



4.2026

KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

ODPOWIEDZI NA P. 05.08.2026YTANIA WYKONAWCÓW

dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o wartości przekraczającej progi unijne określone na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych

Koszalin, dn. 05.08.2026 r.

4.2026

(znak sprawy)

Przedmiot zamówienia: **Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą na ul. Polnej w Bobolicach**

ZAMAWIAJACY, na wniosek WYKONAWCY i zgodnie z terminem określonym w art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), udziela następujących wyjaśnień treści SWZ:

PYTANIE NR 1

Pytanie do SWZ – dot. Rozdziału IX Warunki udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia, pkt 4 d) iii – zdolność techniczna i zawodowa.

W nawiązaniu do zapisu Rozdziału IX pkt 4 d) iii SWZ:

“Wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował podczas realizacji zamówienia co najmniej następującymi osobami spełniającymi poniższe wymagania: – co najmniej 1 osobą, która będzie pełniła funkcję kierownika budowy lub kierownika robót, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (lub odpowiadające im równoważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów) oraz legitymującą się doświadczeniem w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej 2 budynków wielorodzinnych lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej budynku nie mniejszej niż 1.600 m² każdy, wykonanych w technologii modułowej – każdy, w okresie ostatnich 7 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie.”

oraz Rozdziału XVI pkt 1 i pkt 5 SWZ:

“Określenie ilości punktów dla kryterium K3 odbędzie się na podstawie poniżej wskazanej punktacji. Po wyliczeniu punktacji dla kryterium ich ilość zostanie wstawiona do wzoru określającego sumę punktów. Ocena oferty według kryterium „doświadczenie kierownika budowy”, polegające na pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej 2 budynków wielorodzinnych lub użyteczności publicznej nie mniejszych niż 1.600 m² każdy, wykonanych w technologii modułowej każdy z nich, w okresie ostatnich 7 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, zostanie dokonana według następującego schematu: a) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 2 budynków uzyska w kryterium K3 – 0 pkt, b) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 3 budynków uzyska w kryterium K3 – 5 pkt, c) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 4 lub większej ilości budynków uzyska w kryterium K3 – 10 pkt.”;



4.2026

KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

Czy wobec powyższego Zamawiający dopuści zmianę warunku dopuszczenia do przetargu poprzez wykazanie doświadczenia jednego kierownika budowy dla realizacji co najmniej 1 budynku wielorodzinnego lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 800 m² w technologii modułowej oraz wnosimy zmniejszenie kryterium punktacji oceny oferty K3 (§ XVI. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT ORAZ SPOSÓB OCENY OFERT, pkt.1 oraz pkt.5) w sposób taki jak niżej:

- a) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 1 budynków uzyska w kryterium K3 – 0 pkt,
- b) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 2 budynków uzyska w kryterium K3 – 5 pkt,
- c) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 3 lub większej ilości budynków uzyska w kryterium K3 – 10 pkt.

W ocenie Wykonawcy wskazany w SWZ próg doświadczenia w zakresie jednej osoby może w sposób nieuzasadniony ograniczać konkurencję w przedmiotowym postępowaniu. a jego obecne brzmienie specyfikacji w tym zakresie narusza art. 16 pkt 1 oraz art. 112 ust. 1 ustawy PZP. Zgodnie z wiedzą rynkową oraz analizą zrealizowanych inwestycji w technologii modułowej w Polsce w ostatnich 7 latach, wymóg posiadania kierownika budowy z doświadczeniem przy co najmniej dwóch (a w przypadku kryterium K3 – nawet czterech) budynkach o powierzchni powyżej 1600 m² każdy, jest wymogiem nadmiarowym. Prowadzi to do sytuacji, w której wyłącznie jeden wykonawca na rynku polskim jest w stanie spełnić te wymagania. Takie ukształtowanie opisu przedmiotu zamówienia oraz kryteriów oceny ofert stanowi zatem nieuzasadnione uprzywilejowanie jednego podmiotu i de facto uniemożliwia złożenie konkurencyjnych ofert przez innych wykonawców.

