



Pakość, 17 kwietnia 2023 r.

ZP.271.1.5.2023.MG

**Do Wykonawców ubiegających się o
udzielenie zamówienia publicznego**

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym, na podstawie art. 275 pkt 2 na realizację zamówienia pn.: „**Budowa Centrum Opiekuńczo Mieszkalnego w Pakości**”.

Zamawiający na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r.- Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1710 z późn. zm.) przekazuje treść zapytań wraz z udzielonymi wyjaśnieniami:

Pytanie 1: „*Czy Decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego jest ostateczna, brak takiej informacji i skanu w załączonych dokumentach?*”

Odpowiedź: Zamawiający udostępnia w załączeniu ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Pytanie 2: „*W Decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego są wytyczne odnośnie szerokości elewacji frontowej = 35m, z koncepcji nie wynika bezpośredni wymiar, pojawia się pytanie, czy zostało to zweryfikowane? Zwraca się uwagę, że jako elewacja frontowa przyjmuje się kład wszystkich ścian równoległych do granicy działki, na której zlokalizowany jest wjazd.*”

Odpowiedź: Zamawiający wskazuje, iż szerokość elewacji frontowej wskazana w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego została określona mając na uwadze uwarunkowania terenowe oraz wytyczne zawarte w uzgodnieniach stosownych organów. Na etapie tworzenia koncepcji przyjęto, że wjazd do projektowanego budynku odbywał się będzie z publicznej drogi wojewódzkiej nr 255 Pakość – Strzelno poprzez działkę nr 78/6. Zamawiający dopuszcza również lokalizację zjazdu bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 255 Pakość – Strzelno (od południowej części działki nr 78/8) po uzyskaniu przez Wykonawcę stosownej decyzji od zarządcy drogi wojewódzkiej. Mając na uwadze powyższe wskazany maksymalny parametr „szerokość elewacji frontowej” będzie miał zastosowanie do obu dopuszczalnych miejsc lokalizacji zjazdu.

Pytanie 3: „*Komunikacja / miejsca postojowe:*

- 1. przewiduje się 5 miejsc postojowych, czy miejsca postojowe dla NPS zostało już wliczone, czy ma stanowić dodatkowe – szóste?*
- 2. czy zweryfikowano obszar inwestycji pod względem lokalizacji miejsc postojowych, placów manewrowych, przeciwpożarowych dróg dojazdowych itp.?*
- 3. czy zweryfikowano istniejący wjazd na działkę pod względem obowiązujących warunków technicznych, w tym także ppoż?*”

Odpowiedź:

- Zamawiający wskazuje, iż zgodnie z zapisami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego należy wyznaczyć minimum 5 miejsc parkingowych, z uwzględnieniem miejsca/miejsc dla osób niepełnosprawnych. Ostateczna liczba miejsc parkingowych zostanie ustalona na etapie sporządzania projektu budowlanego oraz uzgodnień z Zamawiającym. Docelowa liczba miejsc nie powinna przekroczyć 10 stanowisk.
- Zamawiający wskazuje, iż *lokalizację miejsc postojowych, placów manewrowych, przeciwpożarowych dróg dojazdowych itp.* Wykonawca powinien zweryfikować podczas prac projektowych, na etapie sporządzania

projektu budowlanego oraz uzgodnień z Zamawiającym. Zamawiający wymaga aby opracowana dokumentacja projektowa była wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem niezbędnych czynności projektowych oraz opracowań techniczno-inżynierskich, które należy wykonać, w celu uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

3. Zamawiający, zgodnie z powyższym (odpowiedź na pytanie nr 2) dopuszcza różne warianty lokalizacji zjazdu. Przyjęty wariant lokalizacji zjazdu powinien zostać zweryfikowany przez Wykonawcę podczas prac projektowych, na etapie sporządzania projektu budowlanego oraz uzgodnień z Zamawiającym. Zamawiający wymaga aby opracowana dokumentacja projektowa była wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem niezbędnych czynności projektowych oraz opracowań techniczno-inżynierskich, które należy wykonać, w celu uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Pytanie 4: „Projektuje się budynek o kategorii obiektu budowlanego XI, czy przeanalizowano / zbadano pod tym względem:

1. wydajność sieci wodociągowej → wydajność hydrantów ppoż?
2. lokalizację istniejącego – najbliższego hydrantu? (Decyzja inwestycji celu publicznego nie przewiduje wykonania nowych przyłączy),
3. awaryjnego zasilania budynków w energię elektryczną?”

