



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

ODPOWIEDZI NA PYTANIA WYKONAWCÓW NR 2

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. 10.08.2026 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 (05.08.2026 12:12)

W związku z przetargiem „4.2026 Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą na ul. Polnej w Bobolicach” mamy zapytanie: Czy wchodzi w grę jedynie budowa budynku wielorodzinnego w technologii prefabrykowanych modułów przestrzennych o drewnianej konstrukcji szkieletowej, czy możliwa jest budowa tego budynku wielorodzinnego w technologii tradycyjnej murywanej?

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wymaga budowy budynku wielorodzinnego w technologii prefabrykowanych modułów przestrzennych o drewnianej konstrukcji szkieletowej.

PYTANIE NR 2 (05.08.2026 15:23)

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 zakresie warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej (§ IX ust. 4 lit. d pkt i).

Zamawiający w § IX ust. 4 lit. d pkt i aktualnej SWZ 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, że w poprzednim postępowaniu na to samo zadanie inwestycyjne (znak sprawy: 2.2026), Zamawiający w § IX ust. 4 lit. d pkt i żądał wykazania się doświadczeniem w postaci zrealizowania minimum 1 roboty budowlanej o tożsamy parametrach technologicznych i finansowych.

W związku z powyższym zwracamy się z pytaniem: Jakiego obiektywnego, uzasadnionego i merytorycznego przesłanki techniczne lub organizacyjne skłoniły Zamawiającego do podwojenia progu wymaganego doświadczenia (z 1 do 2 robót), skoro opis przedmiotu zamówienia, projekty budowlane oraz stopień skomplikowania inwestycji w Bobolicach nie uległy żadnej zmianie?



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

Zgodnie z art. 112 ust. 1 ustawy Pzp, zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, w sposób nieograniczający uczciwej konkurencji (art. 16 pkt 1 ustawy Pzp).

We wcześniejszym postępowaniu jak wspomniano powyżej, Zamawiający sam uznał, że 1 robota referencyjna jest w pełni wystarczająca do zweryfikowania zdolności wykonawcy, to nagłe zaostrenie tego wymogu przy powtórzeniu przetargu na ten sam obiekt stanowi naruszenie zasad proporcjonalności i uczciwej konkurencji. Technologia modułowa drewniana 3D „pod klucz” jest rynkiem wysoce specjalistycznym i niszowym. Sztuczne podniesienie bariery wejścia eliminuje rzetelnych wykonawców i drastycznie zawęża krąg podmiotów mogących złożyć ofertę, co stoi w sprzeczności z celami ustawy Pzp.

Mając na względzie powyższe, wnosimy o modyfikację § IX ust. 4 lit. d pkt i SWZ poprzez przywrócenie wymogu wykazania się realizacją minimum 1 roboty budowlanej, analogicznie do pierwotnego brzmienia warunku z 9 marca 2026 roku.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający zmienił wymagania w odpowiedziach z dn. 05.08.2026 r. opublikowanych w dn. 06.08.2026 r.

PYTANIE NR 3 (07.08.2026 13:25)

Działając jako wykonawca zainteresowany złożeniem oferty w przedmiotowym postępowaniu, stosownie do brzmienia art. 284 ust. 1 oraz art. 286 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 793 ze zm.), zwanej dalej „ustawą Pzp” wnoszę o 1) zmianę warunku udziału w postępowaniu określonego w § IX ust. 4 lit. d pkt i SWZ, poprzez zmniejszenie wymaganej liczby zrealizowanych umów - z dwóch do jednej. Proponowane brzmienie warunku: „wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to w tym okresie, należycie zrealizował co najmniej 1 umowę, której 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 (słownie: osiem milionów złotych 00/100).”

ODPOWIEDŹ: Zamawiający zmienił wymagania w odpowiedziach z dn. 05.08.2026 r. opublikowanych w dn. 06.08.2026 r.

PYTANIE NR 4 (07.08.2026 13:25)

2) ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia propozycji zmiany, o której mowa w pkt 1 powyżej, dopuszczenie łącznego wykazania realizacji dwóch umów przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia lub przez wykonawcę i podmiot udostępniający zasoby, pod warunkiem, że podmioty wykazujące dane doświadczenie będą faktycznie wykonywały roboty odpowiadające temu doświadczeniu;

ODPOWIEDŹ: Zamawiający zmienił wymagania w odpowiedziach z dn. 05.08.2026 r. opublikowanych w dn. 06.08.2026 r.

