

Poznań, 05 grudnia 2025 r.

I.dz. 05609/PIM/12/25/AP/2024-388/008

Wykonawcy w postępowaniu

poprzez www.pim.poznan.pl

eZamowienia

Dotyczy: Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych dot. przebudowy części szkoły na Poradnię nr 8” - nazwa skrócona - postępowanie nr PIM/11/25/ZP80/2024-388.

Zamawiający w ww. postępowaniu na podstawie art. 284 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.) zwanej dalej „Ustawą” lub „Ustawą Pzp”, informuje o pytaniach i wyjaśnieniach treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) oraz zmianach SWZ i terminów w postępowaniu:

Pytanie nr 1 z dnia 2 grudnia 2025 r.:

Pytanie 1

Zgodnie z SWZ i draftem umowy rozliczenie robót jest kosztorysowe. W takim przypadku należy wycenić zgodnie z udostępnionym przez Zamawiającego przedmiarem, tj. wszystkie pozycje kosztorysu ofertowego muszą być zgodne z przedmiarem.

Proszę o poprawienie w pozycjach przedmiaru lub właściwe wskazanie:

- przedmiar budowlany:

- poz. nr 4 jest: $\text{poz.1} * 2,2 + \text{poz.2} * 2,2 + \text{poz.3} * 0,03 + 2,2 = 196,352$ tony, a powinno być: $\text{poz.1} * 2,2 + \text{poz.2} * 2,2 + \text{poz.3} * 0,03 * 2,2 = 209,546$ tony

- wprowadzenie powyższej zmiany spowoduje zmiany w pozycjach nr 5, 6, 7, które odwołują się do poz. nr 4

- dla poz. nr 8 wskazana jest podstawa: 404-03-01-04-00 analogia, zapewne powinno być KNR 4-04 0301-04. Tylko, że ten KNR dotyczy pogrubienia i powinien występować w powiązaniu z KNR 4-04 0301-03. Zatem nawet wykorzystując tę pozycję jako analogia, powinny być wskazane oba KNR

- czy dla pozycji, w których wskazana jest podstawa wg katalogów dostępnych za dodatkową opłatą, np. poz. nr 27 KNR SEK-02-010101-01, poz. nr 70 KNR K-24 0604-01, czy inne pozycje, można w kosztorysie ofertowym użyć innej podstawy (ogólnodostępnej), odpowiadającej wskazanemu w opisie pozycji zakresowi robót?

- czy dla pozycji, w których wskazana jest błędna/nie istniejąca podstawa, można w kosztorysie ofertowym użyć innej podstawy (ogólnodostępnej), odpowiadającej wskazanemu w opisie pozycji zakresowi robót? Czy można w takim przypadku wycenić pozycję tylko wg opisu pozycji, tj. zakres robót wg opisu, bez wskazywania podstawy?

Pytanie 2

Zgodnie z draftem umowy § 18 (WYSTĄPIENIA WYKONAWCY I POLECENIA ZAMAWIAJĄCEGO) ust. 9 jest: „Celem wyceny robót wynikających z Wystąpień Wykonawcy bądź Poleceń Zamawiającego Wykonawca przedłoży do akceptacji Zamawiającego wycenę robót z uwzględnieniem cen czynników produkcji takich jak robocizna, materiały, sprzęt, transport, kosztów pośrednich, kosztów zakupu, oraz zysku nie wyższych od średnich cen robocizny, materiałów, sprzętu i transportu, kosztów pośrednich, kosztów zakupu, zysku publikowanych w wydawnictwie „SEKOCENBUD” w miesiącu, w którym kalkulacja jest sporządzana oraz nakładów rzeczowych określonych w Katalogach Nakładów Rzeczowych (KNR), a w przypadku robót, dla których nie określono nakładów rzeczowych w KNR, wg innych ogólnie stosowanych katalogów lub nakładów własnych zaakceptowanych przez Zamawiającego”.

