



Łomianki, dn. 2 października 2023 r.

Odpowiedzi na pytania Wykonawcy

Pytanie 1.

W związku z tym, że przedmiotowe zapytanie ofertowe dotyczące przygotowania ogromnej wielobranżowej dokumentacji projektowej jest ogłoszony po raz trzeci, zwracam się z uprzejmą prośbą o wyjaśnienie, dlaczego, do tej pory nie udało się Państwu podpisać umowy i zrealizować niniejszego przedsięwzięcia.

Odpowiedź Zamawiającego:

Dotychczasowe postępowania nie przyniosły finalnego rozstrzygnięcia.

Pytanie 2.

Proszę o wyjaśnienie treści zapytania, gdyż w każdym kolejnym zapytaniu ofertowym – mowa tu o dwóch poprzednich zapytaniach ofertowych dotyczących tego samego tematu oraz o niniejsze zapytanie opisane warunki wskazują na zupełny brak profesjonalizmu i elementarnej wiedzy na temat zakresu opracowania i w każdym kolejnym pojawiają się kolejne elementy do opracowania, kiedy zakres już w pierwszym zapytaniu ofertowym zdecydowanie wykraczał poza zakres „remontu” i dotyczył „przebudowy”, a w kolejnych zapytaniach mimo zwiększania zakresu zmian, które z całą pewnością nie są „remontem” nawet jeśli Zamawiający tak chciałby go nazwać, to są „przebudową”. Wiąże się to nie ze zwykłą zmianą nazewnictwa, a z zakresem planowanych robót budowlanych, a ten zakres został zdefiniowany w rozporządzeniu. Natomiast w samej treści zapytania jest szereg nieścisłości i wykluczających się zapisów (...). Proszę wybaczyć, ale czy ten podnośnik w końcu jest czy nie jest do wykonania?

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, iż jego intencją nie jest przebudowa, a wykonanie prac odtworzeniowych - remontowych, gdzie nie ulegną zmianie parametry użytkowe lub technologiczne.

Zamawiający zwraca tutaj uwagę, iż w przypadku braku na rynku rozwiązań technologicznych istniejących w budynku, możliwym jest zastosowanie innej technologii zamiennej. Dotyczy to przypadku utrzymania dotychczasowego parametru użytkowości danego elementu i w takim

wypadku nie stanowi to prac modernizacyjnych, a odtworzeniowe. Jest to zgodnie z wyrokiem WSA w Łodzi (Wyrok WSA w Łodzi z 21 maja 2013 r., I SA/Łd 413/13), gdzie wyjaśnionej jest: jeśli w wyniku danych prac odtworzeniowych nastąpi wzrost wartości użytkowej środka trwałego, prace te stanowią będą rekonstrukcją, a więc będą pracami ulepszeniowymi. **Jeżeli natomiast skutek taki nie wystąpi, to będziemy mieli do czynienia z remontem.**

Zamawiający jednoznacznie wskazuje, iż planuje przeprowadzić prace, które nie wpłyną na wartość środka trwałego i do takiego przygotowania projektu będzie zobligowany Wykonawca.

W zakresie podnośnika, Zamawiający wyjaśnia, iż jego projekt nie jest objęty niniejszym Zamówieniem.

Pytanie 3.

