

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: TBSCCh-ZP-2/2026.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie sp. z o.o. (Zamawiający) informuje, że dnia 13 sierpnia 2026 r. wpłynęło zapytanie od Wykonawcy do treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) 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 11

*Działając zgodnie z Art. 275 pkt 3 w zw. Z art. 286 ust. 2 wnoszę o zmianę w pkt. 5.4 w zakresie ppkt. 1.1.2 dotyczącym zdolności technicznej lub zawodowej poprzez usunięcie wymogu wykonania projektowo-kosztorysowej (wielobranżowej), która obejmowała kompletny projekt budowlany budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które uzyskały wskaźnik EP poniżej 52 kWh/(m²*rok), o powierzchni użytkowej minimum 2000 m²*wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, a dokumentacja ta uzyskała ostateczną decyzję pozwolenia na budowę i Wykonawca pełni lub pełnił, w trakcie budowy, nadzór autorski nad tą inwestycją. Ponieważ okres obowiązywania ww. wskaźnika w budownictwie społecznym jest bardzo krótki, istnieje małe prawdopodobieństwo, aby podmioty biorące udział ww. postępowaniu mogły się wykazać projektem oraz nadzorem autorskim dot. takiej dokumentacji co wyklucza znaczną ich część.*

Odpowiedź na pytanie nr 11:

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę warunku udziału zaproponowaną przez Uczestnika postępowania.

Dla Zamawiającego właśnie parametr - wskaźnik EP poniżej 52 kWh/(m²*rok) jest kluczowy z uwagi na dofinansowanie projektu i konieczność wykazania wskaźników celem uzyskania dofinansowania. Dlatego też z perspektywy Zamawiającego konieczne jest wyłonienie wykonawcy, który posiada doświadczenie w projektowaniu inwestycji uzyskujących odpowiedni wskaźnik EP.

Istotne dla Zamawiającego jest, żeby doświadczenie zostało potwierdzone, zmultiplikowane a nie incydentalne.

Zamawiający nie wymaga aby Wykonawca zakończył nadzór autorski. Zgodnie z zapisami SWZ Zamawiający wymaga aby Wykonawca był w trakcie pełnienia nadzoru autorskiego lub pełnił nadzór nad dokumentacją którą Wykonawca wykonał i przedkłada informacje o niej w celu potwierdzenia spełniania warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej.

Wartość wskaźnika EP poniżej 52 kWh/(m²*rok) pojawia się w wymogach programów finansowania inwestycji budownictwa społecznego od kilku ostatnich lat. Jest to wymóg celowy banku finansującego inwestycje m.in. z Funduszu Dopłat lub innych programów krajowych lub unijnych wspierających budownictwo energooszczędne.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 2024-01-30, III SA/Łd 508/23: Zamawiający ma prawo ustalenia takich warunków udziału w postępowaniu, które pozwolą na wyłonienie wykonawcy dającego jak największą gwarancję prawidłowej realizacji zadania i pozwolą sprawdzić jego doświadczenie, przez które należy rozumieć potwierdzone w praktyce posiadanie umiejętności w zakresie wykonywania danego rodzaju zamówień.

Prezes Zarządu
Ilona Morawska-Ptasińska