Jedynym istotnym kryterium oceny ofert w tym postępowaniu jest cena. Kryterium oceny ofert w zakresie gwarancji/rękojmi w praktyce jest bez znaczenia (wszyscy oferenci zadeklarują najdłuższy okres gwarancji/rękojmi). Zatem wygrywa oferta z najniższą ceną. Ponieważ rozliczenie jest kosztorysowe to wraz z ofertą oferenci składają kosztorysy ofertowe, które następnie stanowią zał. nr 1 do umowy. Ta najniższa cena, która wynika z tej oferty jest wyliczona w kosztorysie ofertowym. Przy wyliczeniu ceny oferent z najniższą ceną (każdy inny też) przyjął narzuty dla kosztorysu ofertowego. W cenach jednostkowych wg tego kosztorysu będą rozliczane roboty jako ilości robót budowlanych i usług oraz ich cen jednostkowych. Dla tych zakresów robót jest to przejrzyste/zrozumiałe.

Dlaczego w sytuacji opisanej w umowie § 18, w szczególności we wskazaniu ust. 9, Zamawiający narzuca oferentowi, z którym zostanie podpisana umowa, rozliczanie wg publikacji „SEKOCENBUD”, która zawiera zaniżone ceny czynników produkcji, w szczególności stawkę robocizny (drastycznie zaniżona/nierrealna). Przecież w kosztorysie ofertowym są określone wszystkie czynniki/stawki i rozliczenie wszelkich robót powinno być dokonywane w oparciu o te czynniki/stawki. Proszę Zamawiającego o zmianę wskazanych zapisów, tak by w pierwszej kolejności był uwzględniany kosztorys ofertowy i parametry tego kosztorysu, a jedynie ceny materiałów/sprzętów, które nie występują w kosztorysie ofertowym wg publikacji „SEKOCENBUD” czy innej ogólnie dostępnej np. „INTERCENBUD”, zgodnie z nakładami rzeczowymi określonymi w Katalogach Nakładów Rzeczowych (KNR), w dalszej kolejności wg innych ogólnie stosowanych katalogów.

Dlaczego Zamawiający chce w przypadku robót opisanych w umowie § 18 narzucić Wykonawcy ich wykonanie w niższych cenach niż przy uwzględnieniu parametrów

kosztorysu ofertowego? Nie wystarczy Zamawiającemu, że dokona wyboru Wykonawcy, który złoży ofertę z najniższą ceną?

Wyjaśnienia Zamawiającego:

Wyjaśnienia w trakcie przygotowania.

Pytanie nr 2 z dnia 3 grudnia 2025 r.:

zwracamy się z zapytaniem w zakresie kosztorysu wymaganego do załączenia wraz z ofertą. SWZ wskazuje w pkt 16.2 (wykaz dokumentów składających się na ofertę), że należy dołączyć „wypełniony kosztorys ofertowy – wg Wzoru Załącznika do SWZ”, natomiast w udostępnionej przez Zamawiającego dokumentacji brakuje wymienionego załącznika. Prosimy o wyjaśnienie.

Wyjaśnienia Zamawiającego:

Kosztorysy ofertowe powinny zostać sporządzone wg Załączonych do SWZ przedmiarów.

Pytanie nr 3 z dnia 3 grudnia 2025 r.:

1. Prosimy o doprecyzowanie, jak dokładnie ma wyglądać projekt roboczy konstrukcji żelbetowych.
2. Informujemy o braku możliwości wykonania palowania ze względu na zbyt małą odległość pali od istniejącej przegrody zewnętrznej. Prosimy o wskazanie możliwego rozwiązania.
3. Prosimy o udostępnienie aktualnych badań geotechnicznych dotyczących terenu inwestycji.
4. Prosimy o jednoznaczne i czytelne oznaczenie na rysunkach wszystkich instalacji — z rozróżnieniem na instalacje istniejące oraz projektowane do wykonania.
5. Proszę o udostępnienie przedmiaru robót z podziałem na zakres podstawowy i zakres ewentualnej OPCJI.
6. Proszę o wskazanie czy poniższe zakresy są do wykonania, a jeżeli tak to proszę o uzupełnienie przedmiaru o następujące zakresy prac:
 - demontaż okien zewnętrznych;
 - demontaż drzwi zewnętrznych;
 - demontaż krat;
 - demontaż daszków;
 - demontaż drzwi wewnętrznych;
 - demontaż okładzin drewnianych ściennych;
 - demontaż przegród wewnętrznych szklanych/ okien wewnętrznych;
 - demontaż parapetów zewnętrznych;