PYTANIE NR 5 (07.08.2026 13:25)



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

3) zmianę warunku udziału w postępowaniu określonego w § IX ust. 4 lit. d pkt iii SWZ, poprzez obniżenie wymaganego doświadczenia osoby wyznaczonej do pełnienia funkcji kierownika budowy w następujący sposób:

„wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował podczas realizacji zamówienia co najmniej 1 osobą, która będzie pełniła funkcję kierownika budowy, 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 zdobytym w okresie ostatnich 7 lat przed upływem terminu składania ofert w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy lub kierownik robót konstrukcyjno-budowlanych przy budowie co najmniej 2 budynków wielorodzinnych lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 400 m² każdy, wykonanych w technologii modułowej, albo co najmniej jednego budynku wielorodzinnego lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 800 m², wykonanego w technologii modułowej”.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający zmienił wymagania w odpowiedziach z dn. 05.08.2026 r. opublikowanych w dn. 06.08.2026 r.

PYTANIE NR 6 (07.08.2026 13:25)

4) zmianę § XVI ust. 5 SWZ oraz załącznika nr 4 do SWZ w zakresie kryterium K3 „doświadczenie kierownika budowy”, tak aby sposób przyznawania punktów w ramach tego kryterium był spójny z propozycją Wykonawcy wskazaną w pkt 3 powyżej oraz z warunkiem udziału w postępowaniu, o którym mowa w § IX ust. 4 lit. d pkt iii SWZ;

ODPOWIEDŹ: Zamawiający zmienił wymagania w odpowiedziach z dn. 05.08.2026 r. opublikowanych w dn. 06.08.2026 r.

PYTANIE NR 7 (07.08.2026 13:25)

5) zmianę definicji konstrukcji modułowej zawartej w § IX ust. 4 lit. d SWZ (UWAGA) - wyłącznie na potrzeby oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz kryterium doświadczenia kierownika budowy - poprzez nadanie jej następującego brzmienia: „przez technologię modułową należy rozumieć technologię wznoszenia budynków, w której zasadniczą część nadziemną budynku powstaje z powtarzalnych przestrzennych modułów o drewnianej konstrukcji szkieletowej, stanowiących wyodrębnione konstrukcyjnie lub funkcjonalnie segmenty przeznaczone do połączenia w większą całość. Moduły mogą być wykonane w całości lub w części w zakładzie produkcyjnym, jak również scalane, składane lub kompletowane na placu budowy z przygotowanych wcześniej elementów lub komponentów. Miejsce scalenia modułu, stopień jego wykończenia oraz zakres robót instalacyjnych i wykończeniowych wykonywanych na placu budowy nie wyłączaają uznania technologii za modułową, jeżeli zachowany jest przestrzenny charakter modułów oraz modułowy sposób kształtowania konstrukcji budynku”;

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie dopuszcza zmiany definicji konstrukcji modułowej z uwagi na fakt specyfiki obiektu i potrzeby szybszej realizacji inwestycji oraz ryzykiem montażu modułów w warunkach zimowych.



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

PYTANIE NR 8 (07.08.2026 13:25)

przedłużenie terminu składania ofert o czas niezbędny na przygotowanie ofert, tj. co najmniej do dnia 28 sierpnia 2026 r., godz. 13:00.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający zmienia termin otwarcia ofert na 19.08.2026 r.

UZASADNIENIE WYKONAWCY DLA PYTAŃ OD NR 3 DO NR 8:

1. W postępowaniu nr 4.2026 wszczętym przez Zamawiającego - Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Zachodniopomorskie” sp. z o.o. - w dniu 29.07.2026 r., w § IX pkt 4 ppkt d lit. i SWZ postawiony został wymóg, aby wykonawca wykazał, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert zrealizował należycie co najmniej dwie umowy, których przedmiotem była budowa budynku lub budynków wielorodzinnych albo użyteczności publicznej w technologii modułowej drewnianej 3D „pod klucz”, o wartości brutto robót nie mniejszej niż 8 000 000 zł.

