Ożarów Mazowiecki 2026-08-18

Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim
ul. Kolejowa 2
05-850 Ożarów Mazowiecki

Znak postępowania: RZP.271.28.2026

Do Wykonawców

UDZIELENIE WYJAŚNIEŃ I ZMIANA TREŚCI SWZ

Zamawiający na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2026.793 ze zm.) przekazuje treść zapytań wraz z wyjaśnieniami w prowadzonym postępowaniu na: **„Budowę Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego Gminy Ożarów Mazowiecki w Józefowie".**

I. Zamawiający przekazuje poniżej treść zapytań:

I zestaw pytań

1. Obecnie trwa sezon urlopowy, co znacząco utrudnia uzyskanie ofert oraz wycen od producentów i firm zewnętrznych, niezbędnych do przygotowania rzetelnej kalkulacji. Dodatkowo, z uwagi na dużą liczbę złożonych pytań, na które nie zostały jeszcze udzielone odpowiedzi, nie jest możliwe w pełni prawidłowe przygotowanie oferty w obecnym terminie. Wydłużenie terminu składania ofert pozwoli na dokładną analizę dokumentacji, uzyskanie niezbędnych wycen oraz przygotowanie kompletnej i rzetelnej oferty. W związku z powyższym zwracamy się z uprzejmą prośbą o przesunięcie terminu składania ofert o 2 tygodnie

   Odpowiedź: Zamawiający zmienia termin składania ofert na dzień 26.08.2026r.

II zestaw pytań

1. W związku z udzieloną odpowiedzią, zwracamy się z uprzejmą prośbą o ponowne udzielenie odpowiedzi na przedmiotowe pytanie. Otrzymana odpowiedź nie odnosi się w sposób konkretny i jednoznaczny do przedstawionej przez nas kwestii, w związku z czym nie pozwala na pełne wyjaśnienie poruszonego zagadnienia.

W Rozdziale 10 pkt 10.1 ppkt 2 lit. d) SWZ Zamawiający wymaga wykazania doświadczenia obejmującego realizację obiektów kubaturowych wraz z instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi, w tym m.in. gazowymi.

Zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie, czy Zamawiający uzna za spełnienie ww. warunku również realizacje obiektów, w których nie wykonywano instalacji gazowej, lecz zastosowano inne, obecnie powszechnie stosowane źródła zasilania i ogrzewania, takie jak pompy ciepła, instalacje elektryczne, fotowoltaiczne lub inne odnawialne bądź niskoemisyjne źródła energii.

W ostatnich latach, z uwagi na zmieniające się standardy projektowania oraz rosnący udział odnawialnych źródeł energii, wiele nowo realizowanych obiektów nie jest wyposażanych w instalacje gazowe. W związku z tym utrzymanie wymogu doświadczenia obejmującego obligatoryjnie instalację gazową może w sposób nieuzasadniony ograniczać konkurencję i wykluczać wykonawców posiadających doświadczenie przy realizacji porównywalnych lub bardziej zaawansowanych technologicznie obiektów.

Wnosimy o potwierdzenie, że Zamawiający uzna za spełnienie warunku również realizacje obejmujące instalacje sanitarne i elektryczne oraz alternatywne źródła zasilania i ogrzewania, bez konieczności wykonywania instalacji gazowej lub modyfikację warunku udziału poprzez ograniczenie wymogu wykonania instalacji gazowej do jednej z trzech wymaganych realizacji referencyjnych. Pozwoli to na zachowanie wymogu posiadania doświadczenia w zakresie instalacji gazowych, przy jednoczesnym dostosowaniu warunku do obecnych standardów realizacji inwestycji i zapewnieniu szerszej konkurencji w postępowaniu.

Odpowiedź: Nie, nie uzna. Zamawiający pozostawia warunek udziału w postępowaniu bez zmian.