- demontaż parapetów wewnętrznych;
- demontaż obróbek blacharskich na dachu;
- demontaż szybu windowego;
- demontaż windy;
- demontaż okładzin ściennych z płytek;
- skucia tynków;
- demontaż świetlików dachowych;
- demontaż wyłazu dachowego;
- demontaż wywietrzników dachowych;
- demontaż instalacji elektrycznych wraz z osprzętem;
- wywóz i utylizację powyższych demontaży;
- montaż ogrodzenia,
- demontaż ogrodzenia,
- wykonanie szybu windowego z cegły.

7. Proszę o uzupełnienie projektu o układ warstw stropu nad piwnicą. Projekt przewiduje demontaże instalacji sanitarnych, wykonanie nowych instalacji sanitarnych prowadzonych w warstwach stropu nad piwnicą. Proszę o uzupełnienie przedmiaru o pozycje prac do wykonania.
8. Proszę o uzupełnienie projektu o układ warstw stropu nad parterem. Projekt przewiduje demontaże instalacji sanitarnych, wykonanie nowych instalacji sanitarnych prowadzonych w warstwach stropu nad parterem.
9. Proszę o wskazanie czy zakres prac obejmuje uzupełnienie otworów w dachu po demontażu świetlików i wywietrzaków dachowych. Jeżeli tak to proszę o uzupełnienie projektu o układ warstw stropodachu wraz z projektem uzupełnienia otworów w dachu po demontażu świetlików i wywietrzaków dachowych. Po uzupełnieniu dokumentacji proszę o uzupełnienie przedmiaru o pozycje prac do wykonania.
10. Proszę o wskazanie czy zakres prac obejmuje zakup, dostawę i montaż drabiny pośredniej. Jeżeli tak to proszę o uzupełnienie projektu o projekt drabiny. Po uzupełnieniu dokumentacji proszę o uzupełnienie przedmiaru o pozycje prac do wykonania.
11. Proszę o wskazanie czy zakres prac obejmuje obudowę żaluzji lamelowych z podkonstrukcją. Jeżeli tak to proszę o uzupełnienie projektu o wskazany zakres. Po uzupełnieniu dokumentacji proszę o uzupełnienie przedmiaru o pozycje prac do wykonania.
12. Proszę o wskazanie czy zakres prac obejmuje demontaż istniejących warstw przekrycia dachu między innymi papy. Jeżeli tak to proszę o wskazanie układu warstw do demontażu. Po uzupełnieniu dokumentacji proszę o uzupełnienie przedmiaru o pozycje prac do wykonania. Jeżeli nie to proszę o wskazanie materiałów jakie posiadają raport z

klasyfikacji ogniowej potwierdzający parametr B roof przy zachowaniu istniejącego układu warstw i wykonania nowych.

13. W części opisowej dokumentacji projektowej Projektu Wykonawczego Architektura punkt 5.7 wskazano parametry posadzek i wykładzin. W rysunkach dokumentacji projektowej Projektu Wykonawczego Architektura A601- A603 wskazano parametry posadzek i wykładzin. W związku z rozbieżnościami pomiędzy zapisami parametrów posadzek i wykładzin proszę wskazać jakie materiały należy wycenić, a następnie zastosować.
14. W części opisowej dokumentacji projektowej Projektu Wykonawczego Architektura punkt 5.4.4 wskazano wykończenia ścian płytkami. W rysunkach dokumentacji projektowej Projektu Wykonawczego Architektura A701 i A605 wskazano wykończenia ścian płytkami. W związku z rozbieżnościami pomiędzy zapisami parametrów wykończenia ścian płytkami proszę wskazać jakie materiały należy wycenić, a następnie zastosować.