2. Jednocześnie Zamawiający nie dopuścił sumowania doświadczenia wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia. W konsekwencji jeden wykonawca, jeden członek konsorcjum albo jeden podmiot udostępniający zasoby biorący udział w realizacji części zamówienia musi samodzielnie wykazać obie realizacje.

3. W ocenie Wykonawcy wymaganie dwóch odrębnych umów o wartości co najmniej 8 000 000 zł brutto każda znacząco ogranicza konkurencję. Warunek ten eliminuje z postępowania wykonawców, którzy należycie zrealizowali jedną inwestycję w pełni porównywalną pod względem technologii, wartości, skali i stopnia skomplikowania do inwestycji stanowiącej przedmiot zamówienia, a jednocześnie posiadają niezbędny potencjał produkcyjny, techniczny, finansowy i kadrowy do prawidłowego wykonania zamówienia.

Powyższe dodatkowo potwierdza zawarty w § IX ust. 4 lit. d pkt i SWZ (UWAGA) zakaz sumowania doświadczenia. Zamawiający wskazał, że: „[...] warunek udziału w postępowaniu w zakresie doświadczenia zawodowego WYKONAWCY, może zostać spełniony: o przez WYKONAWCĘ samodzielnie; o przez podmiot udostępniający zasoby samodzielnie; o w przypadku WYKONAWCÓW wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia – samodzielnie przez jednego z WYKONAWCÓW wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, co oznacza, że ZAMAWIAJĄCY nie dopuszcza sumowania doświadczenia”.

5. Tym samym na chwilę obecną postawionego przez Zamawiającego warunku udziału w postępowaniu nie spełni np. konsorcjum dwóch wykonawców, z których każdy z konsorcjantów należycie wykonał po jednej inwestycji modułowej o wartości przekraczającej 8 000 000 zł (słownie: osiem milionów złotych 00/100), nawet jeżeli obaj wykonawcy mieliby faktycznie realizować odpowiednie zakresy robót oraz ponosić solidarną odpowiedzialność za wykonanie zamówienia. Podobnie w przypadku skorzystania przez Wykonawcę z potencjału podmiotu udostępniającego zasoby, który będzie brał udział w realizacji części zamówienia. Takie ukształtowanie warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej może prowadzić do nieuzasadnionego zawężenia kręgu podmiotów zdolnych do złożenia oferty i nie jest uzasadnione stopniem skomplikowania zamówienia ani jego specyfiką.



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

6. Dopuszczenie przez Zamawiającego możliwości łącznego wykazania doświadczenia wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, a także wykonawcy i podmiotu udostępniającego zasoby biorącego udział w realizacji części zamówienia, pod warunkiem że roboty odpowiadające wykazanemu doświadczeniu będą faktycznie wykonywane przez podmiot, który to doświadczenie wykazuje, nie wpłynie na obniżenie jakości wykonania zamówienia i zapewni rękojmię prawidłowej realizacji zamówienia, przy dopuszczeniu szerszego kręgu podmiotów zdolnych do wykonania zamówienia na odpowiednim poziomie jakości.

7. Co również istotne, stosownie do brzmienia art. 16 pkt 1 i 3 ustawy Pzp Zamawiający jest zobowiązany przygotować i przeprowadzić postępowanie w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie wykonawców oraz w sposób proporcjonalny. Zgodnie z art. 112 ust. 1 ustawy Pzp Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz umożliwiającą ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, w szczególności wyrażając je jako minimalne poziomy zdolności.

8. Warto zaznaczyć, iż przedmiotem postępowania nr 4.2026 jest realizacja jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Bobolicach. Wykonawca wskazuje, że w poprzednim, unieważnionym uprzednio przez Zamawiającego postępowaniu nr 2.2026, dotyczącym realizacji tej samej inwestycji i, co ważne, o takim samym zakresie rzeczowym, Zamawiający uznawał za wystarczające wykazanie co najmniej jednej roboty budowlanej w technologii modułowej drewnianej 3D „pod klucz” o wartości co najmniej 8 000 000 zł brutto.