Nie wymaga podkreślenia, iż technologia drewniana modułowa w Polsce jest rynkiem wschodzącym oraz nowym. Narzucenie sztywnego progu 1600 m² powierzchni użytkowej przy jednoczesnym wymogu technologii modułowej drewnianej drastycznie zawęży krąg potencjalnych osób spełniających przedmiotowe kryteria. Obniżenie tego progu do 800 m² pozwoli na dopuszczenie kierowników budowy, którzy posiadają realne doświadczenie w technologii modułowej drewnianej przy budynkach o znacznej skali, co w pełni zabezpiecza interes Zamawiającego w zakresie należytego wykonania zamówienia.

Ostatecznie, utrzymanie wspomnianego kryterium K3 w obecnym kształcie (punktowanie doświadczenia przy 3 lub 4 budynkach modułowych powyżej 1600 m²) nie służy wyłonieniu oferty najkorzystniejszej ekonomicznie. Przy tak rygorystycznym warunku dopuszczającym, kryterium to staje się punktowaniem jednego, konkretnego wykonawcy oraz z góry determinuje wynik przetargu jeszcze przed otwarciem ofert.

Mając na uwadze powyższe oraz zasadę zachowania uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców, prosimy o rozważenie wprowadzenia powyższej zmiany w treści SWZ.

ODPOWIEDŹ:



4.2026

KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

Zamawiający dopuszcza zmianę warunku dopuszczenia do przetargu poprzez wykazanie doświadczenia jednego kierownika budowy dla realizacji co najmniej 1 budynku wielorodzinnego lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 800 m² w technologii modułowej oraz wnosimy zmniejszenie kryterium punktacji oceny oferty K3 (§ XVI. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT ORAZ SPOSÓB OCENY OFERT, pkt.1 oraz pkt.5) w sposób taki jak niżej:

a) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 1 budynków uzyska w kryterium K3 – 0 pkt,

b) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 2 budynków uzyska w kryterium K3 – 5 pkt,

c) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 3 lub większej ilości budynków uzyska w kryterium K3 – 10 pkt.

PYTANIE NR 2

Działając na podstawie art. 284 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (dalej: ustawa Pzp), wnosimy o wyjaśnienie oraz dokonanie modyfikacji treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) w następującym zakresie:

(§ IX ust. 4 lit. d pkt i)

Zamawiający wymaga wykazania się należytych wykonaniem minimum 2 umów, których przedmiotem była budowa budynku lub budynków wielorodzinnych lub użyteczności publicznej w technologii modułowej drewnianej 3D „pod klucz” o wartości brutto robót nie mniejszej niż 8 000 000,00 zł każda.

Zwracamy uwagę na rażącą dysproporcję tego warunku w stosunku do poprzedniego postępowania na to samo zadanie inwestycyjne z 9 marca 2026 r. (nr ref. 2.2026). Wówczas Zamawiający w § IX ust. 4 lit. d pkt i wymagał doświadczenia w postaci 1 roboty budowlanej o tożsamy parametrach. Skoro opis przedmiotu zamówienia (OPZ), projekty budowlane oraz technologia wykonania budynku w Bobolicach nie uległy żadnej zmianie, nagłe podwojenie wymogów stanowi nieuzasadnioną barierę wejścia.

W związku z tym zwracamy się o wyjaśnienie:

1) Jakie obiektywne i merytoryczne przesłanki techniczne lub organizacyjne zaszły pomiędzy marcem 2026 r. a lipcem 2026 r., które uzasadniają twierdzenie, że wykonawca posiadający doświadczenie w postaci 1 zrealizowanego budynku modułowego 3D o wartości min. 8 mln zł nie jest obecnie w stanie należycie zrealizować tożsamego przedmiotowo zadania w Bobolicach?

Zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictw KIO (m.in. wyrok KIO 1606/21 oraz wyrok KIO 356/21), „proporcjonalność warunku udziału w postępowaniu należy rozumieć jako opisanie warunku na poziomie, który jest usprawiedliwiony dbałością o jakość i rzetelność wykonania przedmiotu zamówienia, nie zaś wprowadzanie nieuzasadnionego ograniczenia w dostępie do postępowania”. Skoro w marcu 2026 r. Zamawiający uznał 1 robotę za próg bezpieczny, obecne zaostrożenie kryteriów przy identycznym OPZ stanowi sztuczne i bezprawne zamykanie rynku. Wnosimy o przywrócenie pierwotnego brzmienia warunku z 9 marca 2026 r. i zmniejszenie wymaganej liczby robót budowlanych z 2 do 1 o wartości min. 8 000 000,00 zł brutto.



4.2026

KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

ODPOWIEDŹ:

ZAMAWIAJĄCY DOPUSZCZA DOŚWIADCZENIE PRZY REALIZACJI 1 UMOWY NA ROBOTY BUDOWLANE ZGODNIE Z POWYŻSZYM OPISEM.

PYTANIE NR 3

(§ IX ust. 4 lit. d pkt iii)

Zamawiający wymaga, aby osoba wyznaczona na Kierownika Budowy legitymowała się doświadczeniem przy budowie co najmniej 2 budynków o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 600 m² każdy, wykonanych w technologii modułowej.

Biorąc pod uwagę specyfikę rynku budownictwa modułowego w Polsce, obiekty w tej technologii bardzo często posiadają mniejszą powierzchnię jednostkową, zachowując identyczny, a często wyższy stopień zaawansowania technologicznego (konstrukcja przestrzenna 3D). W technologii modułów przestrzennych kluczowa dla bezpieczeństwa inwestycji jest znajomość reżimu technologicznego łączenia, poziomowania, kotwienia oraz uszczelniania gotowych modułów, a nie sama łączna powierzchnia obiektu.

Stawianie warunków o charakterze „sztywnym” i kategoriowym (1 600 m² dla każdego budynku) bez uwzględnienia realiów niszowego rynku jest wadą postępowania. Odcięcie możliwości wykazania się mniejszymi, ale równie skomplikowanymi obiektami, uniemożliwia start ekspertom, którzy technologię modułową 3D znają w stopniu doskonałym, co wprost narusza zakaz eliminowania wykonawców dających rękojmię należytego wykonania zamówienia.

Wnosimy o obniżenie wymaganego metrażu pojedynczego budynku referencyjnego dla Kierownika Budowy i dopuszczenie wykazania się doświadczeniem przy budowie co najmniej 2 budynków o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 300 m² każdy.

ODPOWIEDŹ: ZAMAWIAJĄCY PRZEDSTAWIA NOWE KRYTERIA:

Zamawiający dopuszcza zmianę warunku dopuszczenia do przetargu poprzez wykazanie doświadczenia jednego kierownika budowy dla realizacji co najmniej 1 budynku wielorodzinnego lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 800 m² w technologii modułowej oraz wnosimy zmniejszenie kryterium punktacji oceny oferty K3 (§ XVI. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT ORAZ SPOSÓB OCENY OFERT, pkt.1 oraz pkt.5) w sposób taki jak niżej:

a) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 1 budynków uzyska w kryterium K3 – 0 pkt,

b) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 2 budynków uzyska w kryterium K3 – 5 pkt,

c) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 3 lub większej ilości budynków uzyska w kryterium K3 – 10 pkt.

PYTANIE NR 4

(§ XVI ust. 5)

W kryterium K3 („Doświadczenie kierownika budowy”) Zamawiający przyznaje dodatkowe punkty pod warunkiem, że każdy dodatkowy budynek zgłoszony przez wykonawcę spełnia próg



4.2026

KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

powierzchniowy nie mniejszy niż 1 600 m² w technologii modułowej.

