



Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.
ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki
tel. (87) 563 50 00, fax (87) 563 50 79
e-mail: sekretariat@zbm.suwalki.pl www.zbm.suwalki.pl
NIP 844-235-62-87, REGON 363369920

Nr sprawy: 1 / I / 2022

Suwałki, dnia 15 lutego 2022 r.

DI.261.1.1-07.2022.JG

Strona internetowa prowadzonego postępowania:

<https://miniportal.uzp.gov.pl/>

http://bip.zbm.suwalki.eu/zamowieniapubliczne_2/

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym z możliwością prowadzenia negocjacji w celu ulepszenia treści ofert Nr 1/2022 pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z drogą wewnętrzną, parkingami na samochody osobowe, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz robotami towarzyszącymi przy ul. Franciszkańskiej w Suwałkach – pierwszy etap inwestycyjny - Budynek A zlokalizowany na działce o nr ewidencyjnym 25802” ogłoszonego w BZP pod numerem 2022/BZP 00025818/01 w dniu 19.01.2022 r.

Na podstawie art. 284 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129, tj. ze zm.) Zamawiający udziela odpowiedzi na pytania z dnia 11 lutego 2022 r.:

Pytanie 1: W opisie projektu architektury branży budowlanej jako izolację pomieszczeń mokrych należy wykonać dwie warstwy papy termozgrzewalnej, natomiast na rysunku przekroju A-A w opisie szczegółu P5 jest jedna warstwa papy. Ile warstw papy należy zastosować na izolację w pomieszczeniach mokrych?

Odpowiedź 1: Należy wykonać zgodnie z przekrojem warstw P5 jedną warstwę papy termozgrzewalnej.

Pytanie 2: Na przekroju A-A w projekcie architektury branży budowlanej w opisie przekroju P5 jest zapis „posadzka bet. ze zbrojeniem rozproszonym (z posadzką samopoziomującą)” w jakim celu i czy należy wykonywać warstwę posadzki samopoziomującej?

Odpowiedź 2: Opis warstwy posadzki samopoziomującej nie jest tożsamy z wylewką samopoziomującą. Nie należy uwzględniać wylewki samopoziomującej.

Pytanie 3: W opisie projektu architektury branży budowlanej tynki ścian i sufitów wszystkich pomieszczeń w budynku (oprócz lokali mieszkalnych) należy wykonać tynkiem cementowo - wapiennym kat. III, natomiast na rysunku przekroju A-A w opisie szczegółu P3 tynk klatki schodowej (nie w lokalu mieszkalnym) opisany jest jako tynk gipsowy. Proszę o wyjaśnienie jaki rodzaj tynku ma występować w jakich pomieszczeniach?

Odpowiedź 3: Tynki gipsowe należy wykonać we wszystkich mieszkaniach, w pozostałych pomieszczeniach, gdzie wykonywane będą tynki, należy wykonać tynki cementowo - wapienne. Szczegół P3 opisuje tynk na spodzie podestu klatki schodowej. Zamawiający dopuszcza otynkowanie spódów podestów piętrowych i międzypiętrowych tynkiem gipsowym.

Pytanie 4: W projekcie brakuje rysunków balustrad i pochwytów schodowych. Proszę o udostępnienie.

Odpowiedź 4: Rodzaj balustrad schodowych i materiały z jakich mają być wykonane zostały opisane w Opisie technicznym PW architektury – **Wykończenie wewnętrzne budynku**. Zamawiający rozszerza część opisową wymagań dla balustrad jak niżej:

Balustrady wewnętrzne klatek schodowych wysokości 110 cm, stalowe spawane, malowane proszkowo z fakturą imitującą skórę pomarańczową z kształtowników zamkniętych (o przekroju prostokątnym i kwadratowym), ze szczeblinkami pionowymi i z prześwitem między nimi szer.10cm. Balustrady klatek schodowych wykończone pochwytym ze stali nierdzewnej z zapewnieniem jego ciągłości w rejonie spoczników (wymóg zapewnienia ciągłości prowadzenia poręczy na schodach wielobiegowych - linia poręczy powinna wiernie odzwierciedlać bieg schodów). Słupki balustrad mocowane do górnej płaszczyzny biegów schodowych/stopnic i spoczników za pomocą łączników wklejanych oraz ze śrubami i nakrętkami kołpakowymi. Przy montażu balustrad należy pamiętać o zapewnieniu szerokości światła przejścia między pochwytami/balustradami a wykończoną ścianą wewnętrzną klatki schodowej w wielkości 120cm dla biegów oraz 150cm dla spoczników.

