

L. dz. DZP-489/24

Poznań, dnia 27.06.2024 r.

**Wszyscy Wykonawcy
- platforma zakupowa**

Dotyczy: PN-15/24 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego na **przebudowę budynku Domu Studenckiego „Eskulap” w formule „zaprojektuj projekt wykonawczy i wybuduj”**.

W związku z pytaniami dotyczącymi prowadzonego postępowania, Zamawiający, zgodnie z art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm., dalej Ustawa Pzp) udziela odpowiedzi:

Pytanie 1

Prosimy o przekazanie zaktualizowanego dokumentu PFU w oparciu o udzielone odpowiedzi.

W aktualnej sytuacji dokument ten nie zawiera danych umożliwiających dokonanie wycen związanych z wymianą izolacji a odpowiedź z dnia 29.05. nie wyczerpuje w żaden sposób zapisów art. 99 ustawy PZP. Brak jest np. danych dotyczących rozwiązań materiałowych jakie należy przyjąć do wyceny, zakresu robót, oczekiwanego standardu wykończenia elewacji itp. itd. Brak sprecyzowanych zapisów w PFU dotyczących wszystkich elementów będzie powodować, że każdy z Oferentów może przyjąć różne rozwiązania wykończeniowe co spowoduje otrzymanie nieporównywalnych ofert – taki przykład stanowią np. wykończenie ścian szczytowych – w aktualnej sytuacji nie ma konieczności wykonania wykończenia ścian płytami elewacyjnymi (jak jest to dotychczas) lecz np. tynkiem.

Odpowiedź

Zgodnie z § 328 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej uznaje się za spełnione dla budynku podlegającego przebudowie, jeżeli przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Dlatego też należy zaprojektować i wykonać izolację dla wszystkich przegród budynku oraz wyposażenia technicznego zapewniające parametry izolacyjności cieplnej nie gorsze niż w załączniku nr 2 do rozporządzenia (kolumna "od 31 grudnia 2020r."), chyba że w PFU któryś z parametrów określono jako bardziej rygorystyczny. Należy zachować istniejący wygląd elewacji, tzn. ściany podłużne wykończone w postaci tynku cienkowarstwowego, tzw. baranka, natomiast ściany poprzeczne wykończone na wzór płyt Sto Verofill (gładka faktura z widocznymi fugami).

Przy wycenie należy:

- założyć konstrukcję ścian zewnętrznych i istniejącą grubość izolacji zgodnie z informacją zawartą na str. 6 opisu technicznego inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej (załącznik nr 2.2 do PFU),
- uwzględnić odpowiedź na pytanie nr 41 opublikowaną w dniu 29.04.2024r. (L. dz. DZP-333/24), zgodnie z którą na elewacji nie występują płyty azbestowe,
- uwzględnić konieczność całkowitej wymiany izolacji termicznej, przy czym dopuszcza się też dostosowanie w zakresie izolacyjności cieplnej poprzez dokotwienie dodatkowej warstwy izolacji termicznej.

Pytanie 2

Prosimy o potwierdzenie, że należy przyjąć wymianę elewacji a nie np. dołożenie nowej warstwy docieplenia.

Odpowiedź

Należy założyć całkowitą wymianę izolacji termicznej, przy czym dopuszcza się dostosowanie w zakresie izolacyjności cieplnej poprzez dokotwienie dodatkowej warstwy izolacji termicznej.

Pytanie 3

Zamawiający rozszerzył również zakres prac o konieczność wykonania aktualnego audytu energetycznego – według naszej opinii dokument taki powinien być integralnym załącznikiem do PFU i powinien być przygotowany przez Inwestora. To właśnie z tego dokumentu musi wynikać co należy przyjąć do wyceny i jakie są oczekiwania Inwestora. Zwracamy uwagę, że ostatni audyt energetyczny został wykonany w listopadzie 2005 r. a więc prawie 19 lat temu. Od tego czasu w budynku wykonano zapewne szereg prac prowadzących do polepszenia warunków cieplnych, o których Oferenci nie mają żadnego wiedzy a są one konieczne do wykonania nowego audytu – zwracamy uwagę, że nie dotyczy to tylko i wyłącznie elementów związanych z wykonaniem izolacji ścian zewnętrznych czy wymianą okien. Reasumując niemożliwe jest przygotowanie oferty w systemie zaprojektuj i wybuduj bez wytycznych które winny zostać określone w audycie energetycznym, a który teraz stał się częścią oferty. Audyt energetyczny jest niezbędny do skalkulowania niezbędnych prac projektowych oraz wykonawczych.

Odpowiedź

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 1 opublikowaną w dniu 31.05.2024r. (L. dz. DZP-420/24)

Pytanie 4

Zgodnie z Prawem Budowlanym dla budynków powyżej 25 metrów wymagane jest pozwolenie na budowę. W związku z powyższym prosimy o informację czy Zamawiający posiada pozwolenie na budowę na termomodernizację obiektu a jeśli tak prosimy o dołączenie do dokumentacji projektowej.