Taka konstrukcja sprawia, że Kierownik Budowy, który zrealizował np. 10 bardzo zaawansowanych technologicznie budynków modułowych o powierzchni 1 200 m² każdy, otrzyma w kryterium K3 0 punktów. Z kolei osoba, która zrealizowała tylko 4 proste, powtarzalne budynki po 1 650 m², otrzyma maksymalne 10 punktów. Premiowanie wyłącznie skali (metrażu) zamiast powtarzalności rzadkiego doświadczenia technologicznego wypacza cel pozacenowych kryteriów oceny ofert.

Krajowa Izba Odwoławcza w swoim orzecznictwie (np. wyrok KIO 1700/26) podkreśla, że „zamawiający ma swobodę w określaniu kryteriów, ale musi ona uwzględniać realia rynkowe, jak i realia danego kontraktu”. Kryteria oceny ofert nie mogą pełnić roli ukrytego, dodatkowego warunku udziału, który w sposób nieuzasadniony promuje wyłącznie jednego wykonawcę, dyskryminując innych konkurentów. Dążąc do zachowania pełnej spójności pomiędzy warunkami podmiotowymi a kryteriami oceny ofert, próg punktowy powinien zostać urealniony.

Wnosimy o modyfikację zasad punktacji w kryterium K3 poprzez obniżenie minimalnego progu powierzchniowego dodatkowo punktowanych budynków referencyjnych do poziomu min. 300 m².

Zgodnie z art. 112 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1 ustawy Pzp, zarówno warunki udziału, jak i kryteria oceny ofert muszą być proporcjonalne, przejrzyste i neutralne. Kumulacja trzech skrajnie wygórowanych barier na niszowym rynku konstrukcji modułowych drewnianych 3D prowadzi do drastycznego naruszenia zasad uczciwej konkurencji oraz de facto całkowicie wyklucza możliwość udziału innych wykonawców poza jednym na przedmiotowym rynku.

Wskazane przez nas modyfikacje pozwolą Zamawiającemu na szerokie otwarcie rynku i uzyskanie konkurencyjnych ofert, przy jednoczesnym pełnym zabezpieczeniu interesu inwestora poprzez weryfikację rzeczywistej i praktycznej znajomości niszowej technologii 3D przez kadrę wykonawcy.

ODPOWIEDŹ:

Zamawiający dopuszcza zmianę warunku dopuszczenia do przetargu poprzez wykazanie doświadczenia jednego kierownika budowy dla realizacji co najmniej 1 budynku wielorodzinnego lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 800 m² w technologii modułowej oraz wnosimy zmniejszenie kryterium punktacji oceny oferty K3 (§ XVI. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT ORAZ SPOSÓB OCENY OFERT, pkt.1 oraz pkt.5) w sposób taki jak niżej:

- a) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 1 budynków uzyska w kryterium K3 – 0 pkt,
- b) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 2 budynków uzyska w kryterium K3 – 5 pkt,
- c) WYKONAWCA, który wykaże doświadczenie kierownika budowy, który posiada doświadczenie przy budowie 3 lub większej ilości budynków uzyska w kryterium K3 – 10 pkt.

PYTANIE NR 5

Czy wchodzi w grę jedynie budowa budynku wielorodzinnego w technologii prefabrykowanych modułów przestrzennych o drewnianej konstrukcji szkieletowej, czy możliwa jest budowa tego budynku wielorodzinnego również w technologii tradycyjnej murowanej?



4.2026

KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

ODPOWIEDŹ: ZAMAWIAJĄCY NIE DOPUSZCZA ZMIANY.

ZAŁĄCZNIKI DO ODPOWIEDZI

1. SWZ z dn. 05.08.2026 r.
2. 4.2026 Załącznik nr 9 - Wykaz RB z dn. 05.08.2026 r.

TERMINY

Termin złożenia ofert i związania ofertą nie ulegają zmianie.

Zatwierdzam

*Kierownik Zamawiającego
lub osoba przez niego upoważniona*