Elementy balustrad: pochwytym ze stali nierdzewnej - rury $\varnothing 40\div 45$ mm, pozostałe elementy stalowe malowane proszkowo z kształtowników zamkniętych (o przekroju prostokątnym lub kwadratowym): słupki $40\times 40\times 3$ mm w rozstawie osiowym co około 90cm (3 przeszła na biegu schodowym), pasy dolny i górny – kształtowniki $40\times 20\times 3$ mm spawane do słupków j.w. i z wypełnieniem pionowymi kształtownikami 20×20 mm wysokości 90cm w odstępach osiowych 12cm.

Przed wykonaniem balustrad i poręczy wymiary należy zdjąć z natury.

Wykonawca zobowiązany będzie w ramach przedkładanej do akceptacji Karty Materiałowej balustrad przedłożyć do akceptacji zamawiającego dokumentację warsztatową producenta.

Pytanie 5: Wg. poz. 29 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać izolację termiczną ścian piwnicy styrodurem gr. 12 cm. Czy podana ilość jest prawidłowa? Według obliczeń ilość powinna wynosić co najmniej 550m².

Odpowiedź 5: Dołączone do SWZ przedmiary są materiałem pomocniczym dla Wykonawcy. Za ilość jednostek przedmiarowych, którymi posłuży się Wykonawca do wyceny prac odpowiada Wykonawca. Patrz Rozdział 23 ust. 4 i 5 SWZ.

Pytanie 6: Wg poz. 44 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać ściany nośne. Czy podana ilość jest prawidłowa? Według obliczeń ilość powinna wynosić ok. 3444m². Czy uwzględniono mury attyki?

Odpowiedź 6: Ściany attykowe ujęto w poz. 215 i 216 przedmiaru robót budowlanych. W zakresie ilości jednostek przedmiarowych stosować zasadę z Odpowiedzi 5.

Pytanie 7: Wg poz. 46 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać otwory w ścianach murowanych na okna. Czy podana ilość jest prawidłowa? Według ilości zestawienia stolarki okiennej ilość okien wynosi 172 szt. a nie jak wskazuje przedmiar 115 szt.

Odpowiedź 7: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 8: Wg poz. 65 i 66 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać stropy z płyt kanałowych o łącznej ilości 202 szt. Wg zestawień projektu konstrukcyjnego oraz rysunków stropów płyt stropowych powinno być łącznie 227 szt. Proszę o korektę.

Odpowiedź 8: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 9: Wg poz. 69 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać stropy żelbetowe monolityczne. Jak wskazuje poz. 68 powierzchnia stropów to 1 530,979 m². Zgodnie z PW konstrukcji

wszystkie stropy przewiduje się o gr. 24 cm. $1530,979 \cdot 0,24 = 367,43 \text{m}^3$. Przedmiar przewiduje tylko $261,374 \text{m}^3$. Dodatkowo wg przekroju A-A i opisu warstwy P3 stropy klatek schodowych powinny mieć gr. 16 cm. Proszę o ustosunkowanie się do wyżej wymienionych uwag.

Odpowiedź 9: Część stropów monolitycznych, przez które przechodzą kominy są pocienione do 8 cm (poz. WK-1 do WK-10 – rys. PW konstrukcji nr 32 do 41). Przeliczanie objętości betonu z grubości 24 cm jest błędne. Zgodnie z przekrojem warstw P3 przekroju A-A i B-B płyty stropowe podestów piętrowych klatek schodowych, oznaczone w PW konstrukcji jako PL-5 i PL-8, należy wykonać grubość 16 cm. Ilość zbrojenia pozostaje bez zmian. W zakresie ilości jednostek przedmiarowych stosować zasadę z Odpowiedzi 5.

Pytanie 10: Proszę o wskazanie do jakich elementów projektu odnoszą się pozycje przedmiaru robót budowlanych 70, 71, 72.

Odpowiedź 10: Pozycje przedmiaru nr 70 – 72 dotyczą wypełnień stropów pocienionych WK-1 do WK-10 – rys. PW konstrukcji nr 32 do 41. Zamawiający dopuszcza wypełnienie kruszywem lekkim np. keramzytem z warstwą szprycy cementowego lub w przypadku wykonywania wypełnień po zadaszeniu budynku styropianem EPS-200.

Pytanie 11: Czy warstwa dociskowa dachu (podkład betonowy gr. 6 cm) ma być zbrojony siatką zbrojeniową jak sugeruje opis? Jeżeli tak proszę podać średnicę i rozstaw prętów. Ta sama sytuacja dotyczy balkonów.

Odpowiedź 11: Warstwę dociskową dachu należy zbroić siatką zgrzewaną dostępną w handlu o ϕ min. 4,5 i oczku siatki max. 20 x 20 cm lub wiązaną na budowie o tych parametrach.