Odpowiedź

Zamawiający opublikował decyzję pozwolenia na budowę nr 931/2022, którą dysponuje (załącznik nr 1.3 do PFU). Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 1 opublikowaną w dniu 31.05.2024r. (L. dz. DZP-420/24), wszelkie niezbędne uzgodnienia wynikające z rozszerzenia zakresu stanowią obowiązek Wykonawcy.

Pytanie 5

Udzielona odpowiedź na pytanie z dnia 29.05.2024 r. jest nie do końca udzielona w sposób precyzyjny. Prosimy o informację czy zakres prac związany z dociepleniem posadzki na gruncie, docieplenia ścian piwnic wchodzi w zakres niniejszego postępowania przetargowego. Zwracamy uwagę, że oba powyższe zakresy w sposób znaczący zwiększa konieczność wykonania robót budowlanych takich jak rozbiórka posadzki, jej pogłębienie celem zamontowania izolacji cieplnej, prac rozbiórkowych opaski wokół budynku, prac ziemnych itd. itp.

Prosimy o wskazanie na rzutach obiektu w jakich pomieszczeniach należy przyjąć docieplenia posadzki na gruncie oraz jaki zakres robót należy przyjąć (czy jest konieczność pogłębienia posadzki?) Prosimy o podanie głębokości izolacji ścian piwnic jaką należy przyjąć do wyceny. Jaki zakres należy przyjąć do wyceny jeśli chodzi o zasypanie wykopów (nowa zasypka, czy z wykopu), odtworzeniem opaski (z czego wykonać).

Odpowiedź

Należy zaprojektować i wykonać izolacje dla wszystkich przegród budynku oraz wyposażenia technicznego zapewniające parametry izolacyjności cieplnej nie gorsze niż w załączniku nr 2 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (kolumna "od 31 grudnia 2020r."). Grunt z wykopów i zasypki zgodnie z PFU, część opisowa, pkt 2.4, lit. r, ppkt 5. opaski zgodnie z rysunkiem "Zagospodarowanie terenu i granice terenu robót budowlanych" (załącznik nr 2.1 do PFU).

Pytanie 6

Prosimy o określenie przez Zamawiającego wszystkich wymagań jakie budynek winien spełniać w audycie energetycznym. W celu przeanalizowania rzeczywistego zakresu prac niezbędne jest odniesienie stanu istniejącego do zalecanych, oczekiwanych przez Zamawiającego parametrów termomodernizacyjnych. Oceny takiej nie da się przybliżyć na podstawie wizji lokalnej nawet bardzo dokładnie i rzetelnie przeprowadzonej jak również bez określenia przez Zamawiającego szeregu wymagań. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż jest to obszar, w którym doprecyzowanie szczegółowych danych może rodzić daleko idące konsekwencje finansowe – oznacza to, że pozornie drobne detale mogą znacząco wpłynąć na koszt realizacji. Przeczy to fundamentalnej zasadzie przetargu publicznego, w którym wymagane jest jednoznaczne zdefiniowanie zakresu zadania w sposób pozwalający konkurującym podmiotom sformułowanie porównywalnych ofert obejmujących tożsamy zakres prac.

Odpowiedź

Zgodnie z § 328 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej uznaje się za spełnione dla budynku podlegającego przebudowie, jeżeli przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Dlatego też należy zaprojektować i wykonać izolacje dla

wszystkich przegród budynku oraz wyposażenia technicznego zapewniające parametry izolacyjności cieplnej nie gorsze niż w załączniku nr 2 do rozporządzenia (kolumna "od 31 grudnia 2020r."), chyba że w PFU któryś z parametrów określono jako bardziej rygorystyczny. Audyt energetyczny należy sporządzić zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 1 opublikowaną w dniu 31.05.2024r. (L. dz. DZP-420/24)

Pytanie 7

Prosimy o przekazanie przez Zamawiającego aktualnego świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, zawierającej informacje o aktualnym stanie izolacyjności przegród, elementów, instalacjach i systemach budynku. Audytu energetycznego określającego szczegółową listę wymaganych przez Zamawiającego parametrów zarówno w obszarze elementów budowlanych, jak i w instalacjach. Przesuwanie sporządzenia tych danych na etap projektowy uniemożliwia jakąkolwiek rzetelną wycenę tych elementów zadania, które będą miały wpływ na rzeczywiste parametry energooszczędności budynku. W powiązaniu w poprzednim pytaniu oraz z uwagi na fakt, że dla budynków przebudowywanych nie występują wymagania dotyczące spełnienia parametrów izolacyjności cieplnej – prosimy o określenie czy Zamawiający wymaga dostosowywania parametrów wszystkich przegród m.in. ścian, dachu, posadzki i innych do aktualnych wymagań stawianych nowym budynkom. Prosimy o jednoznaczną odpowiedź - w tym wypadku odpowiedź „zgodnie z obowiązującymi przepisami” może też oznaczać pozostawienie wszystkich elementów bez zmian.