9. Z porównania dokumentacji obu prowadzonych przez Zamawiającego postępowań nie wynika, aby w postępowaniu 4.2026 zwiększeniu uległy liczba budynków, zakres technologiczny, stopień prefabrykacji, termin realizacji albo podstawowy zakres infrastruktury. Oba postępowania dotyczyły tej samej lokalizacji, tego samego projektu zatwierdzonego decyzją nr B/487/2023, tej samej technologii prefabrykowanych modułów przestrzennych o drewnianej konstrukcji szkieletowej oraz tego samego, czternastomiesięcznego terminu realizacji. Pomimo braku odpowiadającego temu zwiększenia skali lub złożoności zamówienia liczba wymaganych realizacji została w sposób niczym nieuzasadniony podwojona przez Zamawiającego. Jedną należycie wykonaną inwestycją o wartości minimum 8 000 000 zł, odpowiadającą rodzajem i technologią przedmiotowi zamówienia, potwierdza zdaniem Wykonawcy jego doświadczenie w organizacji procesu prefabrykacji, produkcji, transportu, montażu, wykonaniu instalacji i robót wykończeniowych oraz przeprowadzeniu procedur odbiorowych.

10. Druga identycznie kwalifikowana umowa nie potwierdza zdaniem Wykonawcy odrębnego rodzaju zdolności niezbędnej do realizacji przedmiotu zamówienia, tj. wykonania jednego budynku. Wymaganie to służy przede wszystkim badaniu powtarzalności doświadczenia. Zamawiający nie wykazał jednak, że żądana powtarzalność jest niezbędna do należytego wykonania niniejszego zamówienia. Co również istotne, powtarzalność ta nie była wymagana w pierwszym z przeprowadzonych przez Zamawiającego postępowań, tj. w postępowaniu nr 2.2026. Warunek wykracza zatem, zdaniem Wykonawcy, poza minimalny poziom zdolności konieczny do osiągnięcia wymaganego celu postępowania.

11. Wykonawca wskazuje, iż w ramach postępowania Zamawiający przewidział następujące wymogi:

- 1) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na sumę co najmniej 7 000 000 zł;
- 2) posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości co najmniej 6 000 000 zł;
- 3) doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia, tj. kierownika budowy;



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

4) obowiązek osobistego wykonania kluczowych elementów zamówienia w postaci prac prefabrykacyjnych;

5) minimalny okres gwarancji jakości wynoszący 60 miesięcy.

Łączne zastosowanie wymienionych powyżej zabezpieczeń, warunków udziału w postępowaniu oraz określonego minimalnego okresu gwarancji jakości pozwala zatem Zamawiającemu zweryfikować zdolność wykonawcy do prawidłowego wykonania inwestycji na odpowiednim poziomie jakości. Dodatkowy wymóg legitymowania się doświadczeniem nabytym w ramach realizacji dwóch umów o wartości co najmniej 8 000 000 zł brutto każda stanowi nadmierną kumulację wymagań i nie pozostaje w racjonalnej proporcji do przedmiotu zamówienia.

12. W dalszej kolejności Wykonawca wnioskuję o zmianę warunku udziału w postępowaniu dotyczącego doświadczenia osoby wyznaczonej do pełnienia funkcji kierownika budowy – stosowne do pkt 3 petitum pisma.

13. Wykonawca zwraca w tym miejscu uwagę, iż wyrażenie przez Zamawiającego zgody na dokonanie zmiany wskazanej w pkt 3 petitum przedmiotowego wniosku pozostanie w zgodzie z art. 16 oraz art. 112 ust. 1 ustawy Pzp, zgodnie z którymi postępowanie powinno być przygotowane i prowadzone w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji, równe traktowanie wykonawców i proporcjonalność, natomiast warunki udziału w postępowaniu powinny być proporcjonalne do przedmiotu zamówienia oraz określane jako minimalne poziomy zdolności niezbędne do jego należytego wykonania.