Odpowiedź:

1. Zamawiający informuje, iż wydajność hydrantu zlokalizowanego najbliżej działki nr 78/8, spełnia wymagania określone w przepisach odrębnych.
2. Zamawiający informuje, iż hydranty zlokalizowane są w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 255 relacji Pakość - Strzelno, w pobliżu dz. nr 78/8.
3. Należy zbadać podczas prac projektowych. Zamawiający wymaga aby opracowana dokumentacja projektowa była wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem niezbędnych czynności projektowych oraz opracowań techniczno-inżynierskich, które należy wykonać, w celu uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Pytanie 5: „Na stronie 14 dokumentu o nazwie: **01_08_2022_PFU**: pojawia się zapis, że szczegółowe wytyczne odnośnie okien zostaną ustalone na etapie projektowym, podobne zapisy znajdują się dalej odnośnie konstrukcji dachu. Pojawia się pytanie, co jest przyjęte jako szczegół – kolorystyka ram okiennych, czy ich konstrukcja? W opisie jest podana dowolność konstrukcji okna: PCV, aluminium itp. Jest to istotny czynnik kosztotwórczy, który ulegając zmianie na etapie projektowym znacznie zmienia wartości kosztorysowe. To samo postępowanie dotyczy wszystkich innych rozwiązań technologicznych.”

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza możliwość wyboru zastosowanych materiałów, zaproponowanych przez potencjalnego Wykonawcę, na etapie projektowym, zgodnie z zapisami PFU.

Pytanie 6: „W dokumencie o nazwie: **01_08_2022_PFU**: znajduje się zapis, który zobowiązuje wykonawcę do uzyskania:

1. Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w związku z tym pojawia się pytanie, jaki jest aktualny stan prawny nieruchomości oraz czy są jakieś przeciwwskazania do wydania takiego oświadczenia ze strony Zamawiającego?
2. Decyzję o warunkach zabudowy - jak to się ma odnośnie obecnie wydanej decyzji inwestycji celu publicznego?
3. Wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego - brak uwag,
4. Mapę do celów projektowych obejmującą w całości obszar objęty opracowaniem projektowym:
 1. czy przedstawione dane na temat lokalizacji i gabarytów drzew są zweryfikowane - jest to element niezbędny do uzyskania zgody na wycinkę drzew, dodatkowo umożliwi to oszacowanie prawdopodobieństwa uzyskania zgody na wycinkę ww. drzew,
5. Wytyczne konserwatorskie - czy przedstawiona koncepcja była analizowana /zaakceptowana wstępnie przez konserwatora zabytków? Istnieje prawdopodobieństwo przedstawienia szczegółowych wytycznych ze strony konserwatora zabytków, który narzuci wykonanie elewacji i innych elementów w odmiennym stylu / technologii, co

także będzie się przekładać na zmianę czasu i kosztów realizacji.

6. Uzgodnienie zjazdu publicznego - podaje się, że zjazd jest istniejący, jak należy się ustosunkować do tych 2 sprzecznych informacji?

7. Warunki przyłączenia budynku do sieci elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej - Decyzja inwestycji celu publicznego nie zakłada pobudowania nowych przyłączy. Takie działanie wymagałoby zmiany zapisów w ww. decyzji. Rzutuje to na wydłużenie czasu realizacji. Prosi się o ustosunkowanie do tych informacji / wytycznych.

8. Dokumentację geotechniczną określającą warunki gruntowo-wodne - brak uwag,

9. Zezwolenia na konieczną do realizacji Inwestycji wycinkę drzew - czy zweryfikowano czy istniejący drzewostan stanowi elementy pomników przyrody lub drzew chronionych ze względu na swoje gabaryty? Co w przypadku nieuzyskania zgody na wycinkę wszystkich drzew, niezbędnych do realizacji Inwestycji?

Odpowiedź:

1. Zamawiający informuje, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Zamawiający informuje, iż dla inwestycji uzyskano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co zwalnia z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.
3. Nie dotyczy
4. Zamawiający informuje, iż wykonanie mapy do celów projektowych, zawierającej aktualne zagospodarowanie terenu leży po stronie Wykonawcy. Jednocześnie wskazać należy, że ostateczna liczba drzew przeznaczonych do wycinki uzależniona będzie od końcowego wyglądu bryły oraz lokalizacji samego budynku, która musi zostać uzgodniona z Zamawiającym. Wykonawca, w ramach przedmiotowej inwestycji, zobowiązany jest wykonać niezbędne dokumentacje, uzgodnienia w celu uzyskania zgody na wycinkę drzew.
5. Zamawiający informuję, że uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień i decyzji umożliwiających realizację inwestycji w pełnym zakresie, w tym ewentualnego uzgodnienia dokumentacji z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków leży po stronie Wykonawcy.
6. Zamawiający wskazuje, że informacja dot. zjazdu zawarta została w odpowiedzi na pytania nr 2 i 3.3.
7. Zamawiający informuje, iż działka, na której planowana jest realizacja inwestycji wyposażona jest w media. Zaopatrzenie w media odbywać się może z istniejących przyłączy lub projektowanych przyłączy zgodnie z warunkami gestorów sieci, do uzyskania których zobowiązany jest Wykonawca. Ostateczny wybór zostanie dokonany na etapie sporządzania projektu budowlanego oraz uzgodnień z Zamawiającym.
8. Nie dotyczy
9. Zamawiający informuje, iż istniejący na terenie działki nr 78/8 drzewostan nie stanowi pomników przyrody lub drzew chronionych. Wykonawca jest zobowiązany uzyskać zgodę właściwego organu na wycinkę drzew. Ostateczna liczba drzew przeznaczonych do wycinki uzależniona będzie od końcowego wyglądu bryły oraz lokalizacji samego budynku, która musi zostać uzgodniona z Zamawiającym.

