samym, ulegają zmianie zapisy dotyczące terminów, określone w rozdziale 14 SWZ, a mianowicie:

w rozdziale 14 pkt. 14.2 SWZ przed zmianą jest:

Termin składania ofert: 03.09.2026 r., godz. 9:00.

w rozdziale 14 pkt. 14.2 SWZ po zmianie jest:

Termin składania ofert: **07.09.2026 r., godz. 9:00.**

w rozdziale 14 pkt. 14.3 SWZ przed zmianą jest:

Termin otwarcia ofert: 03.09.2026 r., godz. 10:00.

w rozdziale 14 pkt. 14.3 SWZ po zmianie jest:

Termin otwarcia ofert: **07.09.2026 r., godz. 10:00.**

D. **Powyższe zmiany powoduję zmianę terminu związania ofertą, a mianowicie:**

w rozdziale 15, pkt. 15.1 SWZ przed zmianą jest:

Wykonawca jest związany ofertą **do dnia 02.10.2026 r.**

w rozdziale 15, pkt. 15.1 SWZ po zmianie jest:

Wykonawca jest związany ofertą **do dnia 06.10.2026 r.**

E. **Powyższa zmiana treści SWZ powoduje zmianę treści ogłoszenia o zamówieniu nr 2026/BZP 00406435/01 z dnia 2026.08.25.**

Burmistrz
Dariusz Jaszczuk
.....
(podpis kierownika Zamawiającego lub osoby upoważnionej)