



**ADMINISTRACJA DOMÓW MIEJSKICH „ADM” Sp. z o.o.**  
85-011 Bydgoszcz, ul. Śniadeckich 1

**NIP: 554-03-16-382**

<http://adm.com.pl> <http://admwm.pl> [info@adm.com.pl](mailto:info@adm.com.pl)

Sekretariat: 52-348-16-01/02 Fax: 52-348-16-07

Zarejestrowana pod nr KRS: **0000124375** w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, gdzie przechowywana jest dokumentacja Spółki. Wysokość kapitału zakładowego Spółki: **59 478 000 zł**

l. dz. ZZP/ 15 /TS/2021

Bydgoszcz, dnia 05.01.2021r.

znak sprawy: ZZP-2400-186/2020

**Dotyczy postępowania przetargowego nr 186/PA/2020.**

**„Opracowanie ekspertyzy budowlanej stanu technicznego ścian zewnętrznych i wewnętrznych dla budynku przy ul. Młyńskiej 2 w Bydgoszczy”.**

Zamawiający działając na podstawie art.38 ust.1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych – udziela odpowiedzi na pytania jakie wpłynęły do Zamawiającego w dniu 26.12.2020r.

**Pytanie1.**

Wnoszę o skorygowanie warunku wskazanego w pkt. 4.6 SIWZ, poprzez dostosowanie go do aktualnej wykładni przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), albowiem funkcja rzeczoznawcy nie występuje obecnie w Prawie budowlanym – wykreślono ją z art. 12 ust. 1 pkt. 7 ww. ustawy, łącznie z całym art. 15 uchylony przez art. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. (Dz.U.2014.768) zmieniającej nin. ustawę z dniem 10 sierpnia 2014 r. Zatem ekspertyzy określające stan techniczny obiektu, powinny opracowywać osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń o specjalnościach wymienionych w art. 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę treści pkt.4.6. SIWZ. Ekspertyza budowlana winna być wykonana przez osobę posiadającą tytuł rzeczoznawcy budowlanego z uprawnieniami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Jednocześnie wyjaśniamy, że ustawa z dnia 9 maja 2014r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych nie zlikwidowała pojęcia rzeczoznawcy budowlanego, ani uprawnień takowego, a jedynie przeniosta regulację z przepisów Prawa budowlanego do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (por. art. 8b i 8c tej ustawy). Zgodnie z art.22 ust.1 ustawy z 9 maja 2014 r. osoby, które uzyskały tytuł rzeczoznawcy budowlanego na podstawie ustawy zmienianej w art.1 (prawo budowlane) w brzmieniu dotychczasowym, uznaje się za rzeczoznawców budowlanych w rozumieniu ustawy zmienianej w art.5 (o samorządach zawodowych ...) w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą i wpisuje się na listę rzeczoznawców budowlanych prowadzoną na podstawie tej ustawy.

**Pytanie2.** Proszę o udostępnienie inwentaryzacji budowlanej obiektu.

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający nie posiada inwentaryzacji budowlanej obiektu.

**Pytanie3.** Proszę o udostępnienie książki obiektu budowlanego wraz z protokołami z przeglądów.

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający udostępnia w załączeniu skan książki obiektu budowlanego oraz ostatniego przeglądu budowlanego budynku z 2020 roku.

---

**Rejony Obsługi Mieszkańców**

ROM-1 ul. Techników 5 tel. 52-34-88-870  
ROM-2 ul. Broniewskiego 10 tel. 52-34-88-788  
ROM-3 ul. Gdańska 9 tel. 52-34-88-920  
ROM-4 ul. Modrzewiowa 23 tel. 52-34-88-760