14. Celem sformułowanego przez Zamawiającego warunku udziału w postępowaniu w zakresie wiedzy i doświadczenia personelu powinno być potwierdzenie, że osoba skierowana do realizacji zamówienia dysponuje kwalifikacjami i praktycznym doświadczeniem pozwalającymi na prawidłowe kierowanie robotami budowlanymi. Proponowane w pkt 3 petitum niniejszego wniosku brzmienie warunku w pełni zrealizuje ten cel. Osoba, która pełniła funkcję kierownika budowy przy realizacji jednego budynku wykonanego w technologii modułowej o powierzchni użytkowej co najmniej 800 m², posiada doświadczenie zdobyte przy inwestycji o znaczącej skali organizacyjnej i technicznej. Realizacja takiego obiektu wymagała w szczególności koordynacji robót konstrukcyjnych i instalacyjnych, organizacji dostaw i montażu modułów, zapewnienia zgodności wykonania z dokumentacją projektową, nadzorowania jakości robót, przestrzegania przepisów bezpieczeństwa oraz współpracy z projektantami, inspektorami nadzoru i pozostałymi uczestnikami procesu budowlanego. Co również istotne, zakres odpowiedzialności i stopień złożoności związany z kierowaniem budową jednego obiektu o powierzchni powyżej 800 m² może być co najmniej porównywalny z doświadczeniem uzyskanym podczas realizacji dwóch obiektów o powierzchni co najmniej 400 m² każdy. W większym obiekcie występuje bowiem odpowiednio większa skala robót, liczba elementów podlegających koordynacji, zakres odpowiedzialności oraz liczba powiązań międzybranżowych. Z punktu widzenia zdolności osoby do należytego pełnienia funkcji kierownika budowy decydujące znaczenie powinny mieć zatem skala, charakter i złożoność zrealizowanych robót, a nie wyłącznie liczba odrębnych inwestycji.

15. Zaproponowane przez Wykonawcę dwa alternatywne sposoby spełnienia warunku pozwolą Zamawiającemu jednocześnie uwzględnić dwa równoważne modele zdobywania doświadczenia w postaci:



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

1) doświadczenia w pełnieniu funkcji kierownika budowy lub kierownika robót konstrukcyjno-budowlanych, uzyskanego przy realizacji co najmniej dwóch obiektów o powierzchni co najmniej 400 m² każdy,

albo

2) doświadczenia w pełnieniu funkcji kierownika budowy lub kierownika robót konstrukcyjno-budowlanych, uzyskanego przy realizacji jednej inwestycji o większej skali, obejmującej budynek o powierzchni powyżej 800 m².

16. Oba warianty potwierdzają zdaniem Wykonawcy posiadanie przez kierownika budowy praktycznej wiedzy dotyczącej technologii modułowej oraz doświadczenia adekwatnego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Wprowadzenie alternatywy nie prowadzi więc do rezygnacji z wymogu doświadczenia specjalistycznego ani do dopuszczenia osób, które nie posiadają doświadczenia w technologii stanowiącej przedmiot zamówienia.

17. Wykonawca wskazuje ponadto, iż budownictwo modułowe stanowi wyspecjalizowany segment rynku, a liczba inwestycji spełniających jednocześnie wymagania dotyczące funkcji pełnionej przez daną osobę, rodzaju budynku, technologii wykonania, powierzchni użytkowej oraz terminu realizacji jest ograniczona. Nadmierne kumulowanie szczegółowych wymagań może prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia kręgu potencjalnych wykonawców zdolnych do realizacji przedmiotu zamówienia, mimo że dysponują oni personelem mającym odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie wystarczające do prawidłowej realizacji zamówienia.

18. Proponowana przez Wykonawcę powyżej zmiana przyczyni się do zwiększenia liczby wykonawców zdolnych do złożenia oferty, a tym samym do uzyskania bardziej konkurencyjnych warunków realizacji zamówienia. Nie powoduje ona jednocześnie dla Zamawiającego obniżenia poziomu bezpieczeństwa ani jakości robót, ponieważ zachowany zostanie wymóg posiadania uprawnień budowlanych bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, a ponadto doświadczenia w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz doświadczenia w kierowaniu budową budynków wykonanych w technologii modułowej o istotnej dla Zamawiającego powierzchni użytkowej.

19. Wykonawca informuje, iż w świetle art. 116 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych wymagania odnoszące się do doświadczenia osób skierowanych do realizacji zamówienia powinny służyć potwierdzeniu, że zamówienie zostanie wykonane na odpowiednim poziomie jakości. Proponowana przez Wykonawcę w niniejszym wniosku konstrukcja warunku udziału w postępowaniu w zakresie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia zapewnia osiągnięcie tego celu.

