

Choroszcz, dn. 17.07.2026 r.

Numer referencyjny postępowania: SZP 3820 – 30/26

**Dotyczy: Ogłoszenia o udzielanym zamówieniu na USŁUGĘ WYKONANIA WIELOBRANŻOWEJ
DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ PARKINGU PODZIEMNEGO Z FUNKCJĄ MIEJSCA UKRYCIA**

Wyjaśnienia Nr 1

I. Zamawiający – Samodzielny Publiczny Psychiatryczny Zakład Opieki Zdrowotnej im. dr. Stanisława Deresza w Choroszczy, przedstawia poniżej treść zapytań wraz z udzielonymi wyjaśnieniami.

1. Wnosimy o zmianę warunku udziału w postępowaniu określonego w Rozdziale XII pkt 2.1 ogłoszenia poprzez wydłużenie okresu, z którego Wykonawca może wykazać wymagane doświadczenie, z ostatnich 3 lat do ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert.

Proponowane brzmienie: „Wykonawca wykaże wykonanie w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie (...)”

Uzasadnienie: Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie specjalistycznej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla obiektu ochrony zdrowia wraz z miejscem ukrycia kategorii U-1. Dokumentacje tego rodzaju są opracowaniami o wysokim stopniu złożoności, realizowanymi stosunkowo rzadko i przez długi okres. Wydłużenie okresu referencyjnego do 5 lat zwiększy konkurencyjność postępowania bez obniżenia wymaganego poziomu doświadczenia wykonawców.

ODPOWIEDŹ: Zapis warunku udziału w postępowaniu pozostaje bez zmian. Wykonawcy mają wykazać się doświadczeniem zgodnie z Rozdziałem XII pkt 2.1.

2. Czy Zamawiający potwierdza, że wymóg wykonania co najmniej jednej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków również musi zostać spełniony w okresie ostatnich 3 lat, czy też dopuszcza wykazanie takiej dokumentacji wykonanej wcześniej, przy jednoczesnym spełnieniu pozostałych warunków doświadczenia?

ODPOWIEDŹ: Zamawiający potwierdza, że wymóg wykonania co najmniej jednej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków musi zostać spełniony w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert.

3. Czy wymagana powierzchnia użytkowa minimum 500 m² odnosi się do całego obiektu wyłącznie części objętej opracowaniem?

ODPOWIEDŹ: Powierzchnia minimum 500 m² odnosi się do całego obiektu, w którym był wykonywany projekt.

4. Prosimy o określenie minimalnego zakresu badań geotechnicznych (liczby i głębokości otworów) oraz potwierdzenie, czy przedmiot zamówienia obejmuje również dokumentację geologiczno-inżynierską lub hydrogeologiczną.