**Rejon Wspólnot Mieszkaniowych**

RWM ul. Toruńska 36 tel. 52-34-88-728

**Pytanie4.** Proszę o udostępnienie dokumentacji fotograficznej budynku. Podstawowym obowiązkiem Zamawiającego jest opisanie przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty - zatem taki, który zapewnia, że wykonawcy będą w stanie, bez dokonywania dodatkowych interpretacji, zidentyfikować, co jest przedmiotem zamówienia i że wszystkie elementy istotne dla wykonania zamówienia będą w nim uwzględnione. Brak szczegółowych danych obiektu w naturalny sposób preferuje wykonawców, którzy posiadają siedzibę bądź prowadzą działalność w pobliżu terenu, na którym zlokalizowany jest przedmiot ekspertyzy. Jak wskazała KIO w wyroku z dnia 7 lipca 2015 r., KIO 1254/15, „zobowiązanie zamawiającego do podania wszystkich okoliczności i wymagań mogących mieć wpływ na sporządzenie oferty, wynikające z przepisu art. 29 ust. 1 p.z.p. oznacza, że rolą zamawiającego jest ustalenie i przekazanie potencjalnemu wykonawcy informacji niezbędnych do złożenia oferty, który to obowiązek zamawiający winien zrealizować samodzielnie”. Istota tego przepisu sprowadza się więc do określenia przez zamawiającego swoich wymagań dotyczących przedmiotu zamówienia tak szczegółowo i tak dokładnie, aby każdy wykonawca był w stanie zidentyfikować, czego zamawiający oczekuje. Artykuł 29 ust. 1 p.z.p. nakazuje wyczerpujący opis przedmiotu zamówienia, w sposób podający wszelkie informacje potrzebne dla sporządzenia oferty, a brak tego limitu powoduje, że zakres świadczenia wykonawcy jest otwarty i nie pozwala na zachowanie triady zamówień publicznych, tj. tożsamości pomiędzy szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia (załącznik do SIWZ), ofertą i umową. Jak wskazała KIO w wyroku z dnia 24 marca 2014 r., KIO 398/14, „opis przedmiotu zamówienia powinien być zrozumiały dla wszystkich wykonawców w taki sam sposób, nie rodzący rozbieżności interpretacyjnych, sporządzony w sposób jasny, zrozumiały i nie budzący w żadnym zakresie wątpliwości umożliwiający prawidłowe sporządzenie i skalkulowanie oferty (...). Postanowienia specyfikacji nie mogą w żaden sposób różnicować sytuacji wykonawców na etapie składania ofert, a z drugiej strony wykonawcy nie powinni pozostawać w niepewności co do zakresu świadczonego w przyszłości zamówienia i móc skalkulować cenę na podstawie pełnego przedmiotu zamówienia sporządzonego przez zamawiającego”. WSA w Krakowie (wyrok z dnia 7 maja 2015, sygn. akt I SA/Kr 360/15), w wyroku wskazał, iż „należy podzielić stanowisko organu, że wymóg odbycia i udokumentowania stosownym oświadczeniem wizji lokalnej terenu inwestycji narusza przepisy art. 7 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych. Taki warunek w naturalny sposób preferuje wykonawców, którzy posiadają siedzibę bądź prowadzą działalność w pobliżu terenu, gdzie inwestycja ma być realizowana. Zamawiającego nie można co prawda pozbawić możliwości weryfikacji, czy dany wykonawca będzie w stanie zrealizować zamówienie oraz czy posiada właściwe rozeznanie we wszystkich uwarunkowaniach inwestycji, np. związanych z terenem, na którym ma być ona wykonana. Jednak właściwym narzędziem takiej weryfikacji jest jednoznaczne i wyczerpujące opisanie przedmiotu zamówienia (art. 29 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych). Jeżeli wymóg tego przepisu zostanie dopełniony, to zbędne będzie korzystanie z takich środków, jak wizja lokalna. Z drugiej zaś strony, jeżeli wykonawca bez dokonania wizji lokalnej nie miałby pełnego rozeznania we wszystkich okolicznościach, które miałyby wpływ na realizację inwestycji, oznacza to, że opis przedmiotu zamówienia nie odpowiada dyspozycji art. 29 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych. Słusznie zatem Zarząd Województwa M. przyjął, iż wymóg odbycia wizji lokalnej nie zapewnia równego traktowania wykonawców oraz uczciwej konkurencji, a nadto narusza zasadę wyczerpującego opisanie przedmiotu zamówienia”.