Pytanie 12: Wg poz. 118 i 119 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać izolację termiczną ze styropianu gr. 5 cm. Czy podana ilość jest prawidłowa? Według obliczeń ilość powinna wynosić ok. 752m^2 .

Odpowiedź 12: Pozycje 118 i 119 przedmiaru robót budowlanych dotyczą izolacji termicznej ścian klatki schodowej wykonywanej z wełny mineralnej. W zakresie ilości jednostek przedmiarowych stosować zasadę z Odpowiedzi 5.

Pytanie 13: Proszę o wskazanie sposobu wykończenia ścian oraz sufitów (również w miejscu izolacji termicznej z wełny) w garażu podziemnym.

a. Przedmiar robót budowlanych w poz. 121 zawiera tylko tynki klatek schodowych, pom. gospodarczych i korytarzy. Czy należy wykonać tynki ścian i sufitów garażu podziemnego a następnie wykonać malowanie farbą odporną na spaliny zgodnie z poz. 132? Jeżeli tak proszę o dodanie pozycji odnoszącej się do tynków garażu. Wg przekroju A-A należy wykonać wszędzie tynki cementowo - wapienne.

b. W jaki sposób ma być wykończony sufit w miejscu izolacji termicznej z wełny gr. 12cm sufitu kondygnacji podziemnej? Przedmiar mówi jedynie o przyklejeniu warstwy siatki na wełnę oraz pomalowanie farbą odporną na spaliny w części garażu. Jak mają być wykończone sufity w piwnicach, pom. Gospodarczych i na klatkach? Proszę o wskazanie ilości i rodzaju robót. Czy mają pozostać jedynie oklejone siatka + klej?

c. Proszę o wskazanie sposobu wykończenia klatek schodowych w części mieszkalnej. Przedmiar i projekt wskazuje na część ścian otynkowanych tynkiem c-w oraz część ocieploną styropianem gr. 5cm na który należy nałożyć siatkę + klej (poz. 118 i 199). Ściany będą posiadały różnicę w wyglądzie. Przedmiar nie przewiduje szpachlowania tych ścian a jedynie wykonanie malowania farbą natryskową zmywalną (poz. 133). Czy ściany mają pozostać bez szpachlowania?

Odpowiedź 13a: Wszystkie ściany monolityczne garażu i piwnic poza pomieszczeniami tynkowanymi i miejscami ocieplanymi należy poddać kosmetyce (skuć, przeszlifować nacieki betonu,

uzupełnić raki, itp.) i pomalować farbą do betonów odporną na spaliny. W zakresie ilości jednostek przedmiarowych stosować zasadę z Odpowiedzi 5.

Odpowiedź 13b: Sufit w garażu należy ocieplić wełną mineralną dopuszczoną do takich zastosowań, możliwe jest zastosowanie systemu garażowego, wełny fazowanej do wykończenia farbą natryskową (bez wklejania siatki) lub w przypadku innego systemu i konieczności wtopienia siatki, wyszpachlowanie drugą warstwą kleju, przeszlifowanie i pomalowanie farbą odporna na spaliny, albo naniesienie tynku cienkowarstwowego. Wykończenie ociepleń sufitów (klej + siatka) w pomieszczeniach technicznych i klatkach schodowych zgodnie z Opiszem technicznym do standardu tynku II lub III kategorii z ewentualnym szpachlowaniem z pomalowaniem. W zakresie ilości jednostek przedmiarowych stosować zasadę z Odpowiedzi 5.

Odpowiedź 13c: Ściany klatek schodowych należy ocieplić wełną mineralną, a nie styropianem. Wszystkie ściany klatek schodowych i korytarzy stykające się z mieszkaniami podlegają ociepleniu. Tynkowane będą w przestrzeniach klatek schodowych ściany szybu windowego, komórek lokatorskich i ściana zewnętrzna. Faktura obu rodzajów wykończeń wewnątrz klatek schodowych przed naniesieniem ostatecznej powłoki z farby natryskowej lub strukturalnej powinna zapewnić uzyskanie takiego samego efektu. W zakresie ilości jednostek przedmiarowych stosować zasadę z Odpowiedzi 5.

Pytanie 14: Według poz. 129 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać 30% szpachlowania ścian. Projekt mówi, że należy wykonać w lokalach mieszkalnych tynki gipsowe ze szpachlowaniem. Czy należy wykonać całkowite szpachlowanie wszystkich ścian?

Odpowiedź 14: Należy wykonać tynki gipsowe zgodnie z normą nadające się do pomalowania. Zamawiający zakłada jednak, że wystąpią różnego rodzaju uszkodzenia tynku, zabrudzenia, ślady po osadzeniach osprzętu elektrycznego i sanitarnego, itp. i dla ujednoczenia faktury tynków przyjęto częściowe szpachlowanie zaprawkowe – Zamawiający zmienia udział miejsc szpachlowania zaprawkowego do 20%.