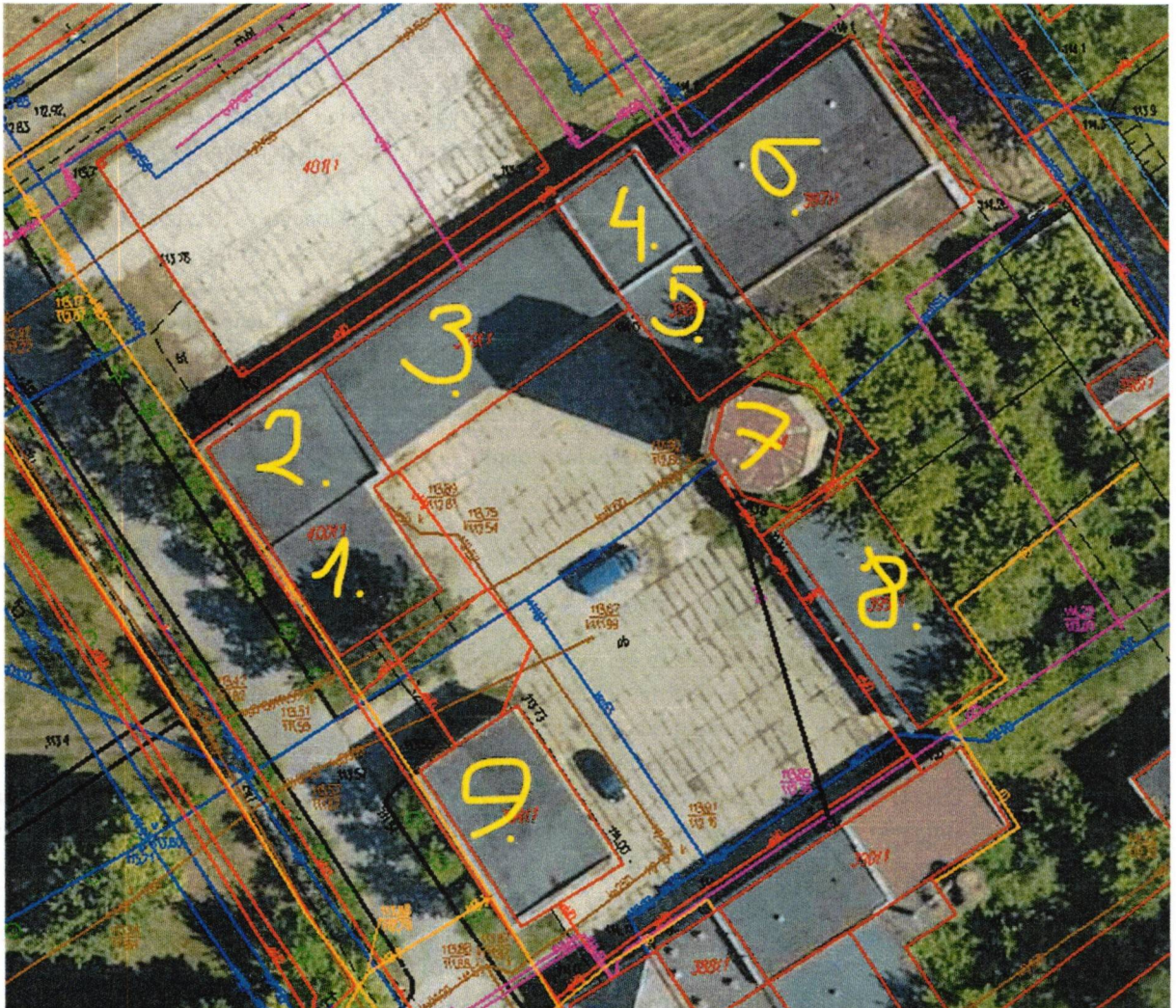
ODPOWIEDŹ: Projektant zleca badania geotechniczne zgodnie z planowanym projektem według przepisów i wiedzy budowlanej oraz analizy konstrukcyjnej, brak narzuconego minimum, liczbę oraz głębokość otworów określa projektant. Dokumentacja geologiczno-inżynierska / hydrogeologiczna jest objęta przedmiotem zamówienia (i ryzykiem Wykonawcy) tylko wtedy, gdy konieczność jej wykonania wyniknie z warunków gruntowych.

5. Czy Zamawiający udostępni archiwalną dokumentację istniejących budynków, mapę do celów projektowych oraz dokumentację istniejących sieci uzbrojenia terenu?

ODPOWIEDŹ: Mapa do celów projektowych w załączniku nr 1.

6. Prosimy o doprecyzowanie zakresu wymaganych ekspertyz budowlanych istniejących obiektów.

ODPOWIEDŹ: Obiekty to około 600 m² magazynów i garaży zaznaczonych poniżej numerami 3,4,5,6,8. Budynki zaznaczone nr 1,2,9 - przeznaczyć do wyburzenia (konieczne uzyskanie pozwolenia na budowę – jeśli dotyczy).



7. Czy pełna inwentaryzacja architektoniczno-budowlana wszystkich istniejących obiektów objętych zadaniem wchodzi w zakres zamówienia?

ODPOWIEDŹ: Należy wykonać nową inwentaryzację budynków (około 600m² magazynów i garaży) przeznaczonych do remontów wchodzących w zakres zamówienia.

8. Czy Zamawiający udostępni szczegółowe wytyczne projektowe dotyczące miejsca ukrycia kategorii U-1?

ODPOWIEDŹ: Należy wykonać zgodnie z ustawą o obiektach ochrony ludności. Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (która weszła w życie 1 stycznia 2025 r.) oraz powiązanego z nią Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych.

9. Czy Zamawiający określi zasady pełnienia nadzoru autorskiego, w szczególności przewidywaną liczbę pobyków oraz sposób rozliczania?