Wyjaśnienia Zamawiającego:

Ad. 5:

Poniższe pozycje należy uwzględnić jako opcje:

1.3.3. Wykończenia ścian

1.3.4. Posadzki

1.3.5. Sufity

1.3.8.1. Stolarka wewnętrzna

1.3.8.2. Witryny wewnętrzne

1.3.8.3. Okna wewnętrzne

2. Zagospodarowanie terenu

3. Wyposażenie

Pozostałe pozycje - Wyjaśnienia w trakcie przygotowania.

Pytanie nr 4 z dnia 5 grudnia 2025 r.:

W przedmiarze budowlanym w poz. nr 40 Schody żelbetowe, jako j.m. wskazane są m3, gdzie zgodnie z przywołanym dla tej pozycji KNR jako j.m. powinny być m2. Wyliczenie wg obmiaru dla tej pozycji powinno być w m2 i tak też jest. Proszę poprawić tę pozycję przedmiaru. Rozliczenie jest kosztorysowe i oferenci sami nie mogą zmieniać pozycji przedmiaru.

Wyjaśnienia Zamawiającego:

Wyjaśnienia w trakcie przygotowania.

Pytanie nr 5 z dnia 5 grudnia 2025 r.:

1. Zgodnie z zapisami SWZ punkt 16.2 wykaz dokumentów składających się na ofertę. Wykonawcza załącza do oferty „wypełniony kosztorys ofertowy – wg Wzoru Załącznika do SWZ. Prosimy o jednoznaczną odpowiedź czy Zamawiający ma na myśli stworzenie kosztorysów ofertowych na podstawie zamieszczonych przedmiarów (pliki 0513_poradnia_8_BUD_PR, Poradnia_sanit-przedmiar_v2, PORADNIA_STARE ŻEGRZE-INSTALACJE ELEKTRYCZNE-PRZĘMIAR, PRZĘMIAR_TELETECHNIKA).
2. Prosimy o udostępnienie niewypełnionych kosztorysów ofertowych – wg Wzoru Załącznika do SWZ w wersji edytowalnej.
3. Zgodnie z SWZ pkt. 22.2 Wykonawca składa z ofertą wypełniony kosztorys ofertowy oraz załącznik z podziałem wynagrodzenia za wykonanie zamówienia podstawowego oraz opcjonalnego. Jednocześnie w punkcie 5.2 podpunkt a) i b) Zamawiający wskazuje podział zadania na zakres podstawowy i ewentualny. Zamawiający używa określenia „...roboty budowlane do stanu deweloperskiego polegającego na przebudowie i rozbudowie budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 19 w Poznaniu na potrzeby poradni Psychologiczno-Pedagogicznej w tym:

- ściany i sufity w tynkach pod malowanie,
- wykonanie pokrycia dachu, montaż stolarki zewnętrznej i wykonanie elewacji,
- wykonanie kompletnych instalacji elektrycznych, teletechnicznych i sanitarnych.

Określenie „stan deweloperski” jest określeniem wysoce niejednoznacznym i każdorazowo szczegółowo określającym przez dewelopera dla inwestycji. Brak jednoznacznego określenia przez Zamawiającego szczegółowego zakresu podstawowego i zakresu ewentualnego spowoduje różny podział prac przez różnych Wykonawców a co za tym idzie brak możliwości rzetelnej oceny złożonych ofert oraz zapewnienia zachowania uczciwej konkurencyjności. Przykładowo co z posadzkami, przegrodami których wykończenie jest inne niż malowanie, w której części umieścić biały montaż czy montaż lamp itp.

Biorąc powyższe pod uwagę a także fakt rozliczania kosztorysowego zadania oraz ograniczenie wartości zakresu opcji do 45-50% wynagrodzenia zamówienia podstawowego prosimy o jednoznaczne wskazanie pozycji dla zakresu podstawowego i ewentualnego lub rozdzielenie przekazanych przedmiarów na zakres podstawowy i ewentualny.