20. Przechodząc w dalszej części uzasadnienia do kwestii zastosowanej na gruncie prowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego definicji technologii modułowej Wykonawca podnosi, iż definicja zastosowana przez Zamawiającego nie opisuje technologii modułowej jako szerszej kategorii technicznej, lecz jej jeden szczególny wariant, polegający na zastosowaniu wysoko prefabrykowanych, przestrzennych modułów 3D, niemal całkowicie wykonanych w zakładzie produkcyjnym i wymagających na placu budowy jedynie robót resztkowych. W konsekwencji zatem miejsce wykonania i scalenia modułu oraz stopień jego wykończenia zostały przez Zamawiającego potraktowane jako elementy przesądzające o istnieniu albo braku doświadczenia w technologii modułowej. Takie ukształtowanie warunku udziału w postępowaniu prowadzi zdaniem wykonawcy do utożsamienia wcześniejszego doświadczenia wykonawcy z wymaganiami dotyczącymi sposobu realizacji



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

obecnego przedmiotu zamówienia. Tymczasem warunek udziału w postępowaniu powinien określać minimalny poziom zdolności niezbędny do należytego wykonania zamówienia przez wykonawcę, nie zaś wymagać wcześniejszej realizacji inwestycji technologicznie identycznej z inwestycją objętą postępowaniem. Wykonawca stoi na stanowisku, iż doświadczenie w realizacji budynków z przestrzennych modułów o drewnianej konstrukcji szkieletowej, które zostały scalone lub skompletowane na placu budowy z wcześniej przygotowanych elementów, potwierdza znajomość zasad projektowania, wykonywania i łączenia jednostek modułowych, koordynowania połączeń konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz prowadzenia wielobranżowego procesu inwestycyjnego – istotnych dla realizacji prac objętych przedmiotem prowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia. Brak jest zatem podstaw do uznania przez Zamawiającego, że wykonawca posiadający takie doświadczenie nie jest zdolny do realizacji zamówienia tylko dlatego, że w zrealizowanej uprzednio inwestycji część procesu scalenia albo wykończenia modułów odbywała się już na placu budowy. Aktualna definicja zastosowana w postępowaniu 4.2026 posługuje się ponadto pojęciami nieostrymi, takimi jak „duży stopień prefabrykacji”, „wysoki poziom użyteczności” oraz „resztkowe roboty wykończeniowe”, nie określając w żaden sposób obiektywnych i mierzalnych zasad kwalifikowania realizacji referencyjnych. Może to prowadzić do uznaniowej oceny doświadczenia oraz różnego traktowania technologii zapewniających porównywalne kompetencje techniczne i organizacyjne Wykonawcy/podmiotu udostępniającego zasoby. Proponowana przez Wykonawcę zmiana nie będzie oznaczała zmiany sposobu realizacji aktualnego zamówienia. Wykonawca wybrany w postępowaniu nadal będzie zobowiązany do wykonania inwestycji zgodnie z OPZ stanowiącym Załącznik nr 1 do SWZ 4.2026 i zgodnie z dokumentacją projektową, w tym do zastosowania modułów odpowiadających wymaganiom określonym dla przedmiotu zamówienia. Zmiana będzie dotyczyć zatem wyłącznie sposobu oceny wcześniejszego doświadczenia wykonawców i umożliwi udział podmiotom posiadającym doświadczenie rzeczywiście adekwatne do zasadniczego zakresu oraz stopnia złożoności inwestycji. W konsekwencji zmiana definicji będzie służyła zachowaniu proporcjonalności warunku, uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców, bez obniżenia wymagań jakościowych dotyczących wykonania zamówienia.

21. Z uwagi na złożone przez Wykonawcę powyżej wnioski o dokonanie zmian w treści SWZ opublikowanej przez Zamawiającego, zasadnym jawi się przedłużenie terminu składania ofert o czas niezbędny na przygotowanie ofert, tj. co najmniej do dnia 28 sierpnia 2026 r., godz. 13:00.

Wykonawca wskazuje, iż aktualny termin składania ofert został wyznaczony na dzień 14 sierpnia 2026 r., godz. 13:00. W przypadku udzielenia przez Zamawiającego odpowiedzi na sformułowane przez Wykonawcę wnioski (niezależnie od zajętego przez Zamawiającego stanowiska) wszystkie podmioty zainteresowane udziałem w postępowaniu będą potrzebowały dodatkowego czasu na ponowną analizę dokumentacji postępowania, przygotowanie wyceny oraz skompletowanie wymaganych treści SWZ oświadczeń i dokumentów niezbędnych do złożenia oferty przetargowej.