III zestaw pytań

1. Prosimy o wyjaśnienie, w jaki sposób należy rozumieć zapis pkt 4.7 SWZ, zgodnie z którym wynagrodzenie Wykonawcy nie może przekroczyć środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Zamawiającego. Wnosimy o wykreślenie pkt. 4.7 z zapisów SWZ.

   Odpowiedź: Zapis pozostaje bez zmian.

2. Wnosimy o wykreślenie pkt 7.3 SWZ przewidującego ograniczenie liczby wykonawców zapraszanych do negocjacji do trzech.

Przyjęte przez Zamawiającego ograniczenie liczby wykonawców zapraszanych do negocjacji nie znajduje uzasadnienia w okolicznościach niniejszego postępowania i prowadzi do nieuzasadnionego ograniczenia konkurencji. Zaproszenie do negocjacji wszystkich wykonawców, których oferty nie podlegają odrzuceniu, umożliwi uzyskanie większej konkurencyjności ofert dodatkowych oraz realizację celu negocjacji, jakim jest uzyskanie przez Zamawiającego korzystniejszych ofert.

Jednocześnie przeprowadzenie negocjacji ze wszystkimi wykonawcami spełniającymi wymagania postępowania pozostaje zgodne z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych i nie narusza zasad prowadzenia postępowania, natomiast ograniczenie liczby uczestników negocjacji może prowadzić do nieuzasadnionego uprzywilejowania części wykonawców oraz zmniejszenia poziomu konkurencji.

Zatem jak na wstępie prosimy o wykreślenie pkt 7.3 SWZ.

Odpowiedź: Zapis w pkt 7.3 SWZ pozostaje bez zmian, jest zgodny z przepisami ustawy Pzp.

3. Dot. pkt 25.23 ppkt 2) SWZ odnoszącego się do wymaganych zapisów umowy o podwykonawstwo o treści „przewidywać wysokość wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy nie wyższą niż wysokość wynagrodzenia wykonawcy za część zamówienia powierzoną do realizacji podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy".

Powyższy zapis wprost ingeruje w swobodę kształtowania stosunków umownych pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą oraz nie znajduje podstawy w przepisach Prawa zamówień publicznych. Wynagrodzenie podwykonawców jest elementem wewnętrznej organizacji realizacji zamówienia i nie musi odpowiadać kalkulacji przedstawionej w ofercie, o ile Wykonawca należycie wykonuje zamówienie zgodnie z ceną ryczałtową. Prosimy zatem o wykreślenie tego sformułowania z zapisów SWZ.

Odpowiedź: Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ.

4. Dot. par. 11 ust. 14 pkt 4 umowy o treści „maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia wynosi 5%."

Wnioskujemy o zmianę maksymalnej wartości zmian wynagrodzenia na 8%, ponieważ obecny limit jest niewystarczający i powoduje przeniesienie niemal całego ryzyka wzrostu kosztów na wykonawcę. Podwyższenie maksymalnego

limitu waloryzacji pozwala na bardziej sprawiedliwy podział ryzyka kontraktowego pomiędzy strony oraz odpowiada celowi przepisów dotyczących waloryzacji wynagrodzenia, tj. zachowaniu ekonomicznej równowagi umowy w okresie jej realizacji. Jednocześnie zmiana ta nie oznacza automatycznego wzrostu wynagrodzenia – waloryzacja następuje wyłącznie w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w umowie oraz zgodnie z przyjętym mechanizmem i wskaźnikami.

Odpowiedź: Zamawiający pozostawia zapis bez zmian tj.: „maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia wynosi 5%."

5. W związku z zapisami par. 14 ust. 1 lit. c) umowy, który brzmi „za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie przez którąkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy w kwocie …… zł, stanowiącej 20% wartości całości wynagrodzenia ofertowego brutto".

Wnosimy o ustanowienie dodatkowego zapisu we wzorze umowy, ponieważ w umowie nie ma zapisu mówiącego o karach umownych jakie ma wypłacić Zamawiający Wykonawcy w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego.