Zakres robót opisany w zapytaniu nie dość, że wykracza poza zakres zdefiniowany w rozporządzeniu jako „remont” i kwalifikuje się do „przebudowy” zgodnie z definicją w rozporządzeniu, to wielkość obiektu, brak inwentaryzacji obiektu, to, że budynek nie spełnia wielu przepisów z zakresu ppoż. jak i sanitarnych, a konieczność ich spełnienia jest obowiązkowa w obecnym prawodawstwie przez dostosowanie lub tzw. rozwiązania zamienne, ale poprzedzone ekspertyzami, ilość wielobranżowych projektów, zakres prac projektowych opisywany i wielokrotnie poprawiony w zapytaniu ofertowym znacznie, ale bardzo wykracza nie dość, że poza definicję remontu, to również poza ograniczoną cenę w zapytaniu (zapytanie to nie przetarg), a poza tym czas określony na opracowanie został określony nieprofesjonalnie i nie ma nic wspólnego z rzeczywistym czasem potrzebnym na wykonanie tak licznych i skomplikowanych opracowań, chyba że Zamawiający wcale nie chce uzyskać odpowiedzi jaką byłaby złożona oferta i w konsekwencji profesjonalnie wykonana dokumentacja projektowa. Jeśli jest inaczej proszę o wyjaśnienie, gdyż zakres prac projektowych i wymagań Zamawiającego jest określony w taki sposób, że: „Zamawiający oczekuje zrobienia wszystkiego za nie więcej niż kwota bezprzetargowa” nie wiedząc w zasadzie co jest do zrobienia. Ponieważ opisany zakres jest w zasadzie opisem przebudowy niemal całej szkoły, nawet jeśli Zamawiający nawet o tym nie wie, to uprzejmie informuję, że tak, zakres opisany przez Zamawiającego powoduje konieczność dostosowania nie tylko pomieszczeń opisanych w zapytaniu ale większość dróg ewakuacyjnych, na których jest szereg schodów, zawężeń korytarzy, przejść niespełniających podstawowych szerokości i wysokości, nawet tych opisywanych szatni, przebieralni i łazienek nie wspomnę o braku przegród pożarowych choćby między drogami ewakuacyjnymi i salą sportową i można by tak wyliczać tak jeszcze wiele nieprawidłowości.

Tu nie chodzi o to, że jeśli Zamawiający chce rzeczywiście przeprowadzić jak to nazwał remont, ale też dostosowanie dla osób z niepełnosprawnościami i dostawanie do obowiązujących przepisów ppoż. i sanitarnych, niestety wiąże się to z przeprowadzeniem przebudowy budynku. Ale ponieważ nakłady konieczne na dostawanie budynku do wszystkich przepisów ppoż. i sanitarnych mogą być ogromne, a czasem wręcz niemożliwe, konieczne jest poprzedzenie dokumentacji projektowej stosownymi ekspertyzami. Czy Zamawiający jest przygotowany na to, żeby rzeczywiście wykonać / zlecić prawdziwą

Urząd Miejski w Łomiankach

Wydział Inwestycji i Remontów



ul. Warszawska 71, 05-092 Łomianki

tel. 22 768 62 31, fax 22 768 63 02

um@poczta.lomianki.pl

www.lomianki.pl



dokumentację projektową, inwentaryzacją, ekspertyzami a potem na ich podstawie kolejnych opracowań projektowych, ale w kwocie znacznie powyżej kwoty bezprzetargowej, gdyż biorąc pod uwagę wielkość szkoły, to że była budowana w czasach, gdy obowiązywały inne przepisy i wielkość skomplikowanych i nieprofesjonalnie przeprowadzonych remontów i adaptacji, które doprowadziły stanu w jakim dziś znajduje się szkoła jest niemożliwe? Lub czy Zamawiający podzieli oczekiwany zakres na spójne części, które pozwoliłyby po pierwsze: w ogóle opracować materiały wyjściowe, a potem na ich podstawie kolejne opracowania projektowe. ?

Odpowiedź Zamawiającego:

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 2. Zamawiający dodatkowo podkreśla, iż cel któremu ma służyć dokumentacja to remont – stanowiący odtworzenie wyjściowych założeń technicznych i nawiązujący do przepisów, na podstawie których budynek hali sportowej został wybudowany. Ewentualne dostosowania dla osób o obniżonej możliwości poruszania się musi zawierać takie rozwiązania techniczne, które będą mieścić się w obecnych techniczno-funkcjonalno-użytkowych uwarunkowaniach szkoły.

Zamawiający zwraca uwagę, iż w jego opinii bezcelowym jest przebudowa hali sportowej, gdyż zgodnie z uwagą projektanta wiązałaby się ona z koniecznością dostosowania obiektu do obecnych przepisów lub uzyskiwania stosownych odstępstw, co znacznie wydłużyłoby procedowanie zadania i zwiększyło koszty.

Pytanie 4.

Czy Zamawiający uzna za spełnionych warunek odbycia wizji lokalnej, jeśli ktoś brał udział w poprzedniej wizji lokalnej tj. odbył wizję lokalną pierwszym lub drugim „podejściu” zapytania ofertowego? Czy oferent jednak jest zobowiązany do odbycia wizji lokalnej kolejny raz w kolejnym wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, iż wizja lokalna miała charakter fakultatywny.