

**ODPOWIEDŹ**  
**na zapytanie dotyczące treści SWZ**

Dotyczy postępowania, którego przedmiotem jest wykonanie kompletnego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu u zbiegu ul. Pogorskiej i Kalinowej w Chrzanowie”; nr sprawy: TBSch-ZP-2/2026.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie sp. z o.o. (Zamawiający) informuje, że dnia 11 sierpnia 2026 r. wpłynęły zapytania od Wykonawcy do treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) i Umowy w postępowaniu prowadzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, którego przedmiotem jest: *Wykonanie kompletnego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu u zbiegu ul. Pogorskiej i Kalinowej w Chrzanowie”.*

Zamawiający na podstawie art. 284 ustawy Prawo zamówień publicznych przekazuje treść zapytania wraz z udzieloną odpowiedzią:

**Pytanie nr 1**

*W warunkach przetargu wskazane jest że przedmiot zamówienia obejmuje dokumentację geotechniczną. Prosimy o potwierdzenie, że jeśli po przeprowadzeniu badań wyniknie konieczność sporządzenia pełnej dokumentacji geologiczno – inżynierskiej wraz z koniecznością przeprowadzenia procedury jej uzgodnienia, Inwestor zakłada aneks terminowy i finansowy do zamówienia? Jeśli nie, czy Inwestor jest w posiadaniu wcześniejszych badań dla terenu, na podstawie których przyjęto, że wystarczającym będzie podstawowa geologia.*

**Odpowiedź na pytanie nr 1:**

**W odpowiedzi na pytanie Zamawiający informuje, iż w przypadku konieczności wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z koniecznością procedury jej uzgadniania Zamawiający nie zakłada zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy. Wykonawca jest zobowiązany w ofercie do oszacowania wynagrodzenia ryczałtowego za całość prac, wraz ze wszelkimi niezbędnymi uzgodnieniami. W przypadku konieczności przeprowadzenia procedury uzgadniania dokumentacji Zamawiający zakłada aneks terminowy zgodnie z postanowieniami § 11 Wzoru umowy tj. „w związku z przedłużającymi się procedurami administracyjnymi na etapie wydawania opinii, uzgodnień, postanowień i decyzji administracyjnych nie wynikającymi z winy Wykonawcy (przedłożone dokumenty uzasadniające powyższe muszą jednoznacznie wskazywać brak winy Wykonawcy, w szczególności że Wykonawca złożył stosowny wniosek w odpowiednim terminie, jak również że niezwłocznie wykonywał wezwania organów)”. Zamawiający nie jest w posiadaniu wcześniejszych badań dla przedmiotowego terenu.**

**Pytanie nr 2**

*Czy Zamawiający przewiduje konieczność wykonywania jakiś odkrywek jak wskazano w pkt 4.16 projektu Umowy?*

**Odpowiedź na pytanie nr 2:**

Wykonawca jest zobowiązany do dokonania wszelkich niezbędnych odkrywek w terenie w zakresie niezbędnym do właściwej realizacji zakresu przedmiotu zamówienia tj. prawidłowego wykonania kompletnej dokumentacji projektowej.

**Pytanie nr 3**

*W Umowie brak zapisu, że Wykonawca nie odpowiada za przedłużające się terminy procedur formalno-prawnych. Prosimy o potwierdzenie, że taki zapis znajdzie się w umowie. W szczególności ze względu na procedury związane z przekładkami sieci i trafo, taki zapis jest niezbędny.*

**Odpowiedź na pytanie nr 3:**

Wykonawca nie odpowiada za przedłużające się procedury formalno-prawne. Zmiana umowy w związku z przedłużającymi się procedurami jest możliwa zgodnie z postanowieniami § 11 Wzoru umowy tj. „w związku z przedłużającymi się procedurami administracyjnymi na etapie wydawania opinii, uzgodnień, postanowień i decyzji administracyjnych nie wynikającymi z winy Wykonawcy (przedłożone dokumenty uzasadniające powyższe muszą jednoznacznie wskazywać brak winy Wykonawcy, w szczególności że Wykonawca złożył stosowny wniosek w odpowiednim terminie, jak również że niezwłocznie wykonywał wezwania organów)”.

Kary umowne zostały we Wzorze umowy przewidziane wyłącznie na okoliczności zawinione przez Wykonawcę a nie na okoliczności, które od niego nie zależą.

**Pytanie nr 4**

*Czy Inwestor zakłada, że cała inwestycja będzie w oparciu o jedno pozwolenie na budowę? W materiałach udostępnionych do przetargu pokazano dwa PZT, osobno dla każdego z budynków. Pokazano dwie działki i dwa zakresy inwestycji. Z czego to wynika?*

**Odpowiedź na pytanie nr 4:**

Zamawiający zakłada jedno pozwolenie na budowę. Zakresy PZT dla każdego z budynków zostały udostępnione w związku z posiadanymi przez Zamawiającego materiałami.

Zgodnie z zapisami Opisu Przedmiotu Zamówienia: *Wskazane w koncepcji parametry powierzchniowe oraz funkcjonalne stanowią wartości orientacyjne i założeniowe, przyjęte na potrzeby niniejszego postępowania oraz wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu. Ostateczny zakres, wielkość i sposób rozmieszczenia poszczególnych elementów zagospodarowania mogą ulec zmianie na etapie opracowania dokumentacji projektowej, w zależności od przyjętych rozwiązań koncepcyjnych, obowiązujących przepisów oraz wyników uzgodnień branżowych i formalnoprawnych.*

**Pytanie nr 5**

*Waloryzacja – istnieje duża rozbieżność pomiędzy pułapem od którego Wynagrodzenie podlega rewaloryzacji, a maksymalnym możliwym wzrostem Wynagrodzenia: 8% vs 3%. Czy Zamawiający dopuszcza zrównanie wskaźników?*

**Odpowiedź na pytanie nr 5:**

Zamawiający informuje, iż zmienia § 12 A. pkt. 6 Wzoru umowy w zakresie warunku waloryzacji wynagrodzenia za dokumentację .

**Było:**

**§ 12**

***Klauzule waloryzacyjne***

**6. Warunkiem waloryzacji Wynagrodzenia za Dokumentację jest wzrost albo spadek wskaźnika waloryzacyjnego o co najmniej 8% w stosunku do wskaźnika ogłoszonego za miesiąc, w którym zawarto umowę.**

**Zmiana na:**

**§ 12**

***Klauzule waloryzacyjne***

**6. Warunkiem waloryzacji Wynagrodzenia za Dokumentację jest wzrost albo spadek wskaźnika waloryzacyjnego o co najmniej 6% w stosunku do wskaźnika ogłoszonego za miesiąc, w którym zawarto umowę.**

**Zamawiający w załączeniu udostępnia zmieniony Wzór umowy.**

**Załączniki:**

- 1. Załącznik nr 8 do SWZ - Wzór umowy - zmiana z dnia 13.08.2026**

Prezes Zarządu  
Ilona Morawska-Ptasińska