Zatem wnioskujemy o dodanie dodatkowego ustępu w par. 14 umowy o treści: „Zamawiający wypłaci Wykonawcy kary za odstąpienie od Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający– w wysokości 20% wartości całości wynagrodzenia ofertowego brutto"

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

6. Dot. par. 14 ust. 1 lit. l) umowy

Wnioskujemy o zmianę maksymalnej kwoty kar umownych z 20% wynagrodzenia brutto na 10% wynagrodzenia brutto.

W naszej ocenie przewidziany limit kar umownych odbiega od powszechnie stosowanych standardów rynkowych dla zamówień o podobnym charakterze i zakresie. Na rynku maksymalna łączna wysokość kar umownych jest co do zasady niższa niż 20% wynagrodzenia brutto jakie wskazuje Zamawiający. Zatem wnioskujemy jak na wstępie.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

7. Dot. pkt 5.2 oraz pkt 23.16 ppkt 6 SWZ

Prosimy o zmianę zapisów SWZ w zakresie obowiązku przedłożenia harmonogramu realizacji zadania inwestycyjnego.

Obecny zapis

„najpóźniej na 3 dni robocze przed podpisaniem umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji harmonogram realizacji zadania inwestycyjnego”

Wnosimy o zmianę powyższego zapisu na:

„najpóźniej na 3 dni robocze po podpisaniu umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji harmonogram realizacji zadania inwestycyjnego”.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

8. Dot. pkt 23.16 ppkt 7 o treści „Wykonawca najpóźniej *na 3 dni robocze przed podpisaniem umowy dostarczy Zamawiającemu kosztorys ofertowy sporządzony/e na podstawie dokumentacji i Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (STWiORB) w formie uproszczonej”

Wnioskujemy o modyfikację powyższego sformułowania na:

„Wykonawca najpóźniej *na 3 dni robocze po podpisaniu umowy dostarczy Zamawiającemu kosztorys ofertowy sporządzony/e na podstawie dokumentacji i Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (STWiORB) w formie uproszczonej”.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

9. W nawiązaniu do odpowiedzi Zamawiającego z dnia 07.08.2026r. na pytanie nr 9 z zestawu pytań XIV, wnosimy o zmianę udzielonej odpowiedzi i możliwość wniesienia zabezpieczenia (w innej formie niż pieniądz) na okres 5 lat z jednoczesnym zobowiązaniem się wykonawcy do przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego zabezpieczenia na kolejne okresy. Jest to możliwość, która bezpośrednio wynika z art. 452 ust. 8 ustawy Pzp, a zatem Zamawiający nie może jej zabronić.

Odpowiedź: Wniesienie zabezpiezenia zgodnie z przeisami ustawy Pzp.

10. Dot. par. 12 ust. 1 oraz par. 12 ust. 4 umowy.

Prosimy o wykreślenie słowa „bezusterkowego” przy wymaganym protokole odbioru końcowym, w związku z naruszeniem art. 3531 k.c. w zw. z art. 647 k.c.

W orzecznictwie (m.in. KIO 1041/22 i wiele innych) wskazuje się, że wymaganie tzw. „odbioru bezusterkowego” jest sprzeczne z konstrukcją umowy o roboty budowlane i prowadzi do nieuzasadnionego przerzucenia ryzyka na wykonawcę. Odbiór końcowy powinien zależeć tylko od braku wad istotnych, a nie od całkowitego braku jakichkolwiek usterek. W orzecznictwie przyjmuje się, że inwestor może odmówić odbioru robót budowlanych wyłącznie w razie występowania wad istotnych, uniemożliwiających lub poważnie utrudniających korzystanie z obiektu zgodnie z przeznaczeniem. Wady nieistotne nie uprawniają do wstrzymywania odbioru i zapłaty wynagrodzenia, lecz powinny być wpisane do protokołu odbioru z wyznaczeniem terminu ich usunięcia. Zatem wniskujemy jak na wstępie.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