ODPOWIEDŹ: Projektant odpowie na pytania odnośnie przetargu budowlanego zadawanych przez potencjalnych wykonawców. Nadzór autorski będzie pełniony przez cały okres realizacji robót budowlanych. Główny Projektant zobowiązany jest do udziału w radach budowy minimum raz w miesiącu. Projektanci branżowi wezmą udział w radach budowy lub pobykach na terenie budowy w zależności od uzasadnionych potrzeb i wezwań Zamawiającego/Inspektora Nadzoru. Wynagrodzenie z tytułu pełnienia nadzoru autorskiego zostało uwzględnione w całkowitym wynagrodzeniu umownym (jest ujęte w cenie ofertowej) i nie będzie rozliczane osobnymi fakturami za poszczególne pobyty.

10. Czy w przypadku przedłużających się postępowań administracyjnych niezależnych od Wykonawcy przewiduje się odpowiednie wydłużenie terminu realizacji umowy?

ODPOWIEDŹ: Zamawiający dopuszcza zmianę terminów, w okolicznościach wskazanych w § 12 projektu umowy, stanowiący załącznik nr 3 do ogłoszenia. Zgodnie z ust 1 pkt 1) lit g) przesłanką do zmiany terminów będzie wydłużenie postępowania w sprawie wydania decyzji administracyjnych.

11. Czy Zamawiający dopuszcza przedstawienie wariantowych rozwiązań funkcjonalnych na etapie opracowania koncepcji projektowej?

ODPOWIEDŹ: Należy sporządzić jedną uzgodnioną z zamawiającym koncepcję.

12. Jaki faktyczny zakres inwentaryzacji i remontu budynków istniejących należy przewidzieć (proszę podać numery budynków lub określić w inny sposób konkretny zakres zlecenia:



ODPOWIEDŹ: Remont, inwentaryzacja oraz ekspertyza dotyczy budynków nr 3,4,5,6,8, łączna powierzchnia ok 600 m². Budynki zostały/ zostaną przedstawione na obowiązującej wizji lokalnej.

13. Czy Wykonawca ma w ramach projektowania także zaprojektować usunięcia kolizji istniejących sieci z planowanymi obiektami parkingów? Z map wynika, że trzeba przeprojektować trasy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych. Czy sieci te są własnością Zamawiającego, czy też podmiotów zewnętrznych?

ODPOWIEDŹ: Wykonawca ma obowiązek zaprojektowania usunięcia wszystkich kolizji istniejących sieci. Sieci są własnością zamawiającego oraz podmiotu zewnętrznego. Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji w Choroszczy Spółka z o.o.

14. Czy Zamawiający określi wymagane trakty konstrukcyjne planowanej w przyszłości nadbudowy budynku, czy należy projektować układ słupowy wynikający z układu parkingów? Czy Zamawiający posiada koncepcję przyszłej nadbudowy budynku?

ODPOWIEDŹ: Nadbudowany budynek ma nawiązywać do budynków otaczających (maksymalnie 3 kondygnacje) Zamawiający nie posiada koncepcji na dzień dzisiejszy.



15. Czy inwentaryzacją sieci kanalizacyjnej należy objąć tylko zakres objęty planowanym zakresem prac, czy też cały obszar Szpitala?

ODPOWIEDŹ: Inwentaryzacje sieci kanalizacyjnej i deszczowej należy wykonać na całym obszarze szpitala.

16. Jakiej wielkości (na ile samochodów osobowych i autobusów) jest planowany parking nadziemny?

ODPOWIEDŹ: Parking ma się znajdować w otoczeniu remontowanych garaży i magazynów.



17. Czy jeśli się pojawi konieczność odprowadzania wód deszczowych do gruntu, uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego będzie w gestii Zamawiającego?

ODPOWIEDŹ: Jeśli pojawi się taka konieczność Zamawiający we własnym zakresie uzyska takie pozwolenia.

18. Na czym ma polegać adaptację i remont istniejących budynków magazynowych (o powierzchni około 600 m²) na potrzeby infrastruktury, która będzie wspierać funkcjonowanie miejsca ukrycia - o jaką konkretnie infrastrukturę chodzi?

ODPOWIEDŹ: Budynki nadal mają służyć jako garaże i magazyny oraz zaplecze dla działu technicznego. Magazyny mają zostać wyposażone w sprzęt zapewniający funkcjonowanie schronów tj. agregaty itp.