4. Zgodnie z punktem 22.2 „UWAGA – wartość wynagrodzenia za zakres opcjonalny musi się mieścić w przedziale wartości 45 - 50% wartości wynagrodzenia za wykonanie zamówienia podstawowego (z uwzględnieniem zaokrągleń do pełnych procentów).

W przypadku zaoferowania wartości spoza ww. przedziału Zamawiający odrzuci ofertę jako niezgodną z SWZ.” Wprowadzenie zakresu od 45 do 50 % może spowodować sztuczne zawyżenie kosztu inwestycji. Prosimy o zmianę zapisu i usunięcie wartości dolnej przedziału.

5. Dotyczy „PORADNIA_STARE ŻEGRZE-INSTALACJE ELEKTRYCZNE-PRZEDMIAR” pozycja nr 800 „Przewód wtynkowy o łącznym przekroju żył do 7,5 mm², podłoże inne niż betonowe, N2XH-J B2ca 3x2,5 mm²” jednostka miary 100m, ilość 40,00 co daje łączną ilość 4.000,00m. Prosimy o potwierdzenie obmiaru.

6. Dotyczy „PORADNIA_STARE ŻEGRZE-INSTALACJE ELEKTRYCZNE-PRZEDMIAR” pozycja nr 1050

„Nasypanie piasku do rowu o szerokości do 0,4 m” jednostka miary 100m, ilość 70,00 co daje łączną ilość 7.000,00m. Prosimy o potwierdzenie obmiaru.

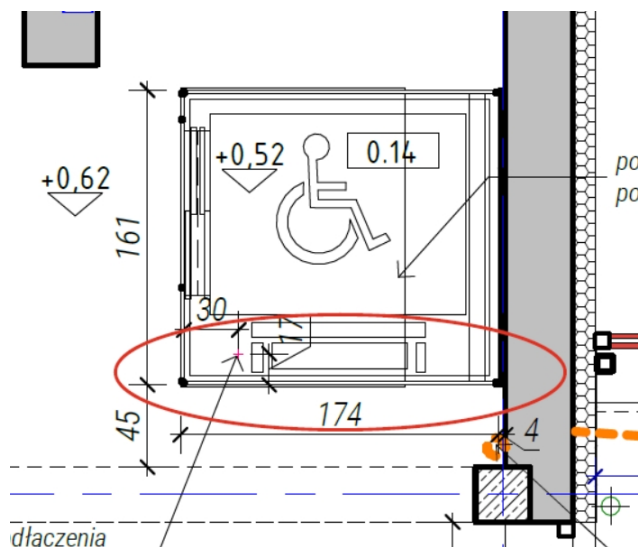
Wyjaśnienia Zamawiającego:

Wyjaśnienia w trakcie przygotowania.

Pytanie nr 6 z dnia 5 grudnia 2025 r.:

1. Prosimy o uzupełnienie dokumentacji projektowej o karty doborowe central wentylacyjnych.
2. Prosimy o uzupełnienie dokumentacji projektowej o karty doborowe urządzeń klimatyzacyjnych.
3. Prosimy o wskazanie rozwiązania konstrukcyjnego dla posadowienia central wentylacyjnych na dachu.
4. Zgodnie z ekspertyzą ppoż. segment B zostanie oddzielony ścianą oddzielenia pożarowego od pozostałej części budynku. Prosimy o weryfikację i potwierdzenie czy dokumentacja projektowa oraz przedmiar uwzględniają klapy przeciwpożarowe w miejscach oddzielenia pożarowego.
5. Prosimy o wskazanie wyposażenia klap przeciwpożarowych przewidzianych na instalacji wentylacji.
6. Brak w udostępnionej dokumentacji rysunków szczegółowych obudowy ażurowej dla central wentylacyjnych. Prosimy o uzupełnienie dokumentacji.
7. Na rzucie dachu (rys. S-09) widnieje centrala C-2 wraz z instalacją kanałową. W trakcie wizji lokalnej nie została ta centrala zlokalizowana. Prosimy o wyjaśnienie.
8. Czy podczas prowadzonych prac instalacje wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji zostaną odcięte czy też obiegi są połączone z częścią budynku nie objętą przez opracowanie, a instalacje zostaną czynne?
9. Czy do zakresu objętego opracowaniem zostanie wydzielone osobne wejście czy wejście na budowę będzie możliwe tylko przez budynek szkoły?
10. Proszę o wskazanie terenu budowy oraz możliwych miejsc składowania materiałów.
11. Czy media na potrzeby budowy tj. prąd elektryczny (230V, siła), woda, kanalizacja zostaną udostępnione przez Inwestora?
12. Czy stołówka znajdująca się na piętrze I i będąca poza opracowaniem będzie czynna podczas trwania budowy?