11. Dot. par. 14 ust. 1 lit. d) umowy.

Prosimy o zmianę wysokości kar umownych za zwłokę w przedstawienie dowodów zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, o których mowa w § 1 ust. 8 z 0,05% wynagrodzenia brutto na 1500,00 zł brutto, ponieważ obecny limit kar jest wygórowany.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

12. Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku wystąpienia okoliczności opisanych w par. 15 ust. 2 umowy, Zamawiający poinformuje Wykonawcę niezwłocznie, nie później niż na 30 dni przed planowym termin wykonania tych prac.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza.

13. Dot. par 17. ust. 3 lit.d) umowy.

Prosimy o zmianę zapisu na „wystąpi zwłoka Wykonawcy w realizacji całości lub części robót przekraczającego termin określony w harmonogramie stanowiącym załącznik Nr 2 do umowy, o minimum 14 (czternaście) dni”.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

14. Dot. par 17. ust. 3 lit.e) umowy.

Wnioskujemy o zmianę zapisu na „Wykonawca nienależycie wykonuje umowę w szczególności, gdy zwłoka, w wykonaniu obowiązków, o których mowa w § 1 ust. 7 przekroczy minimum 14 dni”

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

15. Dot. par 10. ust. 6 umowy.

Wnosimy o zmianę zapisu „ w terminie 7 dni” na zapis „ w terminie 7 dniu lub w terminie uzgodnionym przez strony”. Prosimy o potwierdzenie, że usterki/wady nieistotne nie wstrzymują podpisania protokołu końcowego.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

16. Wnioskujemy o wykreślenie par. 2 ust. 4. pkt 1 oraz pkt. 2 umowy, z uwagi na fakt iż bezprzedmiotowe jest badanie wykonawcy, podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy względem podobnych zlecanych robót zrealizowanych przez wykonawcę skoro już na etapie składania ofert wykonawca potwierdza spełnienie warunków udziału w postępowaniu, a dodatkowe badanie Wykonawcy na etapie realizacji umowy jest zbędne. Co więcej oczekiwanie by Wykonawca przedkładał referencje swojego podwykonawcy czy dalszego podwykonawcy również jest zbędne, tym bardziej iż za przedmiot umowy odpowiada Wykonawca. Analogiczna sytuacja dotyczy również kadry – Wykonawca zapewnia kadrę spełniającą warunku udziału w postępowaniu, a kadra dodatkowo od podwykonawcy czy dalszego podwykonawcy nie jest przedmiotem badania na etapie realizacji, skoro to Wykonawca musi posiadać personel spełniający wymagania warunków udziału. W umowie z podwykonawcą czy dalszym podwykonawcą powinna natomiast znaleźć się informacja o osobie do kontaktu z podwykonawcą czy dalszym podwykonawcą. Zatem wnioskujemy jak na wstępie.

Odpowiedź: Zapisy umowy pozostają bez zmian.