19. W związku z § 7 ust. 3 Projektu umowy (Załącznik nr 3) dotyczącym rozszerzonej odpowiedzialności Wykonawcy za utratę dofinansowania oraz mając na uwadze § 12 ust. 3 pkt 1 lit. b), f) oraz g) przewidujące zmianę terminu z powodu przedłużenia procedur urzędowych, Wykonawca zwraca się z prośbą o potwierdzenie, że opóźnienie w uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wynikające z przewlekłości postępowań administracyjnych (nieleżące po stronie Wykonawcy), nie będzie traktowane jako 'zawinione działanie Wykonawcy' i nie będzie stanowiło podstawy do roszczeń Zamawiającego o odszkodowanie z tytułu utraty dofinansowania, nawet jeśli do takiej utraty faktycznie dojdzie.

ODPOWIEDŹ: Jedynie w przypadku zawinionego działania Wykonawcy, Zamawiający zastrzega sobie prawo do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie jak i z roszczeniem o zapłatę kary umownej. Zamawiający podkreśla, iż zwłoka to tzw. opóźnienie kwalifikowane – sytuacja, w której Wykonawca nie dotrzymał terminu z własnej winy lub z powodu okoliczności, za które odpowiada. Naliczenie kary umownej i wystąpienie z roszczeniem o odszkodowanie wymaga więc wcześniejszej, szczegółowej analizy stanu faktycznego. Zamawiający każdorazowo przed podjęciem czynności sprawdzi, czy rzeczywiście doszło do naruszenia umowy z winy wykonawcy oraz czy zaistniały odpowiednie okoliczności.

20. Mając na uwadze standardy rynkowe oraz potrzebę racjonalnego i mierzalnego podziału ryzyk kontraktowych, Wykonawca wnosi o modyfikację § 7 ust. 3 Projektu umowy (Załącznik nr 3) poprzez wprowadzenie górnego limitu odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu ewentualnej utraty dofinansowania. Wykonawca proponuje dodanie na końcu § 7 ust. 3 zdania o następującej treści: *Całkowita odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu utraty przez Zamawiającego dofinansowania jest ograniczona do równowartości 80% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1.* *Uzasadnienie:* Brak ograniczenia odpowiedzialności stanowi skrajnie wysokie ryzyko dla Wykonawcy, nieproporcjonalne do wartości samego przedmiotu zamówienia, co może skutkować koniecznością znacznego zawyżenia cen w ofertach lub *rezygnacją z udziału w postępowaniu przez doświadczonych projektantów.*

ODPOWIEDŹ: Zapisy § 7 ust. 3 Projektu umowy pozostają bez zmian. Jedynie w przypadku zawinionego działania Wykonawcy, Zamawiający zastrzega sobie prawo do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie jak i z roszczeniem o zapłatę kary umownej (patrz odpowiedź na pytanie 19). Wykonawca musi rzetelnie skalkulować cenę, opierając się na dokumentacji zamówienia. Wycena musi obejmować wszystkie przewidywalne koszty i ryzyka dla danego zamówienia. Wykonawcy składając ofertę mają świadomość, iż finansowanie zamówienia pochodzi ze środków zewnętrznych, a ewentualne zawinione działanie wykonawcy, może spowodować utratę przyznanych na przedmiot umowy środków lub ich części.

21. Czy Zamawiający dopuszcza jako dowód *"inne dokumenty sporządzone przez podmiot (inwestora/zamawiającego),* na rzecz którego usługi zostały faktycznie wykonane" w formie protokołu odbioru, podpisanego obustronnie przez Inwestora i Projektanta?

ODPOWIEDŹ: Zamawiający dopuszcza jako dowód bezusterkowy protokół odbioru. Protokół odbioru to dokument, w którym inwestor i wykonawca zgodnie potwierdzają, że przedmiot umowy przekazano w stanie zgodnym z zawartą umową i projektem, że prace ukończono i zaakceptowano wskazany w nich stan.

22. Nawiązania do przetargu uprzejmie proszę o udostępnienie mapy do celów projektowych

ODPOWIEDŹ: Zamawiający udostępnia mapę do celów projektowych.

II. Zamawiający, informuje, że zmienia treść zapytania ofertowego:

-ROZDZIAŁ VIII pkt 5 otrzymuje następujące brzmienie:

5. Termin złożenia oferty i otwarcia ofert:

Oferty należy złożyć do dnia **23.07.2026 r. do godz. 11:00**

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **23.07.2026 r. o godz. 11:30**

III. W załączeniu dodany załącznik:

- nr 1 do wyjaśnień – **Mapa do celów projektowych**

p.o. DYREKTOR
Samodzielnego Publicznego Psychiatrycznego
Zakładu Opieki Zdrowotnej
im. dr. Stanisława Deressa w Choroszczy

Alicja Skindzielewska