Pytanie 7: „Wyposażenie - zestawienie wyposażenia nie precyzuje w sposób wystarczający parametrów, przykład zapisu: „**duży telewizor**” - prosi się o doprecyzowanie listy wyposażenia..”

Odpowiedź: Zamawiający udostępni niezwłocznie doprecyzowaną listę wyposażenia.

Pytanie 8: „Jakie są założenia odnośnie oddzielenia strefy dziennej i nocnej - system na kartę itp.?”

Odpowiedź: Zamawiający określa, iż wymaga oddzielenia strefy dziennej i nocnej systemem zbliżeniowym otwierania drzwi.

Pytanie 9: „Jakie są założenia odnośnie wyburzenia istniejących elementów małej architektury, czy Zamawiający zakłada także ich przeniesienie w inną lokalizację?”

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż ewentualne wyburzenia/przeniesienia istniejących obiektów budowlanych uzależnione będą od końcowego wyglądu bryły oraz lokalizacji samego budynku, która musi zostać uzgodniona z Zamawiającym.

Pytanie 10: „Przyłącze gazu - Zamawiający wspomina o pobudowaniu lub naprawie przyłączy technicznych, na załączonej mapie do celów projektowych nie znajduje się przyłącze gazu, jednocześnie Decyzja inwestycji celu publicznego nie przewiduje pobudowania nowych przyłączy. Jak rozumieć te sprzeczności, mając także na uwadze przewidywane źródło ciepła?”

Odpowiedź: Zapisy wydanej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wskazują na zastosowanie konkretnego źródła ciepła. Dopuszcza się różne warianty ogrzewania budynku. Ostateczny sposób ogrzewania budynku zostanie ustalony, mając na uwadze warunki gestorów sieci, do uzyskania których zobowiązany jest Wykonawca oraz uzgodnienia z Zamawiającym.

Pytanie 11: „Źródło ciepła - czy jest przyjmowane / zakładane źródło ciepła? Przyłącz gazu - patrz uwaga / pytanie powyżej. Czy analizowano możliwość przyłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej?”

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż brak jest możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się różne warianty ogrzewania budynku. Ostateczny sposób ogrzewania budynku zostanie ustalony, mając na uwadze warunki gestorów sieci, do uzyskania których zobowiązany jest Wykonawca oraz uzgodnienia z Zamawiającym.

Pytanie 12: „Mając powyższe na uwadze, czy Zamawiający przewiduje wydłużenie okresu realizacji Inwestycji, szczególnie dotyczy to czasu wymaganego na wykonanie dokumentacji projektowej?”

Odpowiedź: Zamawiający informuje, iż Wykonawca zobowiązany jest zrealizować przedmiot zamówienia w terminie do 13 miesięcy od daty podpisania umowy. Jednocześnie wskazać należy, że Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy na zasadach określonych w załączniku nr 6 do SWZ – wzór umowy.

Pytanie 13: „Czy zdolność finansowa Wykonawcy jest oceniana na dzień składania oferty, czy najpóźniej w terminie podpisania Umowy pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym?”

Odpowiedź: Zamawiający wskazuje, iż o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu, które zostały opisane w rozdziale VIII SWZ. Jednocześnie wskazać należy, że mając na uwadze znaczenie warunków udziału w postępowaniu, ustawodawca przyjął, że ich spełnienie przez danego Wykonawcę musi mieć miejsce już w dniu wyznaczonym na składanie ofert i trwać przez cały okres postępowania- wymóg ten dotyczy każdego Wykonawcy biorącego udział w postępowaniu. Zgodnie z rozdz. X ust. 4 Zamawiający przed udzieleniem zamówienia wzywa Wykonawcę, którego oferta zostanie najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, podmiotowych środków dowodowych, aktualnych na dzień ich złożenia.

Oświadczenia i dokumenty jakie zobowiązani są dostarczyć Wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu zostały szczegółowo opisane w rozdziale X SWZ.

Pytanie 14: „Czy w związku z powyższym Zamawiający przewiduje wydłużenie terminu składania ofert, w celu przedstawienia wyczerpujących odpowiedzi?”

Odpowiedź: Termin składania i otwarcia ofert został przedłużony przez Zamawiającego do dnia 20 kwietnia 2023r.

Zatwierdzam
Zygmunt Groń
BURMISTRZ PAKOŚCI