IV zestaw pytań

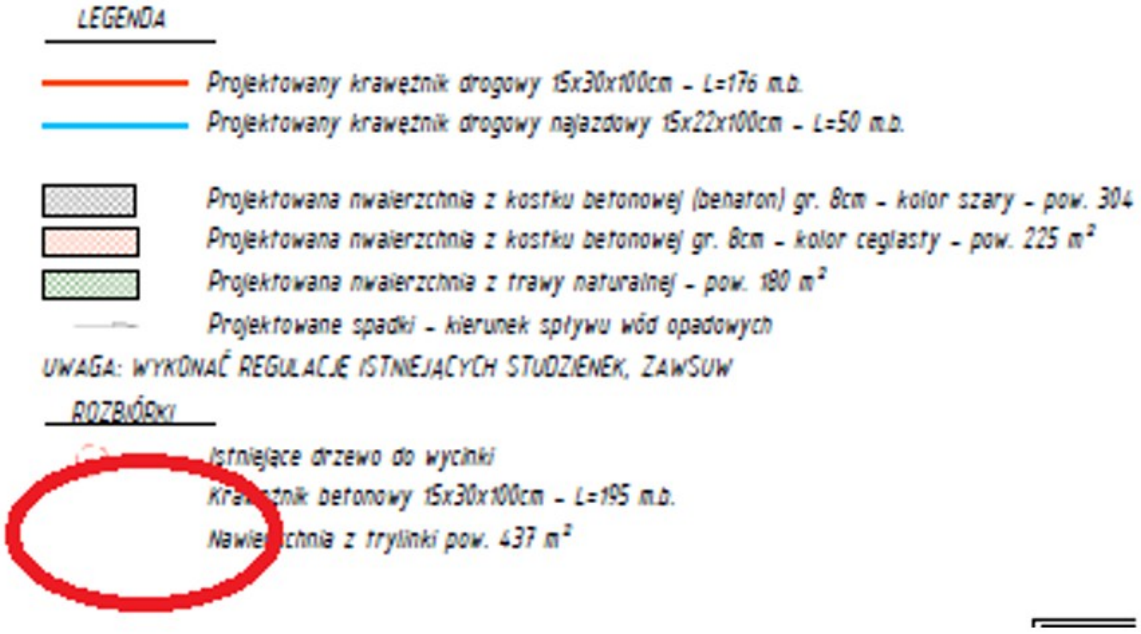
1. Prosimy o potwierdzenie, że wpisane w legendzie „projektowane tereny zielone” dotyczą wykonania trawników.

Odpowiedź: Zgodnie z projektem „Remontu nawierzchni parkingu” tereny zielone na działce nr 19/11 i 4/1 wykonać w formie trawników.

2. W nawiązaniu do odpowiedzi Zamawiającego z dnia 07.08.2026r. na pytanie nr 1 z zestawu pytań XVIII, po ponownej analizie dokumentacji uprzejmie informujemy, że na załączonych rysunkach projektowych (mapa do celów projektowych i PZT)

nadal brak możliwości jednoznacznego zlokalizowania elementów przeznaczonych do demontażu.

Dodatkowo wskazujemy, że w legendzie rysunku, w sekcji „ROZBIÓRKI” pozycje dotyczące krawężnika betonowego oraz nawierzchni z trylinki pozbawione są jakichkolwiek symboli graficznych, kolorów czy kreskowań. Uniemożliwia to identyfikacje tych elementów na planie sytuacyjnym. Zwracamy się z prośba o uzupełnienie legendy o brakujące oznaczenia graficzne oraz udostępnienie poprawionego rysunku, którym w sposób jednoznaczny przedstawia obszar planowanej rozbiórki nawierzchni oraz linię demontowanych krawężników.



Odpowiedź: Należy rozebrać całą nawierzchnię parkingu (obrys parkingu określa mapa zasadnicza) obmiar podano w legendzie.

3. W nawiązaniu do odpowiedzi Zamawiającego na pytanie nr 5 z zestawu pytań XVIII, w której wskazano, że demontaż ogrodzenia oraz wykonanie nowego wchodzą w zakres przedmiotowego zadania, prosimy o podanie dokładne ilości metrów bieżących oraz rodzaju ogrodzenia przewidzianego do demontażu lub wskazanie i wyraźne zaznaczenie przebiegu istniejącego ogrodzenia na mapie sytuacyjnej, co umożliwi samodzielne i precyzyjne obliczenie przedmiaru tych robót.

Odpowiedź: Lokalizację ogrodzeń przedstawia mapa zasadnicza – w załączeniu mapa. Na rys PZT przedstawiono elementy do rozbiórki – w załączeniu rysunek PZT.

