

Dotyczy: Uzupełnienie treści SWZ z dnia 28.10.2024 dotyczącej wykonania dokumentacji projektowej na przebudowę i remont lokali mieszkalnych w Dzierżoniowie.

W nawiązaniu do ogłoszonego postępowania przetargowego z dnia 28.10.2024 r. dotyczącego wykonania projektów technicznych oraz wykonawczych przebudowy i remontu lokali, wraz z instalacjami grzewczymi, uprzejmie proszę o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania. Szczegółowe wyjaśnienie wskazanych kwestii pozwoli mi przygotować ofertę w pełni odpowiadającą Państwa wymaganiom, uwzględniającą wszystkie aspekty zamówienia.

1. Czy przewidziane jest uzyskanie opinii kominiarskiej w ramach prowadzonych prac? Jeśli tak, proszę o określenie zakresu i wymagań dotyczących tej opinii.
2. Jakiego rodzaju ogrzewanie ma zostać zaprojektowane oraz wykonane w poszczególnych lokalach? Czy istnieją szczególne wymagania dotyczące rodzaju instalacji lub zastosowanych urządzeń?
3. Czy wewnętrzne linie zasilające (WLZ) do poszczególnych lokali są nowe, czy przewiduje się ich wymianę w ramach realizowanego projektu?
4. W jakim dokładnie zakresie przewidziany jest remont lokalu? Czy obejmuje on wyłącznie prace wykończeniowe (np. malowanie, wymiana podłóg, montaż oświetlenia), czy także działania ingerujące w konstrukcję budynku, takie jak przebudowa ścian, wymiana okien i drzwi, lub prace w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej czy wentylacyjnej? Proszę również o informację, czy remont obejmuje całkowitą wymianę lub modernizację istniejących instalacji (w tym instalacji grzewczej), a także, czy przewidywane są jakiegokolwiek dodatkowe prace mające na celu dostosowanie lokalu do nowych standardów technicznych lub

funkcjonalnych. Czy remont obejmuje wszystkie pomieszczenia oraz elementy konstrukcyjne, czy też jedynie wybrane części?

5. Czy Zamawiający posiada stosowne zgody konserwatora zabytków na realizację planowanych prac, o ile lokale znajdują się pod ochroną konserwatorską?
6. Czy planowane prace nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę?
7. Proszę o doprecyzowanie, co dokładnie rozumiane jest przez Zamawiającego pod pojęciem "przebudowa lokali mieszkalnych." Czy chodzi o znaczącą ingerencję w istniejącą strukturę pomieszczeń, np. poprzez wyburzanie lub przesuwanie ścian działowych, powiększanie lub zmniejszanie powierzchni użytkowej poszczególnych pokoi, czy też o inne zmiany w rozkładzie lokalu? Proszę również o informację, czy przebudowa obejmuje instalacje techniczne (np. elektrycznej, grzewczej, wodno-kanalizacyjnej) oraz dostosowanie pomieszczeń do nowych funkcji użytkowych, np. na potrzeby osób o ograniczonej mobilności lub w celu poprawy komfortu termicznego i energetycznego.
8. Ponadto, proszę o wyjaśnienie, czy w ramach przebudowy przewidziane jest dostosowanie lokalu do określonych standardów użytkowych lub prawnych, w tym norm akustycznych, przeciwpożarowych czy też wymogów dotyczących efektywności energetycznej budynków. Chciałabym również dowiedzieć się, czy zakres przebudowy zakłada poprawę lub wymianę elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, takich jak stropy, sufity, podłogi, ściany nośne, okna oraz drzwi, czy też głównie skupia się na estetyce i modernizacji wykończenia.

W związku z przygotowaniem oferty do postępowania przetargowego, zwracam się z uprzejmą prośbą o szczegółowe wyjaśnienie zakresu prac oraz wymagań opisanych w dokumentacji przetargowej. Zwracam przy tym uwagę na obowiązek Zamawiającego wynikający z orzecznictwa sądów, który wymaga, aby opis przedmiotu zamówienia był na tyle precyzyjny i kompletny, by umożliwić każdemu wykonawcy sporządzenie rzetelnej oferty wyłącznie na podstawie dokumentacji, bez konieczności przeprowadzania wizji lokalnej.

Jak podkreślają wyroki Krajowej Izby Odwoławczej oraz sądów administracyjnych, podstawą właściwego prowadzenia postępowań przetargowych jest zapewnienie wykonawcom pełnego i wyczerpującego dostępu do wszystkich kluczowych informacji już na etapie dokumentacji przetargowej.