13. Czy teren budowy na czas jej trwania ma zostać olicznikowany (media) przez wykonawcę?
14. Proszę o wskazanie czy przejścia instalacji przechodzących przez przegrody muszą być przejściami ppoż.
15. Proszę o wskazanie możliwego miejsca ustawienia dźwigu do transportu central wentylacyjnych oraz materiałów na dach.
16. Czy instalacja hydrantowa nie przewiduje hydrantu DN25 na piętrze?
17. Czy instalacja podposadzkowa przewidziana w projekcie ma zostać wykonana w posadzkach? Wiąże się to z kuciem istniejących posadzek.
18. Prosimy o wskazanie w jaki sposób zostało przewidziane odprowadzenie skroplin od zaprojektowanych central wentylacyjnych.
19. Prosimy o wskazanie w jaki sposób przewidziane jest odprowadzenie skroplin z jednostek zewnętrznych klimatyzacji.
20. Proszę o podanie zestawienie wyposażenia zaplecza cateringu do wyceny.
21. w zestawieniu exel są 3 rodzaje umywalek
 - 5 sztuk
 - 2 sztuki ale to dla niepełnosprawnych
 - 3 sztuki - brak wymiaów, czy z półpostumentem czy bez
22. Co oznacza - bateria umywalkowa stojąca o śr. nominalnej 15 mm
23. Czy podczas doboru płytek P3 są również brane pod uwagę płytki tak zwane gres techniczny czyli przysłowiowy „pieprz i sól” czy typowy wzór lastriko?
24. W dokumentacji jest karta dźwigu, ale jest to platforma z napędem śrubowym CIBES C1 Pure – można go zaimplementować, ponieważ wymagałoby to wykonania ściany żelbetonowej lub konstrukcji stalowej w miejscu mocowania mechanizmu. który patrząc na projekt jest po prawej stronie – w projekcie takiej ściany nie ma. Na poniższym rysunku zaznaczono miejsce, w którym musi być ściana lub konstrukcja, na której musi być mocowany mechanizm. Proszę o wypowiedzenie się na podany temat, czy takie dodatkowe rozwiązanie będzie odpowiednie.



25. Podczas sprawdzania rynku związanego z regałami archiwalnymi, dowiedziałem się, że wymiary które obecnie nie są standardowe, wskazują na firmę Malow. Po kontakcie z tą firmą przekazała mi, że wycofuje się z rynku związanego z regałami i już nie będzie ich produkować. Proszę o wskazanie wymiarów min/max związanych z regałami archiwalnymi, co ułatwi znalezienie dostawcy.

Wyjaśnienia Zamawiającego:

Wyjaśnienia w trakcie przygotowania.

Jednocześnie Zamawiający informuje o zmianach terminów w postępowaniu na nowe:

- nowy termin składania ofert – do dnia 15 grudnia 2025 r. do godz. 13:00
- nowy termin otwarcia ofert – dnia 15 grudnia o godz. 14:00
- nowy termin związania ofertą – do dnia 13 stycznia 2026 r.

Z poważaniem

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi: Artur Pieczykolan, Koordynator ds. zamówień publicznych, tel: +48 519 351 454 , email: artur.pieczykolan@pim.poznan.pl

Pismo sporządził/a: Artur Pieczykolan, Koordynator ds. zamówień publicznych, tel: +48 519 351 454 , email: artur.pieczykolan@pim.poznan.pl

Klucz dokumentu: Type=DocumentVer;Id=4294968578763