Odpowiedź

Analogicznie do art. 57 ust. 1 pkt 6a, do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego, inwestor jest obowiązany dołączyć kopię świadectwa charakterystyki energetycznej. Dlatego też sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej stanowi obowiązek Wykonawcy, w ramach opracowania dokumentacji powykonawczej.

Zgodnie z § 328 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej uznaje się za spełnione dla budynku podlegającego przebudowie, jeżeli przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Dlatego też należy zaprojektować i wykonać izolację dla wszystkich przegród budynku oraz wyposażenia technicznego zapewniające parametry izolacyjności cieplnej nie gorsze niż w załączniku nr 2 do rozporządzenia (kolumna "od 31 grudnia 2020r."), chyba że w PFU któryś z parametrów określono jako bardziej rygorystyczny.

Pytanie 8

Jeżeli poziomem odniesienia wymagań w tym zakresie nie ma być poziom wymagań dla nowo wznoszonego budynku - prosimy o szczegółowe określenie tych wymagań.

Odpowiedź

Zgodnie z § 328 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej uznaje się za spełnione dla budynku podlegającego przebudowie, jeżeli przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Dlatego też należy zaprojektować i wykonać izolację dla wszystkich przegród budynku oraz wyposażenia technicznego zapewniające parametry izolacyjności cieplnej nie gorsze niż w załączniku nr 2 do rozporządzenia (kolumna "od 31 grudnia 2020r."), chyba że w PFU któryś z parametrów określono jako bardziej rygorystyczny.

Pytanie 9

W powiązaniu z poprzednimi pytaniami, prosimy o podanie wymagań w co najmniej poniższym zakresie: wymagania współczynnika przenikania ciepła U dla docelowej izolacyjności przegród: elewacji, przyziemia, dachu, posadzki na gruncie budynku oraz innych elementów, dla których Zamawiający będzie chciał weryfikować taki parametr, wytycznych dla oczekiwanych parametrów mostków cieplnych i wynikających z nich sposobów montażu stolarki okiennej i drzwiowej wymagania dotyczące oczekiwanych parametrów szczelności powietrznej budynku po modernizacji wymagania dotyczące modernizacji okien i instalacji nawietrzników, czy modernizacji systemów wentylacji grawitacyjnej w kierunku hybrydowej – lub inne wymagania w jednoznacznie określone w tym zakresie wymagania dotyczące systemów ogrzewania, CWU i innych w zakresie instalacji sanitarnych, wymagania energooszczędności i zakres prac związany z wymianą oświetlenia wymagania dotyczące parametrów i współpracy z systemem BMS dla systemów oświetlenia, wentylacji, ogrzewania i CWU, po modernizacji

wymagania dotyczące integracji systemów PV z podziałem kosztów dla poszczególnych odbiorców ewentualne wymagania dla parametrów energetycznych, wynikające z regulaminów dofinansowań publicznych.

Odpowiedź

Zgodnie z § 328 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej uznaje się za spełnione dla budynku podlegającego przebudowie, jeżeli przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Dlatego też należy zaprojektować i wykonać izolację dla wszystkich przegród budynku oraz wyposażenia technicznego zapewniające parametry izolacyjności cieplnej nie gorsze niż w załączniku nr 2 do rozporządzenia (kolumna "od 31 grudnia 2020r."), chyba że w PFU któryś z parametrów określono jako bardziej rygorystyczny. W zakresie pozostałych wymagań, należy zastosować rozwiązania zgodnie z PFU.

Pytanie 10

Odnosnie działań związanych z podwyższeniem parametrów energetycznych przegród zewnętrznych – czy Zamawiający dopuszcza rozwiązania polegające na wykonaniu docieplenia wewnętrznego, co wiązać się będzie w pewnym zakresie ze stratą powierzchni pomieszczeń, jednak pozwoli uniknąć demontażu płyt istniejącego ocieplenia zewnętrznego - w przypadku stwierdzenia ich dobrego stanu technicznego.

Odpowiedź

Zamawiający nie dopuszcza docieplenia od wewnątrz.

Pytanie 11

Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że prace elewacyjne dla budynku o wysokości przekraczającej 25m wymagają uzyskania pozwolenia na budowę i w związku z tym prosimy o potwierdzenie, że zakres przygotowania zamiennego projektu budowlanego oraz przeprowadzenia całej procedury uzyskania pozwolenia na budowę leży po stronie wykonawcy zadania i że należy te czynności uwzględnić z ofercie wliczając związane z tym koszty oraz uwzględniając wynikające z tego zakresu terminy, które będą miały wpływ na cały harmonogram wykonania zadania.

Odpowiedź

Zamawiający potwierdza.

Przesłane, skorygowane informacje prosimy uwzględnić przy tworzeniu oferty przetargowej, traktując je jako ważne i wiążące.