Zamawiający ma obowiązek przygotować dokumentację w sposób umożliwiający wykonawcom oszacowanie kosztów, zakresu i czasu prac w oparciu o przekazane materiały, a nie na podstawie własnych ustaleń terenowych. Przyjęcie takiego podejścia zapewnia przejrzystość, ogranicza możliwość złożenia ofert nierzetelnych lub zróżnicowanych pod względem założeń technicznych oraz zwiększa konkurencyjność postępowania.

Powyższe wymogi wynikają nie tylko z przepisów prawa zamówień publicznych, ale również z orzecznictwa, które wyraźnie wskazuje, że konieczność przeprowadzenia wizji lokalnej przez wykonawców może powodować różnice w interpretacji zakresu prac oraz wprowadzać trudności w porównaniu ofert. Stąd, w celu zapewnienia zgodności postępowania z obowiązującymi standardami oraz umożliwienia wykonawcom rzetelnego przygotowania oferty, proszę o szczegółowe odpowiedzi na moje pytania oraz możliwie pełne informacje o przedmiocie zamówienia.

Dziękuję za uwzględnienie mojej prośby i zapewnienie pełnej transparentności w zakresie wymagań przetargowych, co wpłynie pozytywnie na proces przygotowania i składania ofert, a także umożliwi realizację zamówienia zgodnie z Państwa oczekiwaniami.

Z wyrazami szacunku



DZIERŻONIOWSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH SP. Z O.O.

Ul. Bielawska 15
58-200 Dzierżonów
NIP 882-19-60-610
e-mail: biuro@dzbm.info

Dział Techniczno - Eksploatacyjny
Tel. 74 646-46-17 (19,22)
Zgłaszanie awarii 74 646-46-21
www.dzbm.info

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy, KRS nr 0000227675
Kapitał zakładowy: 1 443 000,00 zł, Rachunek Bankowy nr 58 1090 2301 0000 0001 0341 0335

L.dz.DZBM/DT-E/T/3543/2188/24

Dzierżonów 06.11.2024 r.

Dotyczy:

odpowiedzi na pytania dotyczące wykonania dokumentacji na przebudowę i remont lokali mieszkalnych w Dzierżonowie

Dzierżonowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w nawiązaniu do pisma z dnia 30.10.2024 informuje:

1. Należy uzyskać opinie kominiarską i na jej podstawie zaprojektować niezbędne przewody służące wentylacji nowopowstałych pomieszczeń sanitarnych oraz w przypadku braku wentylacji pomieszczeń kuchennych również należy ująć w dokumentacji projekt wentylacji w kuchniach.
2. W lokalach mieszkalnych należy zaprojektować ogrzewanie gazowe jeżeli przepisy będą na to pozwalały jeżeli nie alternatywnie należy zaprojektować ogrzewanie elektryczne.
3. Należy przewidzieć wymianę WLZ
4. Dokumentacja projektowa ma obejmować kompleksowy remont wszystkich instalacji oraz prace związane ze zmianą przeznaczenia pomieszczeń celem zaprojektowania w lokalach pomieszczeń sanitarnych.
5. Dokumentacje jeżeli zachodzi konieczność mają zostać uzgodnione przez konserwatora zabytków w ramach zleconych prac projektowych.
6. Jeżeli projektant przewidzi prace związane z naruszeniem części konstrukcyjnych, celem wydzielenia nowych pomieszczeń sanitarnych wówczas należy uzyskać pozwolenie na budowę.
7. Zamawiający przez przebudowę rozumie wydzielenie nowych pomieszczeni sanitarnych a tym samym zmianę funkcjonalną pozostałych pomieszczeń. W związku z powyższym dokumentacja ma obejmować wszystkich instalacji technicznych.
8. Nie przewiduje się zmian zawartych w punkcie nr 8 przesłanego przez Panią pisma

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
DZBM Sp. z o.o.

mgr inż. Maciej Adamowicz

Godziny pracy: poniedziałek, środa, piątek - 7:00 - 15:00
wtorek, czwartek - 8:00 - 16:00

Zgłaszać awarii w godz. od 15:00 do 22:00 i w święta od 8:00 do 22:00
pod nr tel. 509 620 893

Kasa główna czynna: poniedziałek, środa, piątek - 7:30 - 13:00; wtorek, czwartek 8:00 - 13:00 i 14:00-15:30
Kasa na Nowowiejskiej 62 - poniedziałek - piątek 7:30 - 14:00 (przerwa od 12:00 do 12:30)