Stosownie bowiem do brzmienia art. 286 ust. 3 ustawy Pzp: „W przypadku gdy zmiana treści SWZ jest istotna dla sporządzenia oferty lub wymaga od wykonawców dodatkowego czasu na zapoznanie się ze zmianą treści SWZ i przygotowanie ofert, zamawiający przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny na ich przygotowanie”.

Pozostawienie wykonawcom zbyt krótkiego terminu na złożenie oferty może realnie uniemożliwić przygotowanie rzetelnych i konkurencyjnych ofert.



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

PYTANIE NR 9 (07.08.2026 16:08)

W związku z informacjami zawartymi w dokumentacji technicznej, wskazującymi na występowanie na terenie inwestycji znacznych ilości nasypów niekontrolowanych, prosimy o jednoznaczne określenie po czyjej stronie będzie leżał koszt zagospodarowania i utylizacji materiału pochodzącego z tych nasypów. Czy koszty związane z załadunkiem/utylizacją tych materiałów będą ponoszone przez Generalnego Wykonawcę w ramach wynagrodzenia umownego, czy też będą stanowiły koszt Zamawiającego?

ODPOWIEDŹ: Opis dokumentacji technicznej projekt budowlany branża konstrukcyjna zawiera zapis:

Wnioski:

1. Posadowienie fundamentów budynku projektuje się na rzędnych od +126,89 m npm (-4,51 m ppp) do +129,00 m npm (-2,40 ppp) w celu wyeliminowania z poziomu posadowienia nasypów oraz gruntów słabonośnych warstwy Ia i Ib.
2. Przyjęty poziom posadowienia fundamentów umożliwi ich wykonanie w obrębie warstwach IIb, IVa, IVc, IVd.
3. W obliczeniach odporu podłoża gruntowego posłużono się parametrami warstwy IVa, która charakteryzuje się najniższymi parametrami nośności. Biorąc pod uwagę ustalenia dotyczące parametrów podłoża w projekcie zastosowano bezpośredniego płaskiego posadowienia fundamentów o wymiarach zapewniających bezpieczne przeniesienie obciążeń z konstrukcji budynku na podłoże gruntowe.

W ocenie Zamawiającego dokumentacja wyczerpuje sprawy związane z wymianą gruntu pod budynkiem oraz terenami utwardzonymi.

PYTANIE NR 10 (09.08.2026)

Czy Zamawiający, w celu optymalizacji kosztów realizacji inwestycji, przy zachowaniu wszystkich parametrów określonych w dokumentacji postępowania, przewiduje możliwość realizacji przedmiotowego zamówienia w technologii prefabrykowanej modułowej drewnianej panelowej (2D)?

W ocenie Wykonawcy technologia prefabrykowana panelowa oparta o konstrukcję drewnianą również charakteryzuje się wysokim stopniem prefabrykacji realizowanej w warunkach fabrycznych, a następnie montażem gotowych elementów na placu budowy. Rozwiązanie to pozwala osiągnąć wymagane parametry użytkowe i jakościowe przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów produkcji, transportu oraz montażu w porównaniu do technologii modułów przestrzennych 3D.

W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie, czy Zamawiający dopuści złożenie oferty, a tym samym realizację inwestycji w technologii prefabrykowanej drewnianej panelowej (2D) jako rozwiązanie równoważne względem technologii modułowej drewnianej 3D, pod warunkiem zachowania wszystkich wymagań i parametrów określonych w SWZ, OPZ oraz dokumentacji projektowej.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający przy inwestycji w Bobolicach nie dopuszcza technologii 2D,



KZN ZACHODNIOPOMORSKIE

4.2026

TERMINY

Termin złożenia ofert zostaje przełożony na dzień 19.08.2026 r. godz. 13:00.

Termin otwarcia ofert zostaje przełożony na dzień 19.08.2026 r. godz. 13:15.

Termin związania ofertą zostaje przesunięty na dzień 17.09.2026 r.

Zatwierdzam

PREZES ZARZĄDU

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
"KZN-Zachodniopomorskie" Sp. z o.o.

Tomasz Trun

Kierownik Zamawiającego

lub osoba przez niego upoważniona