Pytanie 15: Według poz. 129 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać podbudowę żwirowo - piaskową gr. 25cm. Pow. Użytkowa kondygnacji podziemnej wynosi $1573,55\text{m}^2$. $1573,55\text{m}^2 \cdot 0,25\text{m} = 393,388\text{m}^3$. Przedmiar wskazuje na jedynie $324,871\text{m}^3$. Proszę o korektę ilości. Dodam, że powierzchnia rzeczywista podbudowy jest większa niż pow. użytkowa?

Odpowiedź 15: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 16: Według poz. 130 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać podkład betonowy C8/10 gr. 12 cm. Pow. Użytkowa kondygnacji podziemnej wynosi $1573,55\text{m}^2$. $1573,55\text{m}^2 \cdot 0,12\text{m} = 188,826\text{m}^3$. Przedmiar wskazuje na jedynie $155,938\text{m}^3$. Proszę o wskazanie prawidłowej ilości. Dodam, że powierzchnia rzeczywista podbudowy jest większa niż pow. użytkowa.

Odpowiedź 16: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 17: Według poz. 130 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać posadzki z płytek ceramicznych w lokalach mieszkalnych w ilości $1586,26\text{m}^2$. Sumując powierzchnię użytkową pomieszczeń wykończonych w ten sposób otrzymujemy wartość $1776,28\text{m}^2$. Proszę o korektę ilości.

Odpowiedź 17: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 18: Według poz. 212 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać warstwę spadkową 3-10cm z betonu lekkiego na stropodachu odwróconym. Powierzchnia stropodachu to ok. 1150m^2 , przyjmując średnio 6,5cm daje to wartość $74,75\text{m}^3$. Czy wartość w przedmiarze jest prawidłowa? Proszę o ustosunkowanie się.

Odpowiedź 18: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 19: Według poz. 213 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać pokrycie papą antykorozyjną. Wartość powierzchni stropodachu odwróconego bez wywinięć wynosi ok. 1150m². Dlaczego wartość w przedmiarze to tylko 1018,43m²?

Odpowiedź 19: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 20: Według poz. 217 i 218 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać izolację termiczną ze styroduru oraz ułożyć geowłókninę. Wartość powierzchni stropodachu odwróconego wynosi ok. 1150m². Czy podana wartość z przedmiaru jest prawidłowa?

Odpowiedź 20: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 21: Czy według poz. 219 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać opaskę drenażową wokół budynku?

Odpowiedź 21: Dokumentacja projektowa nie przewiduje wykonania opaski drenażowej. Żwir drenażowy z poz. 219 przedmiaru robót budowlanych dotyczy podkładu pod podestami tarasowymi.

Pytanie 22: Brak w przedmiarze robót budowlanych pozycji odnoszącej się do warstwy St1 „żwirowa warstwa drenażowa gr. 5cm”. Proszę o podanie ilości oraz pozycji kosztorysowej.

Odpowiedź 22: Zgodnie z treścią Rozdziału 4 ust. 6 SWZ technologii prac wskazują między innymi przedmiary robót. W technologii dachu zielonego zamiast warstwy drenażowej ze żwiru gr. 5 cm przyjęto folię drenażowo – magazynującą L-40 (folia kubełkowa o dużych kubełkach). Ujęto to w poz. 223 przedmiaru robót budowlanych. Pod nawierzchniami utwardzonymi na stropie garażu należy wykonać warstwę drenażową ze żwiru lub niskiej folii kubełkowej drenażowej. W zakresie ilości jednostek przedmiarowych stosować zasadę z Odpowiedzi 5.

Pytanie 23: Według poz. 223, 224 i 225 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać 623,111m² folii drenażowej, włókniny filtrującej oraz warstwę roślinno - ekstensywną gr. 20cm. Powierzchnia stropodachu odwróconego według obliczeń to ok. 1150m². Odejmując powierzchnię kostki brukowej 296,55m² (poz. 222) (pod kostką również powinna być warstwa folii drenażowej) otrzymujemy wartość ok. 853m² i taka wartość powinna być zapisana w poz. 223, 224 i 225. Proszę o podanie prawidłowych ilości.

Odpowiedź 23: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

Pytanie 24: Według poz. 180 przedmiaru robót budowlanych należy wykonać podokienniki okienne. Przedmiar wskazuje na wartość 116,1mb. Według obliczeń jest to 139mb (licząc w świetle okna). Proszę o podanie prawidłowej ilości.

Odpowiedź 24: Zgodnie z Odpowiedzią 5.

DYREKTOR
ds. EKSPLOATACJI
Wojciech Bujwid
/-/ podpis nieczytelny