V zestaw pytań

1. Prosimy o doprecyzowanie ilości nasadzeń zieleni wskazanych w nowym zestawieniu zieleni. W przypadku nasadzeń zieleni sadzonej kolumnowo od strony południowej w dokumentacji wskazano zapis „sadzenie w odległości co 50 cm lub/i 45 szt.”. Prosimy o potwierdzenie, jaka jest ostateczna liczba sztuk nasadzeń, którą należy przyjąć do wyceny.

   Odpowiedź: Należy przyjąć 45 szt. – zgodnie z dokumentacją.

   Analogicznie prosimy o doprecyzowanie ostatecznej liczby sztuk kaliny, ponieważ w dokumentacji występują rozbieżności w zakresie określenia ilości nasadzeń.

   Odpowiedź: Należy przyjąć 45 szt. – zgodnie z dokumentacją.

VI zestaw pytań

1. Do jakiej wysokości należy przyjąć układanie płytek w łazienkach?

   Odpowiedź: Na pełną wysokość pomieszczenia.

2. Czy napis z LOGO ma być podświetlany?

   Odpowiedź: Nie.

3. Czy zamawiający dopuści LOGO we wskazanym kolorze, lecz nie malowane proszkowo

   Odpowiedź: Nie.

4. Czy zamawiający dopuści kompozyt aluminiowy typu "Dibond" 3 mm do wykonania LOGO?

   Odpowiedź: Tak, dopuszcza.

VII zestaw pytań

1. Prosimy o udostępnienie specyfikacji niezbędnej do wyceny dot. aparatów elektrycznych łóżkowych w branży elektrycznej.

   Odpowiedź: Wycena na podstawie dowolnej firmy produkującej te systemy.

VIII zestaw pytań

1. Zwracam się z prośbą o aktualizację zestawienia materiałowego i przygotowanie nowej oferty uwzględniającej optymalizację grubości ścianek profili stalowych. Proszę o uwzględnienie następujących zmian w projekcie: Profile pionowe (słupki): zmiana grubości z 5 mm na przedział od 2,0 mm do 3,0 mm. Profile poziome (poprzeczki/ramy): zmiana grubości z 4 mm na przedział od 1,5 mm do 2,0 mm. Biorąc pod uwagę charakterystykę konstrukcji, sugerowana zmiana jest w pełni wystarczająca do zapewnienia odpowiedniej sztywności i stabilności ogrodzenia.

   Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody.

IX zestaw pytań

1. Zwracamy się z uprzejmą prośbą o uzupełnienie parametrów rurociągów chłodniczych, w tym ich dokładnych średnic. Obecna dokumentacja nie zawiera tych szczegółowych danych.

   Odpowiedź: Uzupełniono profil rys. 1.4 o zapis o średnicy rury. Dobór wykonano na podstawie Rura preizolowana 2×50 podwójna.

2. Prosimy o przedstawienie schematu instalacji klimatyzacji wraz z rozrysowanymi długościami rur, ich średnicami oraz projektowanymi jednostkami klimatyzacyjnymi.

   Odpowiedź: Uzupełniono dokumentację o załącznik nr 15.

Zamawiający na podstawie art. 286 ust. 1 - ustawy Prawo zamówień publicznych zmienia termin składania ofert z dnia 21.08.2026 r. na dzień **26.08.2026 r**. Godziny składania ofert: 11.00 i otwarcia ofert: 12.00 pozostają bez zmian.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że termin związania ofertą w niniejszym postępowaniu przez okres 30 dni liczony jest od dnia składania ofert tzn. do dnia **24.09.2026 r.**

Wadium w wysokości: **100.000,00 zł** należy wnieść w jednej z form podanych w art. 97 ust. 7 pkt 1-4 ustawy Prawo zamówień publicznych przed upływem terminu składania ofert na pełny okres związania ofertą.

Otrzymują:
1. Wykonawcy
2. a/a

Burmistrz

/-/ Paweł Kanclerz