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający udostępni w załączniku zdjęcia budynku.

**Pytanie5.**

Proszę o wyjaśnienie pkt. 4.3 lit. e SIWZ opisu przedmiotu zamówienia o treści *...„podanie sposobu zabezpieczenia uszkodzeń wraz z orientacyjną wyceną”...* Zgodnie z opracowaniem prof. Kazimierza Czaplińskiego pn. *„Sposób i forma opracowania ekspertyz budowlanych”*, należy stwierdzić, że treść ekspertyzy powinna zawierać omówienie pięciu problemów, tj. diagnozy, genezy, hipotezy, prognozy i dyrektywy. Ponadto bardzo ważną częścią ekspertyzy jest diagnoza budowlana. Określenie przyczyny zaistniałego zjawiska sprowadzić można do odpowiedzi na pytanie: *dlaczego to zaistniało?* Trafna odpowiedź na to pytanie pozwala podjąć decyzję dotyczącą działania praktycznego. Udzielenie odpowiedzi na postawione wyżej pytanie jest procesem wyjaśniania, wynikiem którego jest diagnoza budowlana. Diagnozę przeprowadza się na podstawie badania symptomów zewnętrznych lub też badania przemian wewnętrznych. Symptomami zewnętrznymi mogą być między innymi: odkształcenia, przemieszczania, spękania, wykwyty, rozwarstwienia, przemakania, przzerwania (prętów, rur, instalacji), ubytki korozyjne itp.

Przemiany wewnętrzne odnosić się mogą natomiast do zmian poziomu energetycznego, właściwości chemicznych tworzywa (jak jego struktura, zdolność do reagowania z innymi substancjami, palność, wybuchowość, higroskopijność, uleganie rozpadowi, itp.), czy też właściwości mechanicznych (jak np. wytrzymałość doraźna, zmęczeniowa, pełzanie, przewodnictwo, starzenie się, itp.).

W praktyce inżynierskiej, w zależności od specjalności występuje potrzeba identyfikacji różnych zagadnień. Tak np. w wypadku specjalności konstrukcyjno-budowlanej, drogowej, mostowej, wyburzeniowej oraz częściowo kolejowej identyfikacja obejmuje schematy statyczne, obciążenia konstrukcji, zastosowane wyroby budowlane oraz występujące podłoże i środowisko. Z treści opisu przedmiotu zamówienia wynika, iż oprócz ekspertyzy należy wykonać dokumentację projektową, celem zrealizowania zaleceń wynikających z treści ekspertyzy. Proszę o jednoznaczne wyjaśnienie zakresu prac, która ma zrealizować projektant.

**Odpowiedź Zamawiającego:**

Przedmiot zamówienia nie obejmuje wykonania projektu budowlanego. Ekspertyza techniczna winna zawierać wnioski z oględzin i badań obejmujące w szczególności: ocenę stanu technicznego ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, opis uszkodzeń powstałych w badanych elementach (rysy, pęknięcia, zawilgocenia itp.), ocenę przyczyn powstawania uszkodzeń, zalecenia dotyczące koniecznych napraw, wzmocnień oraz zalecenia co do sposobu wykonania tych napraw. Dlatego Zamawiający wymaga aby ekspertyza obejmowała wskazanie sposobu zabezpieczenia/usunięcia powstałych uszkodzeń wraz z szacunkową (orientacyjną) wyceną tych prac.

**Pytanie6.** Proszę o określenie terminu realizacji zamówienia: 40 dni roboczych od daty zawarcie umowy.

**Odpowiedź Zamawiającego:** Zamawiający zmienia (wydłuża) termin realizacji zamówienia na 60 dni (kalendarzowych) od daty zawarcia umowy.

KIEROWNIK  
Zbiórki Zamówień Publicznych  
*Handman*  
Tomasz Skierecki

